

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

MADRID

URBANISMO

ANUNCIO

La Junta de Gobierno de la ciudad de Madrid, en la sesión celebrada el día 29 de abril de 2004, y en el expediente administrativo con RG.ª.-714-2003-4619, ha adoptado el siguiente acuerdo:

Primero.—Aprobar inicialmente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación para la constitución de la Junta de Compensación del ámbito del Suelo Urbanizable Programado UZP 2.03 “Desarrollo del Este-Los Ahijones”, presentado por la Comisión Gestora. Se advierte expresamente que la determinación de la superficie real y la ubicación exacta de las fincas aportadas se llevará a cabo en el Proyecto de Reparcelación.

Segundo.—Someter el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación al trámite ordinario 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 individualmente a todos los propietarios y titulares de derechos afectos a tenor de lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento de Gestión Urbanística. Durante el período de información pública los propietarios y demás afectados podrán formular las alegaciones que a sus derechos convengan y además, en su caso, solicitar su incorporación a la Junta.

Cuantas personas se consideren interesadas podrán examinar el expediente a que se refiere dicho acuerdo en las mañanas de los días hábiles por plazo de veinte días contados a partir del día siguiente al de su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en la Sección de Gestión de Sistemas del Departamento de Iniciativa Privada I (calle Guatemala, número 13), así como formular por escrito, que habrá de presentarse en el Registro General de la misma, cuantas alegaciones estimen pertinentes a su derecho y solicitar, en su caso, su incorporación a la Junta en vía de constitución.

Asimismo, mediante el presente anuncio se notifica el citado acuerdo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y procedimiento Administrativo Común de 26 de noviembre de 1992 a los titulares que a continuación se relacionan, cuya identidad y/o domicilio son desconocidos.

Nombre	Finca registral	Pol./ Parc.
Desconocido	—	2-12
Desconocido	—	2-15
Desconocido	—	4-4
Desconocido	—	4-22
Desconocido	—	4-2
Desconocido	—	5-1
Desconocido	—	6-4
Desconocido	—	6-5
Desconocido	—	6-12
Desconocido	—	6-14
Desconocido	—	6-18
Desconocido	—	6-21

Nombre	Finca registral	Pol./ Parc.
Desconocido	—	6-30
Desconocido	—	6-41
Desconocido	—	6-72
Desconocido	—	8-46
Desconocido	—	8-48
Desconocido	—	6-85
Desconocido	—	6-120
Desconocido	—	7-28
Desconocido	—	7-30
Desconocido	—	7-33 p
Desconocido	—	7-33 p
Desconocido	—	7-33 p
Desconocido	—	7-38
Desconocido	—	7-81
Desconocido	—	7-93 p
Desconocido	—	7-113
Desconocido	—	7-117
Desconocido	—	7-118
Desconocido	—	7-120 p
Desconocido	—	7-123 p
Desconocido	—	7-127 p
Desconocido	—	8-37
Desconocido	—	8-71
Desconocido	—	8-75
Desconocido	—	6-86
Desconocido	—	6-87
Desconocido	—	6-113
Jiménez Redondo, Marcelino; Álvarez Durán, Paloma; Sánchez Núñez, Ricardo, y Núñez Rivas, Ángeles; Sanjosé Simano, Antonio, y Martín Rivas, Rita ..	78	8/45
López Coterilla, Antonio; López Coterilla, Belinda; López Coterilla, Margarita; López Coterilla, Ventura; López Coterilla, María Teresa; López Mallavia, Ángel, y López Coterilla Mallavia, Vicente	442	7/114
López García, Fernando, y López García, Juana Antonia	—	4/27
PARCESUR	36579	
García García, Felisa	217	8/58 p
Herradón Calleja, Bernardo	1032	5/4
Jiménez Olalla, Marcelino	1343	7/51

JUNTA DE COMPENSACIÓN “UZP.2.03, DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES”

ESTATUTOS

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Denominación.—1. Bajo la denominación de Junta de Compensación “UZP.2.03 Desarrollo del Este-Los Ahijones” se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora, con la consideración de ente corporativo de derecho público, de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción en el Registro de Entidades Urba-

nísticas Colaboradoras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, para el cumplimiento de sus fines.

2. La Junta de Compensación estará compuesta por los propietarios de terrenos que hayan aceptado el sistema, por las entidades públicas titulares de bienes incluidos en la Unidad de Ejecución, ya tengan carácter demanial o patrimonial y, en su caso, por las empresas urbanizadoras que se incorporen. También tendrán derecho a formar parte de la Junta de Compensación los propietarios de suelo destinado a redes públicas exteriores que hayan de hacer efectivos sus derechos en el ámbito objeto de actuación.

