

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

9**MADRID**

URBANISMO

Área de Gobierno de Desarrollo Urbano

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en sesión celebrada el día 20 de febrero de 2020 y en el expediente administrativo con número de referencia 711/2019/21.700, ha adoptado el siguiente Acuerdo:

Primero.—Aprobar inicialmente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Área de Planeamiento Remitido 05.04 “Manzana María de Molina”, suscrito por propietarios de suelo que superan el 50 por ciento de la superficie del ámbito.

Segundo.—Someter el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Área de Planeamiento Remitido 05.04 “Manzana María de Molina” al trámite de información pública durante un plazo de veinte días, a cuyo efecto se insertará el correspondiente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y se notificará individualizadamente a todas las personas propietarias afectadas, según lo establecido en el artículo 161 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, en relación con el artículo 83 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Lo que se publica con el texto íntegro del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, para general conocimiento y con el fin de que cuantas personas se consideren interesadas puedan examinar la documentación correspondiente (Referencia 711/2019/21.700) y formular por escrito cuantas alegaciones estimen convenientes a su derecho durante el término de 20 días, computables desde el día siguiente a la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Asimismo, en este plazo los posibles propietarios de suelo incluidos en el ámbito podrán solicitar su incorporación a la Junta de Compensación.

La documentación correspondiente al expediente que se va a someter a información pública se podrá consultar:

- A través de la página web del Ayuntamiento de Madrid (<https://www.madrid.es>).
- En los Servicios de Información Urbanística del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano, c/ Ribera del Sena, 21, en horario de atención al público.

Los escritos podrán presentarse en cualquier Registro del Ayuntamiento de Madrid, así como por cualquier medio a los que hace referencia el art. 16, apartados 4-8, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL APE 05.04 “MANZANA MARÍA DE MOLINA”

TÍTULO I

Generalidades

Artículo 1.º *Denominación, naturaleza y régimen jurídico.*—1. Con la denominación de Junta de Compensación “Área de Planeamiento Remitido 05.04, María de Molina” se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora para la ejecución del planeamiento urbanístico del Área de Planeamiento Remitido 05.04, María de Molina del Plan General de Ordenación urbana de Madrid.

2. La Junta de Compensación tiene la consideración de ente corporativo de Derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción administrativa y la de la constitución de sus órganos directivos.

3. La Junta de Compensación estará compuesta por las personas físicas o jurídicas propietarias de suelo en el Área de Planeamiento Remitido 05.04, María de Molina citada que se integren en aquélla y las Administraciones Públicas titulares de suelo en el ámbito.

4. La Junta de Compensación se regirá por lo establecido en los presentes Estatutos, con observancia de las prescripciones contenidas en las Bases de Actuación de la misma, en la Ley 9/2.001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM/01) y la normativa estatal pertinente.

Art. 2.º *Domicilio*.—1. El domicilio de la Junta de Compensación queda establecido en: Calle María de Molina 40, 6º centro, de Madrid (28006-Madrid).

2. Dicho domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo de la Asamblea General, debiendo notificarlo al Ayuntamiento de Madrid, con constancia en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid a través de la Administración actuante.

Art. 3.º *Objeto y fines*.—1. Constituye el objeto de la Junta de Compensación la ejecución del planeamiento y gestión, asumiendo la directa responsabilidad de la realización de la actividad de ejecución del planeamiento, la gestión urbanística y los pertinentes instrumentos de ejecución material y la equidistribución de derechos en el ámbito de la Unidad de Ejecución.

2. Los fines específicos de la Junta de Compensación se materializarán en:

- A) Agrupar a los propietarios de terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución y distribuir equitativamente entre los miembros de la Junta de Compensación las cargas y beneficios resultantes de la actuación.
- B) Llevar a cabo las operaciones jurídicas que han de materializarse en el Proyecto de Reparcelación.
- C) Realizar las obras complementarias de urbanización que resulten necesarias, siendo innecesario redactar Proyecto de Urbanización alguno, así como coordinar, con el alcance previsto en estos Estatutos y en sus Bases de Actuación, el proceso simultáneo de edificación.
- D) Ejercer la actividad de ejecución del planeamiento por atribución legal y asumir dicha responsabilidad frente al Municipio.

3. Para el cumplimiento de tales fines, la Junta de Compensación deberá:

- A) Solicitar del Ayuntamiento:
 - a) La aprobación de la constitución de la Junta de Compensación, instando su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.
 - b) La aprobación del Proyecto de Reparcelación del APR, elaborado y presentado para su tramitación por la Junta de Compensación.
 - c) La tramitación de los expedientes expropiatorios que procedan en los supuestos de no incorporación de propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito o de incumplimiento de sus obligaciones por los miembros de la Junta de Compensación; siendo ésta beneficiaria en ambos supuestos de la actuación expropiatoria.
 - B) Ejecutar, si fuera necesario las obras complementarias de urbanización que se acuerden por la Asamblea General, y solicitar su recepción por el Ayuntamiento.
 - C) Cumplir los deberes legales de cesión a favor del Ayuntamiento de acuerdo con el planeamiento aprobado.
 - D) Interesar del Registro de la Propiedad:
 - a) La constancia, por nota marginal, de la afección al sistema de compensación de los terrenos comprendidos en el ámbito.
 - b) La inscripción de la reparcelación, una vez aprobado por el Ayuntamiento el Proyecto de Reparcelación.
 - E) Recaudar de los propietarios las cuotas de urbanización, indemnizaciones y demás gastos que se aprueben, de conformidad con lo establecido en los presentes Estatutos.
4. Con carácter facultativo, la Junta de Compensación podrá:
- A) Adquirir, poseer, gravar, enajenar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos de su patrimonio.

- B) Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas aportadas del Proyecto de Reparcelación; pudiendo ocuparlas a los efectos de la realización de todas las obras de urbanización, incluidas las complementarias, que se ejecuten.
- C) Instar del Ayuntamiento el ejercicio de la vía de apremio o interesar de aquél la expropiación forzosa para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta de Compensación.
- D) Formalizar operaciones de crédito para atender los costes de la actuación con garantía hipotecaria, previa autorización de sus titulares.
- E) Asumir la gestión y defensa de los intereses de la Junta de Compensación ante las Administraciones Estatal, Autonómica y Municipal, así como ante los Jueces y Tribunales en todos sus grados y jurisdicciones, y frente a los particulares.
- F) Solicitar la concesión de los beneficios fiscales aplicables a la gestión urbanística.
- G) En general, el ejercicio de cuantos derechos y facultades le correspondan según las normas legales vigentes.

Art. 4.º *Duración*.—La Junta de Compensación tendrá la duración exigida por el cumplimiento de su objeto, salvo que se produzca su disolución anticipada en los términos establecidos en los presentes Estatutos.

Art. 5.º *Ámbito*.—1. El ámbito de la Junta de Compensación lo constituye el Área de Planeamiento Remitido 05.04, María de Molina del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

2. La delimitación del ámbito de gestión queda definida en la documentación gráfica del Plan Parcial de Reforma.

TÍTULO II

Administración actuante

Art. 6.º *Administración actuante*.—Es Administración actuante el Ayuntamiento de Madrid, a través del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano, sin perjuicio de las competencias que legalmente estén atribuidas a la Comunidad de Madrid.

Art. 7.º *Facultades*.—Corresponden al Ayuntamiento, las siguientes facultades:

- A) Estimar o desestimar la iniciativa para la ejecución urbanística del ámbito.
- B) Tramitar y aprobar definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior del ámbito.
- C) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, designando el representante municipal en la misma.
- D) Aprobar la constitución de la Junta de Compensación y solicitar su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.
- E) Tramitar y aprobar los expedientes de expropiación forzosa de terrenos en los supuestos previstos en estos Estatutos, así como recaudar de los miembros de la Junta de Compensación, en caso de impago, las cuotas de urbanización por vía de apremio.
- F) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización así como las obras de urbanización complementarias que, en su caso, resulten exigibles.
- G) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación.
- H) Formalizar la recepción de las obras de urbanización, si en su caso proceden.
- I) Resolver los recursos de alzada que se formulen contra los acuerdos y decisiones de la Asamblea General de la Junta de Compensación.
- J) Fiscalizar la actividad de la Junta de Compensación y aprobar los acuerdos de disolución y/o transformación de la misma.
- K) Cuantas facultades le estén atribuidas por los Estatutos o las Bases de Actuación o resulten de la normativa legal vigente.

TÍTULO III

Junta de Compensación

Art. 8.º *Composición*.—1. La Junta de Compensación se compone de las personas físicas y jurídicas propietarias de terrenos en la Unidad de Ejecución que se integren en aquélla en los términos del art. 1.º.3 de estos Estatutos.

2. Los copropietarios de terrenos incorporados a la Junta de Compensación designarán, mediante documento autorizado notarialmente, las personas físicas para el ejercicio de

sus facultades como miembros de la misma respecto a los bienes en situación de copropiedad, respondiendo solidariamente todos ellos de cuantas obligaciones dimanen de tal condición; y, si en el plazo de un mes a partir del requerimiento formulado por el Consejo Rector no designaren tal representante, lo nombrará el Ayuntamiento.

3. La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no implica la transmisión a la misma de la titularidad de los terrenos comprendidos en la actuación; quedando éstos directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación y a las obligaciones y derechos establecidos en estos Estatutos y Bases de Actuación por su sola adhesión a ellos.

Art. 9.º *Miembros de la Junta de Compensación.*—1. Los miembros de la Junta de Compensación tendrán todos los mismos derechos y obligaciones una vez constituida aquella, con independencia del momento de su incorporación.

2. Los propietarios privados que no hubieren participado en la presentación de las Bases y Estatutos podrán solicitar su incorporación a la Junta de como miembros adheridos, si no lo hubieren hecho ya antes, dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

Para su incorporación habrán de instarlo del Ayuntamiento mediante escrito en el que se haga constar su decisión de incorporarse a la Junta de Compensación; debiendo acompañar la documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos y, en su caso, de la representación ostentada.

Transcurrido dicho plazo sin haber solicitado la incorporación, serán expropiados a favor de la Junta de Compensación los bienes afectados de todos los propietarios que no se hubieran incorporado a ella.

4. Las Administraciones Públicas titulares de bienes en el ámbito de la Unidad de Ejecución quedarán integradas sin necesidad de formalidad alguna en la Junta de Compensación.

TÍTULO IV

Constitución de la Junta de Compensación

Art. 10.º *Acto de constitución.*—1. Dentro del plazo establecido en el requerimiento que practique el Ayuntamiento a los propietarios (y, en todo caso, dentro de los tres meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación) se procederá al otorgamiento de la escritura pública de constitución de esta.

A tal efecto, los propietarios promotores designarán Notario autorizante y fecha para el otorgamiento de la escritura pública aludida; y lo notificará a los restantes miembros adheridos y al Ayuntamiento con una antelación de ocho días a la fecha en que haya de procederse a dicho otorgamiento.

2. Los propietarios que no concurran a la formalización de dicha escritura podrán otorgar actas notariales de adhesión a ésta dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a dicha formalización; y, si no lo hicieren, perderán en su caso la cualidad de miembro de la Junta de Compensación quedando sujetos a expropiación forzosa sus terrenos en favor de ésta; todo ello sin perjuicio de la facultad de la Junta de Compensación de aceptar la adhesión extemporánea de los propietarios que la soliciten.

3. La escritura pública de constitución de la Junta de Compensación deberá contener las siguientes circunstancias:

- A) Relación de los propietarios, con indicación de sus respectivos domicilios.
- B) Relación de las fincas de las que sean titulares dichos miembros, identificadas gráficamente en el correspondiente plano parcelario del APR, que contendrá las superficies provisionales de las mismas.
- C) Personas que hayan de constituir el Consejo Rector.
- D) Acuerdo de constitución.

4. A la escritura pública de constitución se incorporarán copias de los Estatutos y de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación definitivamente aprobadas por el Ayuntamiento autenticadas por funcionario competente.

Art. 11.º *Aprobación e inscripción.*—1. La copia autorizada de la escritura pública de constitución así como, en su caso, de las actas notariales de adhesión, se presentarán en el Ayuntamiento; adoptándose por éste, si procede, acuerdo aprobatorio de la constitución de la Junta de Compensación.

2. Aprobada dicha constitución, el Ayuntamiento elevará certificación del acuerdo, en unión de copia autorizada de la escritura pública de constitución y, en su caso, de las actas notariales de adhesión, a la Comunidad de Madrid para la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

TÍTULO V

Órganos de Gobierno y Administración

Art. 12.º *Órganos*.—1. Los Órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación son:

- A) La Asamblea General.
 - B) El Consejo Rector.
2. Ejercerán funciones específicas en la Junta de Compensación:
- A) El Presidente.
 - B) El Secretario.

Capítulo 1

La Asamblea General

Art. 13.º *Naturaleza y facultades*.—1. La Asamblea General es el órgano de gobierno y administración superior de la Junta de Compensación y estará compuesta por todos los miembros de la misma, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia; quedando obligados aquéllos al cumplimiento de los acuerdos adoptados, sin perjuicio de los recursos pertinentes.

También formará parte de la Asamblea General el representante del Ayuntamiento, que será nombrado por éste en el Acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos, aunque pueda ser sustituido posteriormente.

2. Son facultades de la Asamblea General:
- A) Designar los componentes del Consejo Rector y disponer el cese, en su caso, de uno o varios de aquéllos, así como nombrar a quienes hubieren de sustituirles hasta la inmediata renovación estatutaria del mismo.
 - B) Aprobar los Presupuestos Ordinarios y Extraordinarios.
 - C) Aprobar la Memoria y Cuentas de cada ejercicio económico, previo informe de los Censores de Cuentas designados por la Asamblea General.
 - D) Aprobar el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución para su presentación en el Ayuntamiento.
 - E) Autorizar la formalización de toda clase de contratos y convenios civiles, mercantiles y administrativos, así como cualesquiera actos de dominio y administración relativos a los bienes propiedad de la Junta de Compensación, sin perjuicio de las facultades que se acuerde delegar en el Consejo Rector.
 - F) Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre los bienes comprendidos en la Unidad de Ejecución y pertenecientes a los miembros de la Junta de Compensación dentro de los límites establecidos por la Ley los presentes Estatutos y Bases de Actuación.
 - G) Acordar la formalización de créditos para atender a los gastos de la actuación, con garantía hipotecaria de las fincas o parcelas propiedad de los miembros de la Junta de Compensación en la Unidad de Ejecución.
 - H) Determinar el procedimiento para la contratación de las obras de urbanización, en su caso complementarias (a priori no es necesario, pero por si fuera necesario ejecutar alguna obra), y adjudicar dichas obras; ello sin perjuicio de delegar en el Consejo Rector dichas facultades hasta determinada cuantía.
 - I) Aprobar, en su caso, las modificaciones de los Estatutos de la Junta de Compensación, sin perjuicio de su posterior aprobación por el Ayuntamiento.
 - J) Solicitar del Ayuntamiento la tramitación del expediente para la aprobación de la disolución y liquidación de la Junta de Compensación.
 - K) Proceder a la ocupación material de los suelos necesarios para la ejecución del Proyecto de Reparcelación, pudiendo la Junta de Compensación acudir a los Tribunales competentes para iniciar los trámites necesarios, tanto materiales como

jurídicos, para los desalojos de viviendas y/o actividades al objeto de hacer efectiva dicha ocupación material.

L) Cuantas correspondan legal o reglamentariamente a la Junta de Compensación y no hayan sido atribuidas al Consejo Rector por estos Estatutos o delegadas en el mismo por acuerdo de la Asamblea General.

M) Fijar las cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación.

Art. 14.º *Clases de Asamblea General.*—1. Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias o Extraordinarias.

2. La Asamblea General Ordinaria se reunirá dos veces al año:

A) Dentro del primer semestre para censurar la gestión de la Junta de Compensación y aprobar la Memoria y Cuentas del ejercicio económico anterior, previo informe de los Censores de Cuentas designados por la Asamblea General.

B) Dentro del cuarto trimestre para aprobar el Presupuesto ordinario del ejercicio económico siguiente, nombrar a los Censores de Cuentas para dicho ejercicio y elegir, cuando proceda, los componentes del Consejo Rector. Tanto los Censores de Cuentas como los componentes del Consejo Rector deberán ser personas físicas propuestos por los miembros de la Junta de Compensación, pudiendo ser ajenas a esta.

El Orden del día de las reuniones de la Asamblea General Ordinaria podrá incluir otros asuntos distintos a los señalados en los apartados A) y B) precedentes.

En caso de urgencia, y con arreglo a lo establecido en el artículo 17º.3 siguiente, podrá la Asamblea General Ordinaria conocer y resolver sobre asuntos no incluidos en el Orden del Día.

3. Toda reunión de la Asamblea General que no sea de las señaladas en el número anterior tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria.

La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando el Consejo Rector lo acuerde o cuando lo soliciten al Presidente de la Junta de Compensación miembros de la misma que representen, al menos, el treinta por ciento del total de las cuotas; debiendo expresarse en este supuesto los asuntos a tratar.

En las reuniones de la Asamblea General Extraordinaria solamente podrán adoptarse acuerdos sobre los asuntos que figuren en el Orden del Día.

Art. 15.º *Derecho de asistencia.*—Podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General las personas físicas (o quienes acrediten poder notarial bastante otorgado por éstas) y los representantes de las personas jurídicas, en quienes concurra la cualidad de miembro de la Junta de Compensación.

La presentación del documento justificativo al Secretario de la Junta de Compensación será requisito indispensable para la participación en la misma.

Art. 16.º *Convocatoria y constitución.*—1. Las reuniones de la Asamblea General serán convocadas, previo acuerdo del Consejo Rector y por orden del Presidente de la Junta de Compensación, mediante escrito del Secretario de la misma remitido con diez días de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse, por correo certificado o por cualquier otro medio que permita acreditar la práctica de las notificaciones; reputándose válidas estas siempre que se dirijan al domicilio a que se refiere el artículo 28º.2.C) de estos Estatutos.

En caso de urgencia, la convocatoria de la Asamblea General Extraordinaria podrá decidirse por el Presidente y el Secretario de la Junta de Compensación, de forma mancomunada, sin necesidad de acuerdo previo del Consejo Rector.

2. La celebración de la Asamblea General Extraordinaria a petición de miembros de la Junta de Compensación habrá de ser acordada por el Consejo Rector dentro de los quince días siguientes a la presentación en el domicilio de la misma de la solicitud; y la reunión deberá tener lugar dentro de los veinte días siguientes a la adopción de dicho acuerdo.

3. La convocatoria de la Asamblea General señalará lugar, fecha y hora de la reunión, así como los asuntos incluidos en el Orden del Día que han de someterse a conocimiento y resolución de la misma; y contendrá, además, la indicación (en el supuesto de la Asamblea General Ordinaria) de que, en el domicilio de la Junta de Compensación, estarán a disposición de los miembros de esta, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, la Memoria y Cuentas del ejercicio económico precedente o el Presupuesto para el ejercicio económico siguiente.

Cuando, a juicio del Presidente de la Junta de Compensación, proceda el conocimiento por los miembros de la misma de los antecedentes documentales relativos a asuntos que

han de someterse a la Asamblea General, tanto Ordinaria como Extraordinaria, se hará en la convocatoria la advertencia de su disponibilidad previa.

4. La Asamblea General, Ordinaria o Extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurran a ella, por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el cincuenta por ciento del total de las cuotas.

Transcurrida media hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el porcentaje de cuotas de participación presentes.