Art. 2. *Régimen jurídico*.—La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación que los complementan y en lo no dispuesto por ellos por lo previsto en la vigente Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como también por las demás normas legales o reglamentarias que le fueran de aplicación.

Art. 3. *Domicilio*.—1. Se establece el domicilio de la Junta de Compensación en la calle Alcalá, número 75, 4.º derecha, de la localidad de Madrid.

2. Si por cualquier circunstancia la Junta de Compensación, mediante acuerdo de la Asamblea General, cambiase su domicilio social deberá dar cuenta a la Administración actuante y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.

3. El cambio de domicilio no implicará modificación de los Estatutos.

Art. 4. *Objeto*.—La Junta de Compensación tendrá como objeto primordial llevar a cabo la gestión urbanística del Sector, cuya ejecución comprende la distribución justa de beneficios y cargas, la cesión de los terrenos destinados a redes públicas y de aquéllos en que se localiza el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Madrid, y la ejecución de las obras de urbanización de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución delimitada en el artículo 7 de estos Estatutos y, en su caso, de los solares resultantes.

Art. 5. *Fines*.—1. Son fines primordiales de la Junta de Compensación para la consecución del objetivo propuesto los siguientes:

- a) Agrupar a las personas físicas y jurídicas que la integran para la gestión y ejecución de la Unidad de Ejecución, con equidistribución de beneficios y cargas.
- b) Interesar de la Administración actuante la aprobación de la constitución de la Junta de Compensación y su posterior inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.
- c) Redactar e interesar de los órganos urbanísticos competentes la tramitación y aprobación de toda clase de instrumentos de desarrollo del planeamiento y de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización para su ulterior inscripción en el Registro de la Propiedad, con adjudicación de las parcelas resultantes a los miembros de la Junta de Compensación, a las administraciones correspondientes y a la propia Junta, en la medida que corresponda.
- d) Ceder al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas la titularidad dominical de todos los terrenos que deben ser objeto de cesión obligatoria y gratuita a la Administración, según las determinaciones del planeamiento aprobado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 96 y concordantes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- e) Ceder a título gratuito al Ayuntamiento, en solares, las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito por su superficie, de conformidad con lo establecido en el artículo 18.2.c) de la Ley 9/2001.
- f) La contratación, control y ejecución de la obra urbanizadora en todo el ámbito de la Unidad de Ejecución.
- g) Ceder al Ayuntamiento las obras de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 9/2001, así como las instalaciones, servicios y dotaciones

cuya ejecución estuviera prevista en el Proyecto de Urbanización.

- h) Ejecutar, en su caso, la edificación de los terrenos comprendidos en su ámbito de actuación.
- i) Satisfacer los gastos originados y que se originen por la gestión, hasta su completa realización, acordando las cuantías, calendario y forma de las provisiones de fondos, derramas extraordinarias y demás aportaciones económicas precisas, conforme a la cuota de cada miembro.
- j) Solicitar del Registrador de la Propiedad correspondiente la constancia, mediante nota marginal, de la afectación de los bienes y derechos comprendidos en la Unidad de Ejecución, interesando la prórroga de dicha nota cuando ello sea necesario, de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio; así como solicitar la inscripción de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, una vez aprobado éste definitivamente.
- k) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta, ante cualquier autoridad u organismo público, Tribunales y particulares, con respecto a todos los actos, contratos, acciones y recursos que resulten convenientes o necesarios para la realización de sus fines.
- l) La Junta de Compensación viene obligada al desalojo de las ocupaciones de las fincas incluidas dentro del ámbito en los siguientes términos y supuestos:

1. De los terrenos cuyos propietarios estén adheridos a la Junta, una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, y habiendo sido pagadas o consignadas por la Junta las indemnizaciones correspondientes y, en su caso, ofrecido el realojo de los ocupantes legales.
2. De los terrenos cuyos propietarios hayan resultado expropiados por no adherirse a la Junta de Compensación, una vez tramitado el expediente expropiatorio en todas sus fases y levantada el Acta de Ocupación o, en su caso, Acta de Depósito y Ocupación con consignación del justiprecio, y ofrecida a los afectados por la Junta vivienda de realojo, si así procediera.
3. De los terrenos que se encuentren en cualquiera de las situaciones antes previstas y en los que existan cualesquiera tipo de ocupaciones que impidan o dificulten la ejecución del planeamiento.

En los casos arriba previstos la Junta de Compensación deberá solicitar, si fuera necesario, de la autoridad judicial competente la autorización necesaria para proceder al desalojo de los terrenos ocupados, ejecutando materialmente dicho desalojo y, en todo caso, la ocupación de la finca con sus propios medios personales y materiales.