5. Si, hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación, acordasen por unanimidad celebrar Asamblea General, quedará esta válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria; pudiendo adoptarse cualesquiera decisiones relacionadas con el objeto de la Junta de Compensación.

Art. 17.º *Adopción de acuerdos.*—1. El Presidente de la Junta de Compensación presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdo si procediere; actuando como Secretario el de la Junta de Compensación.

En caso de ausencia del Presidente o del Secretario se designarán por la Asamblea General, antes de iniciarse la sesión, entre los miembros del Consejo Rector que se hallen presentes, las personas que hayan de ejercer accidentalmente tales funciones.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, presentes o representadas; ello sin perjuicio de lo dispuesto en el número 4 siguiente.

3. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en el Orden del Día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias. No obstante, previa declaración de urgencia, podrá someterse a su conocimiento y resolución asuntos no incluidos en el Orden del Día de la Asamblea General Ordinaria mediante acuerdo adoptado por miembros, presentes o representados, que representen al menos el cincuenta por ciento de las cuotas de participación.

4. Los acuerdos de aprobación del Proyecto de Reparcelación, de modificación de los Estatutos y de enajenación de bienes inmuebles propiedad de la Junta de Compensación requerirán, en todo caso, el voto favorable de miembros que representen por lo menos el cincuenta por ciento de las cuotas de participación.

5. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo dispuesto en estos Estatutos; ello sin perjuicio de los recursos pertinentes.

Art. 18.º *Actas y certificaciones.*—1. De cada sesión de la Asamblea General se levantará acta por el Secretario que hubiere ejercido tal función, en la que se harán constar el resultado de las votaciones celebradas y los acuerdos adoptados; debiendo designarse en la misma sesión un Interventor para que, en unión del Presidente y del Secretario actuantes, procedan a su aprobación en el plazo de los treinta días siguientes.

2. Dichas actas, una vez aprobadas, figurarán en el Libro de Actas correspondiente, diligenciado por el Presidente y el Secretario de la Junta de Compensación; y serán firmadas por el Presidente y el Secretario que hubieren desempeñado tal función en la Asamblea General y el Interventor designado al efecto.

3. A solicitud de los miembros de la Junta de Compensación, o de los Órganos administrativos o jurisdiccionales, deberá el Secretario de la Junta de Compensación, con el visto bueno del Presidente de la misma, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Capítulo 2

El Consejo Rector

Art. 19.º *Naturaleza, composición y facultades.*—1. El Consejo Rector es el órgano de gobierno y administración permanente de la Junta de Compensación, sujeto a la superior competencia de la Asamblea General.

2. El Consejo Rector estará compuesto por un máximo de cinco miembros, integrándose por un Presidente, un Secretario y un máximo de 2 Vocales a designar por la Asamblea General de la Junta de Compensación, así como por el representante de la Administración actuante, con voz pero sin voto.

3. Los miembros del Consejo Rector serán designados por la Asamblea General con indicación expresa de los respectivos cargos por mayoría de cuotas de participación, entre quienes ostenten la cualidad de socio de la Junta de Compensación.

4. El Consejo Rector designará, de entre sus miembros, el Presidente y el Secretario del mismo que lo serán también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General; y determinará su régimen de actuación y el sistema de sustituciones por fallecimiento, renuncia, enfermedad, etc., de sus componentes.

5. La representación de los miembros del Consejo Rector para concurrir a las reuniones de éste sólo podrá otorgarse a favor de alguno de los restantes componentes del mismo; siendo suficiente la designación en escrito dirigido al Presidente de la Junta de Compensación.

6. Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que la necesidad de someter al previo conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente estén reservados a ésta o por la misma se avoquen.

7. Serán funciones específicas del Consejo Rector:

- A) Acordar la convocatoria de las reuniones de la Asamblea General, Ordinarias o Extraordinarias.
- B) Ejecutar los acuerdos adoptados por la Asamblea General.
- C) Proponer a la Asamblea General el Presupuesto ordinario anual de ingresos y gastos, así como los Presupuestos extraordinarios, y aplicarlos en la medida correspondiente.
- D) Elevar a la Asamblea General la Memoria y Cuentas correspondiente a cada ejercicio económico.
- E) Instar del Ayuntamiento la expropiación forzosa de los terrenos localizados en la Unidad de Ejecución cuyos propietarios no se hubieren incorporado a la Junta de Compensación, así como de los pertenecientes a miembros de la Junta de Compensación que hubieren incumplido sus obligaciones; pudiendo hacerlo también respecto a la solicitud de delegación de la vía de apremio.
- F) Administrar los recursos económicos de la Junta de Compensación, autorizando pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sean su causa o su naturaleza jurídica, en ejecución de los acuerdos adoptados por la Asamblea General.
- G) Abrir, mantener, disponer y cancelar cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, y realizar en ellos cuantas operaciones sean precisas para la actividad de la Junta de Compensación, así como operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus Cajas, con Bancos de carácter oficial o privado, Cajas de Ahorro, Sociedades, Empresas, particulares, etc.; todo ello con arreglo a las instrucciones acordadas, en su caso, por la Asamblea General.
- H) Proponer a la Asamblea General la aprobación de las cuotas de participación correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fueren pertinentes.
- I) Acordar la cuantía de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación en función de las previsiones presupuestarias y de las cuotas de participación de aquéllos, y requerir el pago de las cantidades precisas para atender los gastos de la actuación, fijando la forma y plazos en que han de satisfacerse; así como proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades adeudadas.
- J) Contratar directamente la ejecución de obras de demolición de edificaciones existentes incompatibles con el planeamiento, así como de obras de urbanización previas o complementarias.
- K) Proponer a la Asamblea General el ejercicio de la facultad fiduciaria de disposición sobre bienes de los miembros de la Junta de Compensación.
- L) Acordar la constitución de las garantías económicas que se exijan para asegurar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la Junta de Compensación.
- M) Solicitar del Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización (si fuera necesario).
- N) Acordar la formulación de demandas y de recursos administrativos, así como seguir los procedimientos contenciosos, ante cualquier jurisdicción; y, en general, ejercer todas las facultades previstas en las leyes procesales de aplicación (incluso allanarse, desistir y transigir, dando cuenta en estos supuestos a la Asamblea General) y acordar el otorgamiento de poderes a favor de Abogados y Procuradores.
- O) Nombrar y separar al personal administrativo al servicio de la Junta de Compensación, y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- P) Elevar a la Asamblea General, en su caso, la propuesta de traslado del domicilio de la Junta de Compensación.

- Q) Cuantas facultades resulten de los presentes Estatutos, de los acuerdos de la Asamblea General o de la legislación urbanística.

Art. 20.º *Duración.*—1. El nombramiento de miembro electivo del Consejo Rector tendrá una duración de cuatro años, salvo que fuese removido por la Asamblea General, renunciase voluntariamente al cargo o quedase incapacitado por cualquier causa; pudiendo procederse a la reelección indefinida, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General; y los nombramientos acordados en la escritura de constitución de la Junta de Compensación, cualquiera que fuere su fecha, tendrán vigencia hasta la Asamblea General Ordinaria que se celebre en la segunda anualidad contada a partir de la fecha en que se hubiera procedido al otorgamiento de la citada escritura.

2. En caso de fallecimiento, renuncia, pérdida de la condición de miembro de la Junta de Compensación o incapacidad de uno o más miembros electivos del Consejo Rector, designará éste a quienes hayan de sustituirles hasta la primera sesión de la Asamblea General en la que se tome conocimiento de aquellas situaciones; pudiendo ésta ratificar las designaciones realizadas o nombrar a la persona o personas que hayan de sustituirles hasta la renovación estatutaria del mismo.

Art. 21.º *Convocatoria y constitución.*—1. El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación, a iniciativa del Presidente de la Junta de Compensación, del Secretario de la Junta de Compensación, o a petición de la mayoría de sus miembros.

2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el Secretario de la Junta de Compensación con un mínimo de cuatro días de antelación; y, en caso de urgencia, con veinticuatro horas.

3. El Consejo Rector quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la mayoría de sus miembros.

4. Si, estando presentes o representados la totalidad de los miembros del Consejo Rector, acordaren celebrar sesión del mismo, podrá llevarse a cabo ésta sin previa convocatoria y adoptar cualesquiera acuerdos en las materias de su competencia.

Art. 22.º *Adopción de acuerdos.*—1. El Presidente presidirá el Consejo Rector; actuando como Secretario quien hubiere sido designado para tal cargo.

En caso de ausencia del Presidente o del Secretario del Consejo Rector, se designarán entre los restantes miembros presentes las personas que con carácter accidental ejerzan tales funciones.

2. Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría de votos, presentes o representados, reconociéndose calidad de voto dirimente al del Presidente en caso de empate; y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos pertinentes.

3. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en el Orden del Día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias. No obstante, y previa declaración de urgencia acordada por la mayoría de los miembros que estatutariamente integran el Consejo Rector, podrán adoptarse acuerdos sobre cualesquiera otras cuestiones que sean competencia del mismo.

Art. 23.º *Actas y certificaciones.*—1. De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta por el Secretario que hubiere ejercido tal función, en la que se harán constar el resultado de las votaciones celebradas y los acuerdos adoptados; procediéndose a su aprobación en la sesión siguiente de dicho órgano.

2. Dichas actas, una vez aprobadas, figurarán en el Libro de Actas correspondiente, diligenciado por el Presidente y el Secretario de la Junta de Compensación; y serán firmadas por quienes hubieren desempeñado las funciones de Presidente y Secretario en la correspondiente sesión del Consejo Rector.

3. A solicitud de los miembros de la Junta de Compensación, o de los Órganos administrativos o jurisdiccionales, deberá el Secretario de la Junta de Compensación, con el visto bueno del Presidente de la misma, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Capítulo 3

El Presidente

Art. 24.º *Nombramiento y duración del cargo.*—1. El Presidente del Consejo Rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General, se designará por acuerdo del Consejo Rector.