- m) La Junta de Compensación deberá atender la obligación de realojar a los residentes legales, en los términos y condiciones establecidos por la legislación aplicable, según dispone el artículo 18.2.e) de la Ley 9/2001.
2. Con carácter facultativo, la Junta de Compensación podrá:
 - a) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, en los supuestos previstos en estos Estatutos y en la legislación vigente.
 - b) Solicitar, asimismo, de la Administración actuante el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.
 - c) Formalizar, en su caso, operaciones de crédito para la ejecución de las obras de urbanización, con garantía hipotecaria, en su caso, de las fincas aportadas o de las parcelas resultantes pertenecientes a los miembros de la Junta de Compensación.
 - d) Interesar la inscripción en el Registro Mercantil de Madrid para el supuesto de que se emitieran obligaciones o se estime conveniente a otros efectos.
 - e) Interesar el otorgamiento de los beneficios fiscales previstos en las disposiciones legales.
 - f) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes que integran el patrimonio de la Junta de Compensación actuando como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas aportadas, pudiendo ocuparlas a los efectos de rea-

lización de las obras de urbanización, y una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización:

1. De los propietarios miembros de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que las establecidas en los presentes Estatutos, desde el momento en que se requiera su disponibilidad material dentro del proceso de urbanización.
 2. De los propietarios no adheridos al sistema, desde el pago o consignación del justiprecio, salvo que la ocupación de la finca fuera urgente.
- g) En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades correspondan según estos Estatutos y demás disposiciones legales vigentes, ante cualesquiera autoridades y organismos de la Administración central, autonómica o local, así como frente a cualesquiera Juzgados y Tribunales.

Art. 6. *Administración actuante*.—1. La Junta de Compensación actuará bajo el control administrativo del excelentísimo Ayuntamiento de Madrid, como Administración Urbanística actuante, sin perjuicio de las competencias que, en materia urbanística, le estén atribuidas legalmente a la Comunidad de Madrid.

2. A dicha Administración actuante, en el ejercicio de su función de control y fiscalización, corresponderán especialmente las siguientes funciones:

- a) Tramitar y aprobar inicial y definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 161 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, con información pública por plazo de veinte días, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
- b) Aprobar la constitución de la Junta de Compensación elevando el acuerdo de aprobación y la escritura de constitución a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, donde se archivará un ejemplar de los Estatutos. También deberán constar en dicho Registro los nombramientos y ceses de los componentes del Consejo Rector y la incorporación de empresas urbanizadoras, así como las modificaciones de los Estatutos, una vez aprobadas por la Administración actuante.
- c) Designar al representante municipal en la Junta de Compensación, en el acto de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación, conforme al artículo 108.3.f) de la Ley 9/2001.
- d) Tramitar y aprobar los Proyectos de Reparcelación y Urbanización de la Unidad de Ejecución y las modificaciones y complementos de los mismos; expidiendo certificación para la inscripción en el Registro de la Propiedad de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, conforme a lo dispuesto en el artículo 6 del Real Decreto 1093/1997.
- e) Ejercer la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones, en los supuestos previstos en estos Estatutos y en la legislación urbanística aplicable.
- f) Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta, pudiendo formularse contra las liquidaciones recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento.
- g) Extender acta administrativa de recepción de la urbanización y de la cesión de los terrenos destinados a redes públicas.
- h) Resolver los recursos de alzada contra los acuerdos de la Asamblea General o del Consejo Rector de la Junta de Compensación.
- i) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación, en los términos del artículo 30 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- j) Cuantas facultades le estén atribuidas por los Estatutos o las Bases de Actuación o resulten de la normativa legal vigente.

Art. 7. *Ámbito de actuación*.—El ámbito de actuación que constituye el objeto de la Junta de Compensación está integrado por los terrenos comprendidos en el Sector denominado en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid como “UZP.2.03, Desarrollo del Este-Los Ahijones” y las redes públicas exteriores adscritas al mismo.

Los límites físicos de dichos terrenos son los siguientes:

- Norte: en línea curva de cuatro mil cincuenta metros (4.050 m) de longitud con el “UZP.2.01 Desarrollo del Este-El Cañaveral”, establecido por el Plan General.
- Sur: en línea quebrada de tres mil doscientos sesenta y dos metros (3.262 m) de longitud con el ferrocarril del Tajuña y con el “UZP.2.04 Desarrollo del Este-Los Berrocales”.
- Este: en línea quebrada, con tramos rectos y curvos, de dos mil seiscientos cuarenta y un metros (2.641 m) de longitud con la Cañada Real que conforma límite con el término municipal de Rivas-Vaciamadrid y con la línea que forma la distancia de ocho metros (8 m) al pie de talud del nuevo proyecto de trazado de la autovía M-50.
- Oeste: en línea quebrada de dos mil doscientos ochenta y cinco metros (2.285 m) de longitud con el API.19.04 “Polígono Industrial de Vicálvaro” y con el APR.19.04 “La Dehesa”.