2. El cargo de Presidente tendrá una duración de cuatro años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso; siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 20º.1 anterior para la designación hecha en la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

Art. 25.º *Funciones.*—Serán funciones del Presidente:

- A) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector y dirigir las deliberaciones; siendo sustituido en los supuestos de los artículos 17º.1 y 22º.1 de estos Estatutos.
- B) Notificar a los Órganos administrativos y jurisdiccionales competentes los acuerdos que hayan de surtir efecto ante los mismos.
- C) Ostentar la plena representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Órganos de gobierno y administración; pudiendo otorgar poderes notariales a cualesquiera personas, previa autorización del Consejo Rector, para el ejercicio de dicha representación.
- D) Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector a cuyas sesiones asista, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- E) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- F) Realizar toda clase de actuaciones y formular escritos de cualquier naturaleza ante los Órganos de la Administración Pública, así como respecto a los particulares, sin perjuicio de las competencias de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- G) Otorgar poderes notariales a favor de Abogados y Procuradores para actuaciones jurisdiccionales.
- H) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

Capítulo 4

El Secretario

Art. 26.º *Nombramiento y duración del cargo.*—1. El Secretario del Consejo Rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General, se designará por acuerdo de la Asamblea General. No será preciso que sea miembro de la Junta de Compensación, pero en tal caso actuará con voz pero sin voto.

2. El cargo de Secretario tendrá una duración de cuatro años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso; siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 20º.1 anterior para la designación hecha en la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

Art. 27.º *Funciones.*—1. Serán funciones del Secretario:

- A) Someter al Presidente de la Junta de Compensación la relación de asuntos que hayan de figurar en el Orden del Día de las sesiones de los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación.
- B) Asistir a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, pudiendo ser sustituido de conformidad a lo previsto en los artículos 17º.1 y 22º.1 de estos Estatutos.
- C) Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector a las que asista.
- D) Transcribir las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, una vez aprobadas, en el Libro de Actas correspondiente.
- E) Notificar a los miembros de la Junta de Compensación los acuerdos de la Asamblea General, así como los del Consejo Rector relativos a las materias enumeradas en los apartados E), I) y J) del artículo 19º.6 de estos Estatutos; debiendo practicarse la notificación en el plazo de quince días siguientes a la aprobación del acta de la respectiva sesión.
- F) Expedir certificaciones del contenido de los Libros de Actas, con el visto bueno del Presidente de la Junta de Compensación.
- G) Ser depositario de la documentación de la Junta de Compensación.
- H) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

2. El cargo de Secretario, en atención a la intensidad de su dedicación a tal función, podrá ser remunerado; fijando la Asamblea General la cuantía de dicha remuneración.

TÍTULO VI
Derechos y obligaciones de los miembros

Art. 28.º *Derechos y obligaciones.*—1. Son derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- A) Ejercer el derecho a completar la urbanización, si resulta necesario, por medio de la Junta de Compensación.
- B) Ostentar las facultades dominicales que les correspondan sobre los bienes de su propiedad, tanto de las fincas aportadas como de las parcelas resultantes adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, con las limitaciones resultantes de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación y de la legislación y del planeamiento urbanístico vigentes.
- C) Ser indemnizados del valor de las obras, edificaciones, instalaciones y plantaciones de que sean propietarios, así como de los perjuicios por traslado de actividades económicas en la Unidad de Ejecución, incompatibles con el planeamiento urbanístico.
- D) Tener garantizada la distribución equitativa de los beneficios y cargas resultantes de la actuación urbanística por medio del Proyecto de Reparcelación.
- E) Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos proporcionalmente a sus respectivas cuotas de participación.
- F) Participar como elector, y candidato en su caso, en la designación de los miembros electivos del Consejo Rector.
- G) Enajenar, gravar o realizar cualesquiera otros actos de dominio o administración de los terrenos de su propiedad; quedando subrogado el adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente dentro de la Junta de Compensación, con arreglo a lo dispuesto en el número 3 siguiente.
- H) Adquirir la titularidad, individual o en copropiedad, de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación; así como percibir, en su caso, las compensaciones en metálico procedentes.
- I) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en estos Estatutos.
- J) Ser informado en todo momento, previa petición por escrito al Secretario de la Junta de Compensación, de las actividades de ésta en el cumplimiento de su objeto estatutario.
- K) Percibir, al tiempo de la disolución de la Junta de Compensación, la parte de patrimonio de ésta, si lo hubiere, que le corresponda por su cuota de participación.
- L) Solicitar del Consejo Rector la adopción del acuerdo de instar la cancelación en el Registro de la Propiedad de las afecciones económicas de la parcela o parcelas que le hubieren sido adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, una vez cumplidas íntegramente sus obligaciones económicas.
- M) Los demás derechos que les correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación de la Junta de Compensación, así como en las disposiciones legales vigentes.

2. Son obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación, además de los deberes enunciados en la legislación urbanística, las siguientes:

- A) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.
- B) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.
- C) Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, un domicilio a efecto de notificaciones; reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija en tanto no se comunique fehacientemente por el interesado su cambio, con indicación del nuevo, al Secretario de la Junta de Compensación. El cambio de domicilio deberá, asimismo, notificarse a la Administración actuante.
- D) Regularizar, en su caso, la situación registral de los terrenos de su propiedad localizados en la Unidad de Ejecución, dentro de los plazos señalados por el Consejo Rector.

- E) Entregar en el plazo de quince días hábiles, a requerimiento del Secretario de la Junta de Compensación, una relación con las circunstancias de los titulares de los derechos personales y reales que afecten, en su caso, los terrenos de su propiedad, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
- F) Ceder gratuitamente al Municipio, por medio del Proyecto de Reparcelación, las parcelas libres de cargas y gravámenes destinadas a:
 - a) Localizar el diez por ciento del aprovechamiento resultante del planeamiento urbanístico; pudiendo sustituirse la cesión por el abono de una compensación económica sustitutoria equivalente al valor de tal aprovechamiento, de conformidad con el planeamiento aprobado.
 - b) Redes públicas de cesión obligatoria definidas por el planeamiento urbanístico, pudiendo sustituirse la cesión por el abono de una compensación económica sustitutoria equivalente al valor de tales suelos dotacionales, de conformidad con el planeamiento aprobado.
- G) Sufragar las obras previstas en el Proyecto de Urbanización, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, así como las obras complementarias ejecutadas; y atender su conservación hasta su recepción por el Ayuntamiento, con las previsiones contenidas en el epígrafe 12.1.2 de las Bases de Actuación.
- H) Satisfacer la parte correspondiente de las indemnizaciones procedentes por construcciones, plantaciones, obras e instalaciones y traslado de actividades económicas, incompatibles con el planeamiento urbanístico.
- I) Atender el pago de los honorarios de los instrumentos de planeamiento y gestión de la Unidad de Ejecución.
- J) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, en función de las respectivas cuotas de participación acordadas por la Asamblea General.
- K) Cumplir las obligaciones y cargas impuestas por la legislación vigente en el sistema de compensación, afectándose los terrenos de su propiedad comprendidos en la Unidad de Ejecución al cumplimiento de aquélla.
- L) Consentir que la Junta de Compensación ponga a disposición de quien realice las obras de urbanización los terrenos sobre los que se vayan a ejecutar aquéllas, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización por el Ayuntamiento, así como los que sea necesario ocupar temporalmente, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el sistema de compensación; absteniéndose de promover interdictos de retener y recobrar la posesión de dichos terrenos.
- M) Cumplir los acuerdos de la Asamblea General adoptados en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas o parcelas de los miembros de la Junta de Compensación.
- N) Designar en los supuestos de copropiedad una persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de las obligaciones previstas como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de tal condición.

3. La condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de bienes localizados en la Unidad de Ejecución; por lo que la transmisión intervivos o mortis causa de la propiedad de aquéllos opera con carácter automático la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente, a cuyo efecto, en el supuesto de que alguno de sus miembros tuviera el propósito de proceder a la enajenación de los bienes y derechos de su propiedad afectados por la actuación urbanística o de la cuota de participación que le hubiese sido atribuida, el transmitente deberá notificarlo, con 15 días de antelación, al Presidente del Consejo Rector, indicando los datos del nuevo titular, y en la escritura pública correspondiente se hará mención de la afección de los bienes y derechos, de la cuota de participación correspondiente y de la subrogación real.

A tal efecto, el adquirente en las transmisiones intervivos o el heredero en las mortis causa, deberá acreditar la adquisición mediante copia autorizada de la escritura pública otorgada o con certificación registral de dominio y cargas; y, en tanto no se haya producido dicha entrega en la Secretaría de la Junta de Compensación, no será reconocido el carácter de miembro de la Junta de Compensación del nuevo titular o titulares.

Si en la escritura pública de transmisión intervivos de la propiedad retuviera el transmitente los derechos y obligaciones consecuentes a la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, seguirá éste ostentado dicho carácter, sin que el adquirente se incorpore a la misma.

Art. 29.º *Cuotas de participación.*—1. La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones vendrá definida por la cuota o porcentaje que sobre el total corresponda a cada uno.

2. Dicha cuota de participación se fija en función de la superficie de las fincas aportadas a la Junta de Compensación por cada uno de los propietarios integrados en la misma, en relación con la superficie de la totalidad de la Unidad de Ejecución. A tal efecto, se considerarán los datos superficiales contenidos en la planimetría oficial del Ayuntamiento de Madrid.

La propiedad se acreditará por medio de certificación registral o, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición o cualquier otro medio que acredite este, quedando obligados los titulares a declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas.

3. Una vez constituida la Junta de Compensación, se procederá al señalamiento de las cuotas de participación mediante acuerdo de la Asamblea General, las cuales se entenderán como provisionales hasta la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

4. Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, las cuotas de participación se ajustarán a las unidades de aprovechamiento que correspondan a cada miembro por la adjudicación de parcelas resultantes. Toda adjudicación superior a la que corresponda por la cuota inicial de participación respectiva incrementará la cuota de participación del titular de dicha adjudicación en los derechos y obligaciones en proporción al exceso de adjudicación. Correlativamente se reducirá, en la misma proporción, la participación del titular de la adjudicación por defecto.

5. Cuando la superficie acreditada en los últimos títulos no coincida con la realidad física, se determinarán las respectivas cuotas de acuerdo a la superficie topográfica real, tal y como se establece en el art. 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

6. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, en el supuesto de no declararse alguna carga o que las declaraciones no se ajusten a la realidad, serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión los perjuicios que pudieren resultante en el momento de la equidistribución. En el caso de que alguna de las fincas afectadas pertenezca en nuda propiedad a una persona o cualquier derecho real limitativo a otra, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico que, en su caso, constituya el contenido del mismo.

7. El valor de los demás bienes y derechos distintos al suelo afectados por el Proyecto de Reparcelación no influirá en el coeficiente de participación de los miembros de la Junta de Compensación, pero se determinarán a los efectos de su indemnización en la forma definida en las Bases.

TÍTULO VII

Régimen económico

Art. 30.º *Ejercicio.*—1. El ejercicio económico de la Junta de Compensación coincidirá con el año natural.

2. No obstante, el primer ejercicio económico será el que medie entre la fecha de constitución de la Junta de Compensación y el último día del año natural en que haya tenido lugar.

Art. 31.º *Ingresos y gastos.*—1. Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- A) Las aportaciones económicas de sus miembros.
- B) Las subvenciones, créditos y cualesquiera otros bienes que se perciban.
- C) El producto de la enajenación o arrendamiento de los bienes de su propiedad.
- D) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras Entidades u Organismos o con particulares para la realización de fines urbanísticos.
- E) Los pagos hechos por terceros.
- F) Los abonos realizados por cualesquiera causas.

2. Serán gastos de la Junta de Compensación:

- A) Los de gestión de la actuación urbanística.
- B) Los costes de las obras previstas en el Proyecto de Urbanización y de las que acuerden los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación.
- C) La expropiación de bienes y derechos de los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación, o de los miembros de ésta que incumplieren sus obligaciones.

- D) Las indemnizaciones correspondientes al valor de las obras, edificaciones, instalaciones y plantaciones, así como de perjuicios por traslado de actividades económicas, incompatibles con el planeamiento urbanístico.
- E) Los honorarios profesionales correspondientes a los instrumentos de planeamiento y de gestión.
- F) Funcionamiento de los Órganos de gobierno y administración y los consecuentes a la actividad de la Junta de Compensación.
- G) Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

3. Para atender a los gastos de la actuación se realizarán por los miembros de la Junta de Compensación las aportaciones económicas correspondientes, previa expedición de facturas por la Junta de Compensación con el Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente.

Art. 32.º *Pago de aportaciones.*—1. El Presidente requerirá las cantidades que deban satisfacer los miembros integrados en la Junta de Compensación con sujeción a los presupuestos y plazos aprobados por la Asamblea General de la Junta de Compensación.

2. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas establecidas en la Asamblea General con arreglo a lo dispuesto en el art. 29 de estos Estatutos.

3. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación se realizará dentro del plazo del mes siguiente a la fecha del requerimiento del presidente según el acuerdo adoptado por la Asamblea General. Transcurrido dicho plazo sin haberse efectuado el pago, el miembro de la Junta que no lo haya efectuado incurrirá automáticamente en un recargo del tipo de interés del dinero señalado en la Ley de Presupuestos Generales del Estado, vigente en la anualidad, de la cantidad no satisfecha.

4. Transcurrido este término sin haberse efectuado el pago, la Junta de Compensación podrá solicitar de la Administración Actuante la aplicación de la expropiación al miembro moroso o interesar de la misma el cobro de la deuda por la vía de apremio con los requisitos del art. 181 del Reglamento de Gestión Urbanística.

5. En el supuesto de instrumentarse la vía expropiatoria, el pago de las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación, con los intereses correspondientes, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

6. El pago de las compensaciones económicas resultantes del Proyecto de Reparcelación a los miembros de la Junta de Compensación acreedores de las mismas se realizará simultáneamente al abono de las aportaciones económicas periódicas, a cuyo efecto, en las derramas que se pongan al cobro, se indicarán por separado las cantidades correspondientes a los gastos por ejecución del planeamiento urbanístico y a compensaciones en metálico, prorrateándose las mismas en las derramas que se giren.

7. La Junta de Compensación llevará la gestión contable y las actuaciones de índole fiscal de conformidad a las prescripciones de la normativa de aplicación.

Art. 33.º *Responsabilidad de la Junta de Compensación.*—1. La Junta de Compensación será directamente responsable del desarrollo de la gestión urbanística de la unidad de ejecución frente a los órganos urbanísticos.

2. El patrimonio del miembro de la Junta, consistente en las fincas y derechos aportados, constituye un patrimonio especial y separado afectado a la gestión urbanística, y en consecuencia, los miembros de la Junta responden de las deudas asumidas por la Junta en el ejercicio de su actividad gestora, en forma mancomunada y limitado al coeficiente que a cada uno corresponda y de las que ellos, en su caso, contraigan directamente con la Junta. Y ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 7/2015, de 30 de octubre, por la que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y de la recaudación de las obligaciones económicas vencidas y no abonadas de los miembros de la Junta de Compensación en vía ejecutiva, en los términos de la Ley General Tributaria y el Reglamento de Recaudación.

3. El incumplimiento por la Junta de sus obligaciones habilitará a la Administración actuante para sustituir el sistema de compensación, conforme a lo dispuesto en el art. 103 y concordantes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

TÍTULO VIII

Régimen jurídico

Art. 34.º *Vigencia de los Estatutos.*—1. Los presentes Estatutos, una vez aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación e inscrita ésta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, tendrán carácter obligatorio para los miembros de aquélla y para la Administración, así como plena eficacia frente a terceros.

Cualquier modificación de los Estatutos que por la Asamblea General se acuerde requerirá los mismos trámites de aprobación e inscripción indicados.

2. En el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, además de la inscripción de la Junta de Compensación, constarán las modificaciones que se produzcan en los Estatutos de ésta; a cuyo objeto, y a solicitud de la Junta de Compensación, el Ayuntamiento dará traslado al citado Registro de tales modificaciones.

Art. 35.º *Naturaleza jurídico-administrativa.*—Tendrán naturaleza jurídico-administrativa todas las cuestiones que se suscitaren con ocasión o como consecuencia de los actos regulados en la legislación urbanística aplicable en el sistema de compensación.

Art. 36.º *Ejecutividad de actos y acuerdos.*—Los actos y acuerdos de los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquéllos que precisen autorización ulterior de los Órganos Urbanísticos; ello sin perjuicio de los recursos pertinentes.

Art. 37.º *Recursos.*—1. Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados por los miembros de la Junta de Compensación ante la Asamblea General dentro del plazo de un mes siguiente a la notificación de aquéllos, mediante la presentación del escrito pertinente en el domicilio de la Junta de Compensación.

No serán impugnables los acuerdos del Consejo Rector que constituyan propuestas a la Asamblea General, sean actos de mero trámite o inherentes al funcionamiento de la Junta de Compensación o sean adoptados en ejecución de acuerdos de la Asamblea General.

2. En el supuesto de no notificarse al interesado (en el plazo de dos meses a partir de la presentación del recurso) acuerdo de la Asamblea General resolviendo este, se entenderá desestimado y quedará expedita la vía ante el Ayuntamiento; cuyo recurso de alzada habrá de presentarse en cualquier momento a partir del día siguiente al vencimiento del plazo señalado.

3. Contra los acuerdos expresos de la Asamblea General podrá formularse recurso de alzada ante el Ayuntamiento dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la notificación del acuerdo al interesado. No cabe la interposición de este recurso contra el acuerdo de la Asamblea de aprobación del proyecto de reparcelación.

4. Solamente podrán recurrir contra los acuerdos de la Asamblea General los miembros de la Junta de Compensación que hubieren asistido a la reunión, por sí o debidamente representados, y hubieran votado contra los acuerdos impugnados, así como los no asistentes.

5. El Ayuntamiento podrá conceder trámite de audiencia a la Junta de Compensación; y, a solicitud de ésta o del recurrente, podrá recibir el recurso a prueba antes de adoptar el acuerdo correspondiente.

6. La interposición del recurso ante el Ayuntamiento no producirá la suspensión de la ejecutividad de los acuerdos expresos o tácitos de la Asamblea General, salvo que aquél lo acordase; debiendo establecer, en tal caso, la garantía económica a prestar por el recurrente.

7. Los miembros de la Junta de Compensación podrán utilizar cualesquiera otros recursos que estimen pertinentes de conformidad a la normativa legal aplicable.

8. Los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover acciones poseisorias frente a las resoluciones de la Junta de Compensación adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquéllos y de acuerdo con el procedimiento estatutario establecido.

TÍTULO IX

Disolución y liquidación

Art. 38.º *Disolución y liquidación.*—1. La Junta de Compensación se disolverá una vez cumplido el objeto enunciado en el artículo 3º de estos Estatutos.

También podrá disolverse por prescripción legal o por mandato judicial o sustitución del sistema de actuación.

2. La disolución de la Junta de Compensación requerirá acuerdo de la Asamblea General; el cual no podrá ser adoptado hasta que se haya formalizado por el Ayuntamiento la recepción de todas las obras de urbanización ejecutadas y estén cumplidas las demás obligaciones de la Junta de Compensación.

3. El procedimiento de disolución de la Junta de Compensación se iniciará mediante acuerdo del Ayuntamiento, a solicitud de aquella; el cual se publicará en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en uno de los periódicos de mayor difusión de ésta.

4. Durante el plazo de treinta días hábiles, contados desde la última de las publicaciones aludidas, podrán formularse alegaciones ante el Ayuntamiento; y, transcurrido dicho plazo, se adoptará acuerdo por éste aprobando o denegando la disolución de la Junta de Compensación, con el mismo trámite de publicidad.