La superficie encerrada entre dichos lindes es de 5.507.172 metros cuadrados, incluidas las redes públicas interiores, que sumados a los 255.500 metros cuadrados de redes públicas exteriores que el Plan General de Ordenación Urbana adscribe a dicho Sector comportan un total de 5.762.672 metros cuadrados.

Art. 8. *Duración*.—La Junta de Compensación estará legalmente facultada para ejercer sus funciones desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y no podrá disolverse hasta que, una vez cumplidos sus fines, lo acuerde expresamente la Administración actuante, salvo lo señalado en el artículo 47 de estos Estatutos.

TÍTULO II

De los requisitos de incorporación y de la constitución de la Junta de Compensación

Capítulo I

De la incorporación

Art. 9. *Composición de la Junta de Compensación*.—1. La Junta de Compensación se compone de las personas físicas o jurídicas, propietarias de los terrenos que hayan aceptado el sistema y que representan más del 50 por 100 de la propiedad total del ámbito de actuación, de las entidades públicas titulares de bienes incluidos en la Unidad de Ejecución, ya tengan carácter demanial o patrimonial, de los propietarios de suelo destinado a redes públicas exteriores que hayan de hacer efectivos sus derechos en la Unidad de Ejecución y, en su caso, de las empresas urbanizadoras que se incorporen, en las condiciones que se establezcan por la Asamblea General, de acuerdo con los compromisos adquiridos por la Junta con las referidas empresas.

2. Los miembros de la Junta de Compensación podrán ser fundadores o adheridos, según hubieran promovido y formalizado ante la Administración actuante, la iniciativa para la aplicación del sistema de compensación, o bien se hubieran incorporado posteriormente.

Tanto los miembros fundadores o promotores como los adheridos tendrán en la Junta los mismos derechos y obligaciones.

Art. 10. *Incorporación de propietarios*.—1. Los propietarios no promotores de la Junta podrán incorporarse a ella:

- a) Dentro de los veinte días siguientes a la notificación personal del acuerdo de aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- b) Dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva de los Estatutos y las Bases de Actuación por la Administración actuante.

2. Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o en domicilio ignorado, la notificación se efectuará en la forma que establece el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. La incorporación se solicitará por escrito a la Administración actuante, haciendo constar expresamente su propósito de integrarse a la Junta de Compensación, la aceptación del contenido de los Proyectos de Bases de Actuación y de Estatutos aprobados y la superficie y linderos de las fincas propiedad del solicitante, acompañando la documentación acreditativa del dominio y cargas de las mismas y, en su caso, de la representación ostentada.

A los efectos mencionados los propietarios que deseen incorporarse deberán presentar en la Junta de Compensación la documentación acreditativa de su dominio pacífico.

4. Efectuada la incorporación, los propietarios adheridos deberán proceder a ingresar en la Caja y/o cuenta abierta al efecto a nombre de la Junta de Compensación, en el plazo del mes siguiente al requerimiento formulado por la misma, las cantidades aportadas hasta ese momento por los promotores o fundadores, atendida la proporcionalidad de cuotas de unos y otros.

5. Transcurridos los plazos a que se refieren los párrafos anteriores, los terrenos pertenecientes al propietario o propietarios que no se hubieran incorporado efectivamente a la Junta serán objeto de expropiación en beneficio de la misma.

6. No obstante lo anterior, los propietarios no incorporados dentro de los plazos mencionados podrán incorporarse a la Junta de Compensación, antes de ser expropiados en beneficio de la misma, en los siguientes términos y condiciones:

- Que soliciten su incorporación a la Junta de Compensación.
- Que no se hubiese levantado acta de ocupación.
- Que satisfagan las cantidades a que se refiere el número 4 anterior.

Art. 11. *Incorporación de empresas urbanizadoras.*—1. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación una o varias empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos o los medios necesarios para ejecutar la urbanización.

2. La incorporación podrá instrumentarse antes de la constitución de la Junta, reflejándose en el acuerdo constitutivo, o bien con posterioridad, para lo cual será necesario que las empresas urbanizadoras interesadas soliciten por escrito su incorporación a la Junta de Compensación. En dicho escrito deberán expresar su aceptación expresa e incondicional de los Estatutos y Bases de Actuación y determinar la cuantía y medios de su aportación. Para su incorporación será preciso el acuerdo adoptado en la Asamblea General con el quórum exigido en el artículo 21 de estos Estatutos.

3. Para la validez de la incorporación de empresas urbanizadoras será necesario, además, que éstas garanticen su gestión en la forma y cuantía que determine, en su caso, la Junta de Compensación.

4. De dicha incorporación se dará traslado al excelentísimo Ayuntamiento de Madrid como Administración actuante, y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, a través de la propia Administración actuante.

5. El acuerdo de incorporación expresará la cuantía y naturaleza de su aportación y la cuota de participación de la empresa urbanizadora. Para la valoración de las aportaciones de la empresa y de las contraprestaciones o adjudicaciones de terrenos a su favor se estará a lo señalado en las Bases de Actuación.

6. La cuota de participación de la empresa urbanizadora modificará proporcionalmente las de los restantes miembros, excepto las de aquéllos que, habiendo sido notificados al respecto, prefieran continuar sufragando la parte de los gastos de urbanización que les correspondan, en cuyo caso mantendrán su cuota de participación en la Junta y, en consecuencia, no serán afectados por dicha incorporación respecto de las adjudicaciones que les correspondan, conforme a lo dispuesto en las Bases de Actuación.

7. Acordada la incorporación de la empresa o empresas urbanizadoras, entre ellas designarán una sola persona física que les represente en el Consejo Rector de la Junta de Compensación.

Capítulo II

De la constitución

Art. 12. *Constitución de la Junta de Compensación.*—1. Transcurrido el plazo de un mes contado desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los Proyectos de Estatutos y de

Bases de Actuación, la Administración actuante requerirá a los interesados para que constituyan la Junta de Compensación mediante escritura pública, otorgada ante Notario por los propietarios fundadores y adheridos y un representante de la Administración actuante, dentro del plazo que al efecto se establezca en dicho requerimiento o, en su defecto, dentro de los tres meses siguientes a la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del acuerdo de aprobación definitiva de los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

Los promotores convocarán a todos los propietarios afectados para dicha constitución, mediante carta certificada, al menos diez días hábiles antes de la fecha prevista y señalando en ella el objeto de la convocatoria, y lo notificarán, asimismo, a la Administración actuante.

El acto de otorgamiento tendrá el carácter de Asamblea fundacional, quedando la Junta válidamente constituida con la concurrencia, personal o representada, de propietarios titulares de terrenos que representen el 50 por 100, como mínimo, de la superficie total del Sector.

2. En la escritura de constitución deberán constar:

- Relación de propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras y propietarios de suelo destinado a redes públicas exteriores cuyos derechos se hacen efectivos en la Unidad de Ejecución.
- Relación de las fincas de las que son titulares.
- Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del Órgano Rector.
- Acuerdo de constitución.

A la escritura pública de constitución se incorporará un plano parcelario con definición gráfica de todas las fincas de la Unidad de Ejecución e indicación de las superficies provisionales de las mismas.

3. Los interesados que no otorguen la escritura de constitución podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo quince días naturales siguientes a la formalización de la escritura de constitución, y si no se adhieren se les tendrá por no incorporados a la Junta de Compensación, quedando facultada la Junta para solicitar de la Administración actuante la incoación del oportuno expediente de expropiación forzosa de sus bienes y derechos comprendidos en la Unidad de Ejecución, a favor de la propia Junta, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

4. En todo caso, discrecionalmente, la Asamblea General podrá autorizar la incorporación de aquellos propietarios que, aun fuera de plazo, solicitaren incorporarse a la Junta de Compensación. Dicha solicitud deberá reunir y aceptar todas las obligaciones asumidas por los demás propietarios, conforme a lo establecido en el artículo 10.6 de estos Estatutos.

5. Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones, en su caso, se trasladará a la Administración actuante, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio.

6. Aprobada la constitución, la Administración actuante elevará su acuerdo, junto con la copia autorizada de la escritura pública de constitución y, en su caso, de las actas de adhesión, a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, donde asimismo se archivará un ejemplar de los Estatutos de la Junta de Compensación autorizado por funcionario competente.

7. Una vez inscrita la Junta de Compensación, la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid lo notificará a su Presidente.

Art. 13. *Efectos de la constitución de la Junta de Compensación.*—1. Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución quedarán directamente afectados al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al sistema de compensación.

2. La afección de los terrenos se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad a instancia de la Junta de Compensación, en cumplimiento de lo dispuesto en la normativa vigente.

De conformidad con lo establecido en el artículo 5.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipo-

tecara sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, la nota marginal tendrá una duración de tres años, prorrogables por otros tres a instancia de la Junta de Compensación o de la Administración actuante.

Capítulo III

Titularidades especiales

Art. 14. *Régimen de los distintos supuestos de titularidades especiales.*—1. Los cotitulares de bienes o derechos, tanto de fincas aportadas como de parcelas resultantes, designarán en escritura pública una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembros de la Junta de Compensación, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. En el caso de que no designaren el representante en el plazo de un mes, a partir del requerimiento formulado por el Consejo Rector en el domicilio de cualquiera de ellos, lo nombrará la Administración actuante.