5. El Ayuntamiento, en el supuesto de haber sido acordada la disolución, dará traslado del acuerdo al Registro de Entidades Urbanística Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, a fin de proceder a la cancelación de la inscripción de la Junta de Compensación en el citado Registro.

6. Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación, y obtenida la aprobación del Ayuntamiento, la Asamblea General designará una Comisión Liquidadora.

Art. 39.º *Destino del patrimonio.*—Terminadas las operaciones de liquidación, el patrimonio de la Junta de Compensación, si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros de la misma, en proporción a las cuotas de participación en aquélla.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.—Cuantos gastos se hayan satisfecho anticipadamente a la constitución de la Junta de Compensación, siempre que resulten procedentes según la normativa urbanística y se justifiquen adecuadamente ante la Asamblea General, serán de cuenta de aquélla; distribuyéndose entre todos los miembros de la Junta de Compensación proporcionalmente a sus cuotas de participación.

Segunda.—La Promoción dará cuenta a la Asamblea General de la Junta de Compensación, en la primera reunión que celebre ésta, de las actuaciones e incidencias producidas con anterioridad.

Tercera.—Estos Estatutos entrarán en vigor una vez aprobados definitivamente por la Administración urbanística actuante y sean publicados de modo íntegro de forma legal.

BASES

Base primera

Generalidades

1.1. Normativa

1.1.1. La actividad de la Junta de Compensación “Área de Planeamiento Remitido 05.04, María de Molina” se regirá por lo establecido en los Estatutos de la misma y en las presentes Bases de Actuación; y por la siguiente normativa en la medida en que resulte de aplicación:

A) Normativa urbanística autonómica:

- a) Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM/01).
- b) Ley 13/2002, de 20 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas prorrogada por la Ley 13/2.003, de 23 de diciembre, de la Comunidad de Madrid.

B) Normativa urbanística estatal:

- a) Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

C) Normativa general estatal:

- a) Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1.954 (LEF/54).
- b) Reglamento de Expropiación Forzosa de 26 de abril de 1.957.
- c) Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, de normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (RDLH/97).

D) Las demás normas legales y reglamentarias que sean de aplicación.

1.1.2. En todo caso, deberán observarse las prescripciones del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

1.1.3. La aprobación de estas Bases por el Ayuntamiento de Madrid y la incorporación de los interesados a la Junta de Compensación, suponen que éstos aceptan como normas de obligado cumplimiento todas las contenidas en las Bases de Actuación en los términos en que fueran aprobadas, por lo que les vinculan a todos los efectos.

1.2. Planeamiento urbanístico y gestión

1.2.1. La ejecución del planeamiento urbanístico comprenderá los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones del Plan Parcial de Reforma Interior por el sistema de Compensación y, en su caso, la ejecución de las obras de urbanización complementarias en los terrenos comprendidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución.

1.2.2. Corresponderán al Ayuntamiento la dirección, inspección y control de la actividad de ejecución del planeamiento, a fin de asegurar que se produzca de conformidad con la ordenación del territorio y los correspondientes instrumentos urbanísticos de gestión.

1.3. Sistema de Compensación

1.3.1. La ejecución privada del planeamiento, en actuaciones integradas que deban llevarse a cabo por el sistema de compensación, comporta el ejercicio de la iniciativa por propietarios que representen, al menos, el cincuenta por ciento de la superficie total de la Unidad de Ejecución.

La aplicación del sistema de compensación determina la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución a los deberes legales y las obligaciones inherentes al mismo, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

1.3.2. El desarrollo del sistema de compensación determinará la asunción por los propietarios de la actividad de ejecución bajo la dirección, supervisión, intervención y control del Ayuntamiento.

1.3.3. La Junta de Compensación ejercerá la actividad de ejecución del planeamiento por atribución legal y asumirá frente al Ayuntamiento la directa responsabilidad de toda la actividad de gestión urbanística del Sector.

Los propietarios que no hubieren participado en la iniciativa podrán incorporarse a la Junta de Compensación, si no lo hubieren hecho ya antes, dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación; y, transcurrido este plazo, serán expropiados a favor de la Junta de Compensación los bienes y derechos de todos los propietarios que no se hubieran incorporado a ella.

Conforme a lo establecido en el epígrafe 3.2, de la Base Tercera podrán incorporarse también a ella la empresa o empresas promotoras que deseen participar en la ejecución del planeamiento urbanístico.

Base segunda

Criterios de valoración de bienes y derechos

2.1. Criterios de valoración de bienes y derechos aportados

2.1.1. La valoración de las fincas, edificaciones y derechos comprendidos en la Unidad de Ejecución, se ajustará a los criterios enunciados en el artículo 87 de la LSCM/01; siendo de aplicación el contenido de los artículos 35, 37 y 40 TRLSRU/2015 y los artículos 22 y 27 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

2.1.2. Los criterios para la valoración de bienes y derechos aportados voluntariamente establecidos, en su caso, por mayoría de cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación a que se refiere el 87.1.a) de la LSCM/01 y 34.1.a) TRLSRU/2015 no podrán ser contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, en especial al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

2.2. Valoración de las fincas aportadas

2.2.1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 37 TRLSRU/2015 y los artículos 22 y 27 del Decreto 1492/2011, en defecto de los criterios voluntariamente establecidos a que

se ha hecho referencia en el epígrafe 2.1.2, anterior, la valoración de los terrenos incluidos en la unidad de actuación, y a afectos de la constitución de su aportación a la Junta de Compensación, se valorarán proporcionalmente a la superficie aportada.

La valoración vendrá referida a la fecha de aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación.

2.2.2. A cada una de las fincas aportadas por los miembros de la Junta de Compensación se asignará un valor concreto, proporcional a la superficie de las fincas aportadas, con independencia de su emplazamiento, que determinará la cuota de participación para el reconocimiento de derechos en el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación y la adjudicación de las parcelas resultantes en las que ha de localizarse el aprovechamiento urbanístico, así como para el cumplimiento de las obligaciones de su propietario como miembro de la Junta de Compensación.

2.2.3. Para fijar las cuotas de participación individualizadas de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones de la misma se seguirá el siguiente proceso:

- A) Determinación de la superficie total real del suelo de propiedad privada aportada por los miembros de la Junta de Compensación.
- B) Asignación de un valor unitario por metro cuadrado del suelo a que se refiere el apartado A).
- C) Determinación del valor urbanístico de cada una de las fincas aportadas, por aplicación del valor unitario obtenido a la superficie real de cada una de ellas.
- D) Suma de los valores de la totalidad de las fincas aportadas.
- E) Cuantificación de la cuota porcentual de participación correspondiente a cada una de las fincas en función de los valores resultantes de los apartados C) y D).

2.2.4. El aprovechamiento urbanístico resultante del planeamiento, una vez deducido el correspondiente a la cesión del 10% al Ayuntamiento, se distribuirá proporcionalmente a sus cuotas de participación entre los titulares de suelo de propiedad que se hubieran integrado en la Junta de Compensación. El aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento en cumplimiento del deber de entrega podrá ser monetarizado, abonándose su valor al Ayuntamiento. En tal caso, dicho aprovechamiento se distribuirá también entre los titulares de suelo integrados en la Junta de Compensación en proporción a su cuota de participación.

La superficie de las fincas no aportadas a la Junta de Compensación por ser objeto de expropiación no computará en orden a la determinación de las cuotas de participación de los propietarios integrados en la misma.

2.2.5. Hasta la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por el órgano competente del Ayuntamiento, la superficie asignada a las fincas (en función de su medición real) y, correlativamente, la cuota de participación de cada miembro de la Junta de Compensación, tendrá carácter provisional.

2.3. Valoración de derechos reales y personales

2.3.1. De conformidad a lo establecido en el artículo 35.4 TRLSRU/2015, la valoración de los derechos reales y personales que afecten a los bienes integrados en la Unidad de Ejecución, y que deban extinguirse por su incompatibilidad con el planeamiento, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y, subsidiariamente, según las normas del Derecho Administrativo, Civil o Fiscal que resulten de aplicación; siendo de cuenta de los respectivos titulares de dichos derechos el abono de las indemnizaciones que, en su caso, procedan, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2.3.2 siguiente.

2.3.2. Los derechos reales, servidumbres prediales, arrendamientos y derechos personales que graviten sobre las fincas aportadas que resulten incompatibles con el planeamiento que se ejecuta, se extinguirán en virtud de acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, siendo valorados a tenor de lo previsto en el artículo 34 y ss. TRLSRU/2015, la legislación expropiatoria y la demás normativa de aplicación.

Los arrendamientos u otros derechos personales o reales establecidos con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan parcial carecerán de derecho a indemnización por la Junta.

Las indemnizaciones aludidas se ponderarán en el documento correspondiente del Proyecto de Reparcelación, y se satisfarán a los titulares interesados con cargo al mismo en concepto de gasto de urbanización.

Las indemnizaciones resultantes en favor de los miembros de la Junta, serán objeto de compensación, en la Cuenta de Liquidación Provisional, en los términos establecidos en el art. 98.4 RGU.

2.4. Valoración de edificaciones y otros elementos

2.4.1. Las edificaciones existentes sobre las fincas aportadas, y que se ajusten a la legalidad, que sean incompatibles con el planeamiento urbanístico, se valorarán conjuntamente con el suelo, en los términos del art. 37.2 TRLSRU/2015. Su valor será el superior de los siguientes:

- a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, conforme a los criterios fijados en el art. 24 del Decreto 1492/2011.
- b) El determinado por el método residual estático, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

2.4.2. En cuanto a las obras, plantaciones e instalaciones que deban derruirse por su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico, se han de valorar igualmente con independencia del suelo, conforme a los criterios de la LEF/54.

2.4.3. El valor de las edificaciones y los demás elementos enunciados se satisfará a los propietarios o titulares interesados con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gasto de urbanización.

2.4.4. Se entenderán que no pueden conservarse los elementos mencionados cuando sea necesario su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el planeamiento, cuando estén situados en una superficie que no se debe adjudicar íntegramente a su mismo propietario, y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

Base tercera

Criterios de valoración de las parcelas resultantes

3.1. Criterios aplicables

3.1.1. Toda la superficie de la unidad de ejecución que, con arreglo al plan, no esté afecta a uso dotacional público y sea susceptible de aprovechamiento urbanístico privado, será objeto de adjudicación en el Proyecto de Reparcelación entre los miembros de la Junta, y se efectuará en proporción a la cuota de participación en los aprovechamientos que tengan asignados en la Junta de Compensación.

3.1.2. Las parcelas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para todo el ámbito de la Unidad de Ejecución con arreglo a su edificabilidad, ponderándose los usos y tipología y elementos correctores que en su caso sean de aplicación, en los términos fijados por el art. 34.1.a) y concordantes del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

3.1.3. No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable, de conformidad con el plan parcial de reforma interior del ámbito APR 05.04, aprobado el 24 de julio de 2018 o que no cuenten con las características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

3.2. Unidades de aprovechamiento

3.2.1. Se procurará, siempre que sea posible, que las parcelas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades aportadas por sus titulares. En el supuesto de que esto no fuera posible, las parcelas resultantes se valorarán, conforme a lo establecido por el artículo 87.1.d) de la LSCM/01, con criterios objetivos y generales para toda la Unidad de Ejecución con arreglo a su edificabilidad y, en su caso, uso, en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

3.2.2. La valoración se basará en la superficie edificable corregida por los restantes conceptos, a cada uno de los cuales se le asignará un coeficiente debidamente justificado; y se expresará en Unidades de Aprovechamiento, las cuales habrán de tasarse en dinero, a efectos de determinar el importe de las indemnizaciones que procedan por diferencias de adjudicación, en su caso, en los términos fijados por el art. 34.1.a) y concordantes del Real

Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Base cuarta

Reglas para la adjudicación de las parcelas resultantes

4.1. Adjudicación a los miembros de la Junta de Compensación

4.1.1. El reparto de los aprovechamientos asignados por el planeamiento urbanístico y la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del mismo, entre los propietarios de suelo comprendidos en la Unidad de Ejecución, se materializará en el Proyecto de Reparcelación.

Ello comportará la transformación, con finalidad equidistributiva, de las fincas afectadas por la actuación y de los derechos constituidos sobre ellas, para adaptar unas y otros a las determinaciones del planeamiento urbanístico, aplicando el criterio de proporcionalidad directa de los valores aportados a la operación reparcelatoria.

4.1.2. Los criterios de reparcelación serán los establecidos en el artículo 87 de la LSCM/01.

4.1.3. Cuando la cuantía del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance ni supere la necesaria para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero, recogiendo en la cuenta de liquidación del Proyecto de Reparcelación la cuantía de dichas indemnizaciones y los miembros de la Junta a los que les corresponden.

La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de finca en la que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.

4.1.4. Conforme a lo establecido en el apartado e) del número 1 del artículo 87 de la LSCM/01 se procurará, siempre que sea posible, que las parcelas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

No obstante, dicha regla no será necesariamente aplicable en el caso de que las fincas aportadas estén situadas, en más del cincuenta por ciento de su superficie, en terrenos destinados por el Plan Parcial a viales, zonas verdes u otros usos incompatibles con la propiedad privada.

4.1.5. Toda la superficie que, con arreglo al Plan Parcial, sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable, deberá ser objeto de adjudicación en el Proyecto de Reparcelación.

4.1.6. Conforme a lo dispuesto en el artículo 87.2 de la LSCM/01, la adjudicación de las parcelas resultantes se producirá en cualquiera de los siguientes términos:

- A) La superficie precisa para servir de soporte a la edificabilidad asignada o que cubra el valor de indemnización sustitutoria a que tenga derecho el propietario, quedando aquélla afecta al pago de las cargas de urbanización.
- B) La superficie precisa para servir de soporte a la parte de la edificabilidad o del valor correspondiente al propietario que reste una vez deducida la correspondiente al valor de las cargas de urbanización.

4.1.7. El Proyecto de Reparcelación determinará las compensaciones en metálico que resulten procedentes por diferencias de adjudicación en la distribución del aprovechamiento urbanístico. Dichas compensaciones podrán tener signo positivo o negativo, en función del carácter acreedor o deudor de los saldos provisionales.

La cuantía de las compensaciones en metálico sustitutivas que procedan por diferencias de adjudicación se fijará atendiendo al valor medio de las parcelas resultantes, sin incluir los costes de urbanización.

La cuenta de liquidación, que forma parte del Proyecto de reparcelación, incluirá las indemnizaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación que se produzcan, tanto por defecto como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía.

4.2. Procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación:

4.2.1. El procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 88 de la LSCM/01:

- A) Presentación en el Ayuntamiento del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución.

- B) Información pública mediante edicto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, por plazo mínimo de veinte días.
- C) Audiencia por plazo de quince días, sin necesidad de nueva información pública, de los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del Proyecto de Reparcelación y de aquéllos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública.
- D) Aprobación, dentro del plazo máximo de dos meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible o, en su caso, desde el efectivo cumplimiento del único requerimiento posible de subsanación de deficiencias de la aportada, que sólo podrá practicarse dentro de los quince días siguientes al de aquella presentación.

La no notificación de resolución expresa dentro del indicado plazo máximo autorizará para entenderla aprobada por silencio administrativo; debiendo abstenerse el Ayuntamiento de cualquier pronunciamiento expreso, distinto del confirmatorio del presunto, una vez producido éste.

4.2.2. Las adjudicaciones de terrenos y las indemnizaciones sustitutorias a que dé lugar la reparcelación gozarán, cuando se efectúen a favor de los propietarios o titulares de otros derechos comprendidos en la Unidad de Ejecución, de las exenciones y bonificaciones fiscales en los impuestos que graven, por cualquier concepto, los actos documentados y las transmisiones patrimoniales, previstas o autorizadas por Ley.

4.2.3. La acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales se realizará mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.

Base quinta

Cumplimiento de los deberes legales de cesión

El planeamiento de desarrollo aprobado recoge los siguientes deberes de cesión en el ámbito del APR 05.04:

1. Cesión de redes locales: La superficie de cesión para redes públicas fijadas en el planeamiento asciende a 1.754,22 m², previéndose la monetización de la totalidad de esta cesión para redes públicas de conformidad con lo previsto en el art. 36.6.f) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La cuantía de la valoración de la cesión de redes públicas realizada por los servicios municipales se contendrá en la cuenta de liquidación del Proyecto de Reparcelación como carga o gravamen que afecta a cada una de las parcelas resultantes de dicho Proyecto, en función de su cuota de adjudicación.

Dicha carga se inscribirá como carga de urbanización que gravará con carácter real las parcelas adjudicadas.

Con carácter previo al otorgamiento de la primera licencia de obra de cualquiera de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, la Junta de Compensación deberá realizar el pago de la cantidad total en la que haya sido valorada la monetización de redes por los servicios municipales. A estos efectos, la Junta de Compensación solicitará al Ayuntamiento la emisión de requerimiento en el que se concrete la cantidad y el plazo para efectuar el ingreso, siempre con carácter previo a la obtención de la oportuna licencia.

2. Cesión del 10 por ciento del aprovechamiento total al Ayuntamiento: El planeamiento aprobado para el ámbito del APR 05.04 establece la monetización del 10% del aprovechamiento a favor del Ayuntamiento.

Esta compensación económica sustitutiva, valorada por los servicios municipales competentes, se contendrá asimismo en la cuenta de liquidación del Proyecto de Reparcelación, y se abonará por la Junta de Compensación previo requerimiento municipal, una vez aprobado y firme el Proyecto en vía administrativa, siempre con anterioridad a la emisión de la certificación administrativa que acredite la aprobación definitiva del Proyecto, título necesario para su inscripción en el Registro de la Propiedad, de conformidad con el art. 6 del RDLH/97.

Base sexta

Terrenos adquiridos por la Junta de Compensación

Los terrenos que se obtengan por expropiación a propietarios no adheridos a la Junta de Compensación o a los que incumplan sus obligaciones en la forma establecida en el Reglamento de Gestión Urbanística y en los presentes Estatutos y Bases de Actuación, queda-

rán a libre disposición de la Junta en su condición de beneficiaria de la expropiación que, mediante acuerdo de la Asamblea General, podrá enajenarlos al precio que la misma acuerde o adjudicarlos a miembros de la misma para compensar indemnizaciones.

Base séptima

Proyecto de urbanización. Innecesariedad

El Proyecto de Urbanización, de conformidad con lo indicado en los arts. 80.1 y 2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, es un proyecto de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica el planeamiento de desarrollo sin que pueda contener determinaciones sobre el mismo ni sobre el régimen del suelo y de la edificación, debiendo detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que sean ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

En el análisis del ámbito se ha comprobado que se encuentra totalmente urbanizado, por lo que no será necesario la formulación del Proyecto de urbanización, siendo únicamente necesarias en su momento las acometidas a las redes de servicios existentes desde los edificios que se proyecten en las distintas parcelas resultantes.

Base octava

Incumplimiento de obligaciones

8.1. De los miembros de la Junta de Compensación

8.1.1. Se consideran supuestos de incumplimiento de obligaciones por parte de los miembros de la Junta de Compensación:

- A) Falta de pago de las cantidades solicitadas por el Consejo Rector, en cumplimiento de acuerdo de la Asamblea General, y en la forma prevista por el artículo 32º de los Estatutos de la Junta de Compensación.
- B) Cuantos resulten de la legislación urbanística.