Respecto a la adjudicación de parcelas resultantes a estos copropietarios se estará a lo dispuesto en las Bases de Actuación.

2. En el supuesto de que alguno de los bienes o derechos pertenezcan a menores de edad o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos. Si se compensara en metálico a los menores o incapacitados, se dará el destino señalado en la legislación civil.

3. En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo cualquier otra derecho real limitativo de dominio sobre la misma, o en el caso de la existencia de arrendamiento, la cualidad de socio corresponderá al nudo propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho real o personal perciba el rendimiento económico correspondiente, de conformidad con lo establecido en las Bases de Actuación. Serán de cuenta del nudo propietario las aportaciones ordinarias o extraordinarias que establezca la Asamblea General o, por su delegación, el Consejo Rector por razón de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución.

De no ser satisfechas las aportaciones por ninguno de los interesados, o si el nudo propietario incumpliere las demás obligaciones que le incumben, la Junta podrá optar entre exigir el pago de las cantidades adeudadas y el cumplimiento de las obligaciones o instar la expropiación de la finca o fincas de que se trate.

4. En los supuestos de titularidad dudosa o litigiosa de fincas, la Administración actuante asumirá en la Junta de Compensación la representación de dichas titularidades, limitada a la superficie materialmente afectada por la situación conflictiva, de acuerdo con el artículo 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, sin perjuicio de que la inscripción de las fincas de resultado correspondientes habrán de adjudicarse e inscribirse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10.1, 2 y 3 del Real Decreto 1093/1997.

Capítulo IV

Transmisión de bienes y derechos

Art. 15. *Reglas para la transmisión de bienes y derechos.*—1. La incorporación de los propietarios a la Junta no implica la transmisión a la misma de la propiedad de los inmuebles, actuando aquélla como fiduciaria con pleno poder de disposición, sin más limitaciones que las establecidas legalmente o en los presentes Estatutos.

2. Los miembros de la Junta podrán enajenar, total o parcialmente, sus terrenos y la correlativa cuota de participación en la Junta, con las siguientes condiciones y efectos:

- El transmitente deberá solicitar a la Secretaría del Consejo Rector certificación actualizada de estar al corriente de todas sus obligaciones.
- El transmitente notificará fehacientemente a la Junta las circunstancias del adquirente y los bienes objeto de la transmisión, a los efectos de la necesaria constancia. Se deberá poner en conocimiento de la Administración actuante cualquier transmisión que se produzca.
- El adquirente, por cualquier clase de título, queda subrogado en los derechos y obligaciones vinculados al terreno o a la participación enajenada, entre ellas la obligación de estar

al corriente de todos los pagos, ordinarios y extraordinarios, adeudados a la Junta de Compensación, se haga o no exprese mención de ello en el título de transmisión.

- La condición de miembro de la Junta de Compensación es inseparable de la propiedad de los terrenos correspondientes.
- Los datos del nuevo titular serán inscritos por el Secretario, una vez conocidos éstos, en el Libro-Registro existente al efecto.

3. La Junta de Compensación podrá gravar, hipotecar, enajenar terrenos, bien adquiridos por expropiación, bien aportados por sus miembros, para hacer frente a los gastos inherentes a la ejecución del sistema y de las obras de urbanización, previo acuerdo de la Asamblea General.

TÍTULO III

De los órganos de gobierno y administración

Art. 16. *Enumeración.*—1. Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán:

- La Asamblea General.
 - El Consejo Rector.
2. Ejercerán funciones específicas en la Junta de Compensación:
- El Presidente.
 - El Vicepresidente.
 - El Secretario.
 - El Gerente, en su caso.

Capítulo I

De la Asamblea General

Art. 17. *Composición y clases.*—1. La Asamblea General es el órgano supremo de decisión de la Junta de Compensación y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia.

Estará constituida por todos los miembros de la Junta y un representante de la Administración actuante, como órgano de tutela, que con este carácter sólo tendrá voz, pero no voto, sin perjuicio del que le corresponda como titular aportante de terrenos y derechos.

Todos los miembros de la Junta, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión, quedarán sometidos a los acuerdos válidamente adoptados, sin perjuicio de la posibilidad de interponer los recursos que legalmente procedan.

2. Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias.

- La Asamblea General se reunirá en forma ordinaria por lo menos dos veces al año, una en los tres primeros meses de cada ejercicio económico para aprobar la memoria, cuentas y balance del ejercicio anterior, previo informe, en su caso, de los auditores externos designados por la propia Asamblea, y otra en los tres últimos meses para aprobar el presupuesto del ejercicio siguiente. Si no se aprobara, se prorrogará el del ejercicio anterior. Las designaciones de los miembros del Consejo Rector podrán efectuarse en cualquiera de las dos sesiones ordinarias.
- También podrá reunirse con carácter extraordinario la Asamblea General cuando lo acuerde el Consejo Rector o lo soliciten miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 40 por 100 de las cuotas de participación, indicando en su petición el orden del día. En este supuesto, se ha de convocar la Asamblea en los quince días siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros quince días.

Si el Presidente o el Consejo no convocaren la Asamblea dentro del citado plazo, los interesados podrán dirigirse a la Administración actuante para que sea ésta quien convoque la Asamblea.

En las reuniones ordinarias o extraordinarias de la Asamblea General solamente podrán adoptarse acuerdos sobre asuntos incluidos en el orden del día. No obstante, en caso de urgencia, podrá la Asamblea General Ordinaria conocer y resolver sobre asuntos no incluidos en el orden del día.

3. Ocuparán los cargos de Presidente y Secretario de la Asamblea General, tanto en sus reuniones ordinarias como extraor-

dinarias, los que lo sean del Consejo Rector, pudiendo asistir a sus reuniones el representante designado por la Administración actuante.

Art. 18. *Facultades*.—Serán competencia de la Asamblea General:

- a) Designar y cesar a los miembros del Consejo Rector, excepto al representante de la Administración actuante, en la forma prevista en el artículo 23 y nombrar, en su caso, a los auditores externos.
- b) Examinar la gestión común y aprobar, en su caso, la memoria, cuentas y balance del ejercicio económico anterior, previo informe, en su caso, de los auditores externos.
- c) Examinar y aprobar los presupuestos ordinarios y extraordinarios de cada ejercicio y su liquidación.
- d) Examinar y aprobar el informe de gestión relativo a la actividad del Consejo Rector.
- e) Aprobar el Proyecto de Reparcelación, con el quórum exigido en el artículo 21 de estos Estatutos, elevándolo a la Administración actuante para su tramitación y aprobación definitiva.
- f) Disponer, en su caso, la modificación de los Estatutos y las Bases de Actuación, sin perjuicio de su tramitación reglamentaria y la aprobación posterior por la Administración actuante e inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.
- g) Ratificar la cuota de participación correspondiente a los miembros de la Junta de Compensación propuesta por el Consejo Rector, así como las modificaciones que fueran pertinentes.
- h) Ratificar los criterios de valoración de las parcelas resultantes y los precios para los supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación, propuestos por el Consejo Rector.
- i) Distribuir los beneficios y cargas del planeamiento entre los miembros de la Junta, conforme a las Bases de Actuación que acompañan a los presentes Estatutos.
- j) Ratificar la formalización de toda clase de actos de dominio y administración sobre los bienes y derechos de la Junta de Compensación. En especial, autorizar la disposición de los terrenos que, en su caso, se hubiese reservado la Junta con dicha finalidad en el Proyecto de Reparcelación para hacer frente a los costes de urbanización.
- k) Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre los bienes y derechos comprendidos en la Unidad de Ejecución pertenecientes a los miembros de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que las establecidas legalmente o en los presentes Estatutos.
- l) Aprobar planes o proyectos urbanísticos, para someterlos a la correspondiente tramitación administrativa.
- m) Ratificar los acuerdos del Consejo Rector relativos a la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- n) Ratificar la formalización de créditos que el Consejo Rector estimase necesarios para realizar las obras de urbanización, con garantía hipotecaria de las parcelas propiedad de los miembros de la Junta de Compensación en el ámbito del Sector.
- o) Aprobar la incorporación de una o más empresas urbanizadoras, señalando la cuota o cuotas de participación y la correlativa modificación de las asignadas inicialmente a los miembros propietarios, salvo las de aquéllos que actúan en la forma prevista en el artículo 11.6 de los presentes Estatutos.
- p) Aprobar la realización de las obras de urbanización por la empresa o empresas elegidas por el Consejo Rector, en el supuesto de no haberse incorporado a la Junta de Compensación una o más empresas urbanizadoras.
- q) Autorizar la ocupación de los terrenos aportados por los miembros de la Junta para la realización de las obras de urbanización por el contratista elegido por el Consejo Rector.

- r) Ratificar el acuerdo del Consejo Rector sobre la solicitud a la Administración actuante de la incoación del correspondiente expediente de expropiación forzosa de los terrenos o derechos comprendidos en el ámbito de actuación, pertenecientes a los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación o que hubieran incumplido sus obligaciones, en la forma y plazos previstos en estos Estatutos.
- s) Acordar la disolución y liquidación de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en el Título VIII de estos Estatutos.
- t) En general, cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta y estén reconocidas por la normativa legal.