8.1.2. En tales supuestos, la Junta de Compensación podrá instar del Ayuntamiento la aplicación de lo dispuesto en el artículo 108.3.c) de la LSCM/01, es decir la expropiación en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición de beneficiaria, así como interesar de la Administración el cobro de la deuda por la vía de apremio, y las cantidades percibidas aplicando este procedimiento se entregarán a la Junta de Compensación..

8.2. De la Junta de Compensación

8.2.1. La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de la urbanización completa del Sector y de las demás obligaciones que resulten del planeamiento urbanístico; siendo exigible la responsabilidad de urbanizar tanto en lo que afecte a las características técnicas de las obras como a los plazos en que éstas deban terminarse y entregarse al Ayuntamiento.

8.2.2. Cuando la Junta de Compensación incurra en infracciones que hayan de calificarse de graves según la legislación urbanística, y con independencia de la sanción económica que corresponda, el Ayuntamiento podrá desistir de ejecutar el planeamiento por el sistema de compensación y aplicar el de cooperación, el de expropiación o el de ejecución forzosa, en los términos previstos en el art. 103 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

8.2.3. La Junta de Compensación y sus miembros se someterán asimismo al régimen previsto en el art. 59 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, exigible a los promotores de actuaciones de transformación urbanística.

Base novena

Aportaciones de los miembros

9.1. Naturaleza de las aportaciones

9.1.1. Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a realizar las aportaciones, en metálico o en especie, que correspondan a sus respectivas cuotas de participación.

9.1.2. El Consejo Rector de la Junta de Compensación, de conformidad a lo que acuerde la Asamblea General, determinará la naturaleza específica de tales aportaciones.

9.2. Forma de pago de las aportaciones en metálico

9.2.1. El artículo 32º de los Estatutos de la Junta de Compensación contiene la normativa y procedimiento aplicables en el pago de las aportaciones en metálico por los miembros de la Junta de Compensación.

9.2.2. En los supuestos de impago, además de la expropiación forzosa, la Junta de Compensación podrá optar por interesar de la Administración actuante su recaudación mediante la vía de apremio.

Base décima

Distribución de beneficios y pérdidas

10.1. Balance económico

10.1.1. En la Memoria y Cuentas de cada ejercicio económico, cuya formulación anual compete al Consejo Rector para su aprobación ulterior por la Asamblea General, deberá contenerse el balance económico correspondiente a la actuación de la Junta de Compensación en el período a que se refieran los documentos contables.

10.1.2. La Asamblea General podrá transferir al ejercicio económico siguiente tales resultados, o bien distribuir entre los miembros de la Junta de Compensación los beneficios obtenidos o las pérdidas producidas; señalando en este segundo supuesto la forma y cuantía del pago de las cuotas extraordinarias.

10.2. Liquidación de la Junta de Compensación

10.2.1. Llegado el momento de la disolución de la Junta de Compensación, el artículo 38º de los Estatutos previene la distribución entre los miembros de aquélla, en proporción a sus cuotas de participación, del patrimonio común.

10.2.2. Si en tal momento existieren obligaciones pendientes de cumplimiento, deberá procederse a su cancelación antes de que el Ayuntamiento apruebe la disolución de la Junta de Compensación.

Base undécima

Edificación de las parcelas resultantes

Los miembros de la Junta de Compensación podrán edificar sobre las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación siempre que las mismas merezcan la condición de solar, hayan obtenido la correspondiente licencia municipal y quede acreditado el cumplimiento de la totalidad de los deberes legales de cesión a favor del Municipio, en la forma prevista en la Base sexta.

Base duodécima

Conservación de solares, edificaciones e instalaciones

La conservación de la urbanización, una vez recepcionada en su caso, es competencia del Ayuntamiento, según dispone el artículo 136.1 de la Ley del Suelo. En consecuencia, la conservación de las obras de urbanización así como de los espacios libres públicos, y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán a cargo del Ayuntamiento.

Los propietarios de los terrenos y edificaciones del ámbito deberán mantenerlos en las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y demás legalmente exigibles, quedando facultado el Ayuntamiento y, en su caso, los demás organismos competentes para ordenar la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

Base decimotercera

Registro de la propiedad

13.1. Afeción de las fincas aportadas

13.1.1. Del artículo 4 del RDLH/97 resulta que están sujetos al procedimiento de equidistribución las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico comprendidos en la Unidad de Ejecución.

13.1.2. El Registrador de la Propiedad, a requerimiento del Ayuntamiento o de la Junta de Compensación, practicará la nota al margen de cada finca afectada, expresando la iniciación del procedimiento; y expedirá, haciéndolo constar en la nota, certificación de dominio y cargas.

La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres, produciendo los efectos previstos en los artículos 14 y siguientes del RDLH/97.

13.2. Título inscribible

13.2.1. La certificación del acuerdo municipal acreditativa de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación será título suficiente para la inscripción en el Registro de la Propiedad según el artículo 6 del RDLH/97.

Dicha certificación podrá protocolizarse mediante el acta a que se refiere el artículo 211 del Reglamento notarial.

13.2.2. El título inscribible, sin perjuicio de los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable, deberá contener las circunstancias exigidas por el artículo 7 del RDLH/97.

Al título inscribible se acompañará ejemplar por duplicado de los planos para su archivo en el Registro de la Propiedad.

13.2.3. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación será título suficiente, como resulta del artículo 8 del RDLH/97, para la inmatriculación de fincas aportadas que carecieren de inscripción y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito, así como para la realización de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias que sean precisas para la formación de las fincas aportadas que han de ser incluidas en la Unidad de Ejecución.

13.2.4. Los supuestos de reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre las fincas aportadas, de doble inmatriculación, de titularidad desconocida o controvertida o de titular en ignorado paradero, así como el régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos sobre las fincas aportadas se regulan por los artículos 9, 10 y 11 del RDLH/97.

13.2.5. Los derechos o cargas compatibles con la ordenación urbanística o con su ejecución, pero cuya subsistencia no fuese posible por la situación, características o usos de la parcela resultante, quedan sujetos a las normas específicas del artículo 12 del RDLH/97; debiendo el Registrador de la Propiedad hacerlo constar así en el asiento respectivo.

En todo caso, los titulares activos y pasivos del derecho o carga de que se trate podrán convenir en escritura pública su cancelación o conversión en un derecho de crédito garantizado, en su caso, con hipoteca.

13.3. Inscripción de las parcelas resultantes

13.3.1. El título idóneo para la inscripción del Proyecto de Reparcelación será, según establece el artículo 6 del RDLH/97, la certificación municipal acreditativa de la aprobación definitiva de aquél.

La certificación podrá protocolizarse mediante el acta a que se refiere el artículo 211 del Reglamento Notarial, a requerimiento del Ayuntamiento o de la Junta de Compensación.

No obstante, también será título inscribible la escritura pública otorgada por todos los titulares de las fincas y aprovechamientos incluidos en la Unidad, a la que se acompañe certificación de la aprobación administrativa de las operaciones realizadas.

13.3.2. Dicha inscripción se practicará, según el artículo 13 del RDLH/97, a favor del titular registral, salvo los supuestos de reanudación del tracto o lo previsto en los artículos 14 y siguientes del texto citado.

13.3.3. La inscripción del Proyecto de Reparcelación se practicará con arreglo a lo previsto en el artículo 18 del RDLH/97:

- A) La inmatriculación de fincas, la rectificación de datos descriptivos, la reanudación del tracto interrumpido y la cancelación de derechos incompatibles se inscribirán en las fincas aportadas con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución.
- B) Si se hubieren agrupado en el Proyecto de Reparcelación las fincas aportadas, la inscripción de la agrupación se practicará a favor de la Junta de Compensación; y en la nota de referencia se hará constar el carácter instrumental.
- C) Si no se agruparan las fincas aportadas, en la cancelación de sus asientos se harán constar los datos de las parcelas resultantes que el Proyecto de Reparcelación ad-

judique por subrogación real a su titular, y en su caso, la parcela resultante a que hubiere sido trasladado cada carga o derecho compatible con la ordenación.

- D) Las parcelas resultantes se inscribirán en folio y bajo número independiente, con traslado de las cargas que les correspondan.

13.3.4. Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 19 del RDLH/97, las parcelas resultantes quedarán afectas al cumplimiento de la obligación de urbanizar y de los demás deberes dimanantes del Proyecto de Reparcelación y de la legislación urbanística.

De dicha obligación responderán todos los titulares del dominio u otros derechos reales, incluso aquellos cuyos derechos constasen inscritos en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, con excepción del Estado en cuanto a los créditos a que se refiere el artículo 73 de la Ley General Tributaria y a los demás de este carácter, vencidos y no satisfechos, que constasen anotados en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la práctica de la afección.

Dicha afección se hará constar con observancia de las reglas contenidas en los números 1 a 4 del citado precepto.

13.3.5. La afección de las parcelas resultantes caducará, procediéndose a su cancelación, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 20 del RDLH/97.

Como regla general se establece la caducidad a los siete años de la fecha del asiento registral.

No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del Proyecto de Reparcelación, la caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años a contar de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo; sin que, en ningún caso, pueda exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección.

13.3.6. La cancelación de la afección antes de producirse su caducidad procederá cuando, a la solicitud del titular de la parcela resultante, se acompañe certificación del Ayuntamiento expresiva de haber sido recibidas las obras de urbanización y certificación de la Junta de Compensación acreditativa del pago de las obligaciones económicas a favor de la misma.

13.3.7. Los artículos 29 a 32 del RDLH/97 regulan la inscripción de las cesiones obligatorias previstas en la legislación urbanística a favor de la Administración y para su afectación al destino previsto en el planeamiento; y los terrenos objeto de cesión deberán estar libres de cargas, gravámenes y ocupantes.

La inscripción registral de las cesiones obligatorias consecuentes a las operaciones urbanísticas de equidistribución se efectuará en virtud de la certificación administrativa del Proyecto de Reparcelación.

Madrid, a 27 de febrero de 2020.—La directora de la Oficina del Secretario de la Junta de Gobierno, Ángela Pérez Brunete.

(02/7.198/20)