Art. 19. *Convocatoria*.—1. Las reuniones de la Asamblea General, ordinarias o extraordinarias serán convocadas, previo acuerdo del Consejo Rector, por el Presidente de la Junta de Compensación, mediante carta certificada remitida a los miembros de la Junta o cualquier otro medio que permita tener constancia de su recepción, con ocho días de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse. Se reputará válida, en todo caso, la notificación que se dirija al domicilio designado por cada miembro a tales efectos.

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

2. Con la misma antelación se fijará un anuncio en el domicilio social.

3. La convocatoria señalará el orden del día, lugar, día y hora de la reunión en primera y segunda convocatoria, sin que puedan ser objeto de examen asuntos no recogidos en la convocatoria.

4. Antes de entrar en el examen del orden del día se formará una lista de asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno y la cuota de participación que ostenta en la Asamblea. Al final de la lista se determinará el número de miembros presentes o representados y la suma de cuotas de participación asistentes.

5. En la convocatoria de las Asambleas Generales Ordinarias se indicará, respectivamente, que en el domicilio social se hallan a disposición de los socios la memoria, las cuentas y el balance del ejercicio anterior, con el informe de los auditores externos, en su caso, el presupuesto para el ejercicio siguiente y la liquidación del presupuesto del ejercicio anterior.

6. En caso de solicitarse la convocatoria de la Asamblea General con carácter extraordinario, conforme a lo dispuesto en el artículo 17 de estos Estatutos, dicha convocatoria deberá ser acordada dentro de los quince días siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros quince días.

La petición de reunión extraordinaria se hará mediante carta certificada dirigida al Presidente del Consejo Rector, detallando el objeto de la reunión y los asuntos a tratar.

7. Cuando a juicio del Presidente de la Junta de Compensación proceda el conocimiento anticipado 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.

Art. 20. *Constitución*.—1. La Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación que representen, por lo menos, el 50 por 100 de las cuotas de participación y, al menos, tres miembros del Consejo Rector.

2. En segunda convocatoria, que se celebrará al menos media hora después de la primera, será válida la constitución de la Asamblea cualquiera que sea el porcentaje de cuotas de participación presentes, siendo preceptiva, en cualquier caso, la presencia de tres miembros del Consejo Rector.

3. Si hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación acordasen por unanimidad celebrar Asamblea General Extraordinaria quedará ésta válidamente constituida sin necesidad de convocatoria previa.

Art. 21. *Adopción de acuerdos*.—1. El Presidente del Consejo Rector, o quien estatutariamente le sustituya, presidirá la Asamblea General y dirigirá los debates. Si ninguno de ellos estuviere pre-

sente, se designará por la Asamblea General el Vocal de más edad del Consejo Rector, que se halle presente, para ejercer accidentalmente tal función.

2. Actuará como Secretario el que lo sea del Consejo Rector o su sustituto y, en su defecto, el Vocal de menor edad del Consejo.

3. Los acuerdos de la Asamblea General se adoptarán por votación, siendo el voto de cada miembro de la Junta proporcional a su cuota de participación, de conformidad con lo establecido en el artículo 37.2 de estos Estatutos.

4. Como regla general, los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas, presentes o representadas, y, en caso de empate, el voto del Presidente tendrá calidad dirimente.

Por excepción, los acuerdos de modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, aprobación del Proyecto de Reparcelación, señalamiento y rectificación de cuotas, imposición de aportaciones extraordinarias, emisión de empréstitos, incorporación de empresas urbanizadoras, enajenación de terrenos de los miembros de la Junta de Compensación y la disolución de la Junta, requerirán, en todo caso, el voto favorable de los miembros de la Junta que representen, al menos, el 50 por 100 de las cuotas de participación.

5. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, incluso para los disidentes y no asistentes, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos y en las disposiciones legales aplicables, y sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes.

La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos en que una disposición de carácter general establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado.

Art. 22. *Actas y certificaciones.*—1. De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta por el Secretario de la Junta de Compensación, que podrá ser aprobada en la misma reunión, haciéndose constar en ella los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

2. La Asamblea General podrá acordar que la redacción y aprobación del acta se lleve a efecto por el Presidente, el Secretario y dos Interventores, designados en la propia sesión, en el plazo de los quince días siguientes al de la reunión.

3. Las actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario y dos de los miembros asistentes.

4. A requerimiento de los miembros de la Junta o de los órganos administrativos o jurisdiccionales deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

5. Una copia del acta se remitirá a cada uno de los miembros de la Junta en el plazo de diez días desde su aprobación por la Asamblea.

Capítulo II

Del Consejo Rector

Art. 23. *Naturaleza y composición.*—1. El Consejo Rector es el órgano de gobierno y administración permanente de la Junta de Compensación sujeto, en todo momento, a la superior competencia de la Asamblea General. Está investido de los más amplios poderes, facultades y atribuciones para regir y administrar la Entidad.

2. El Consejo Rector estará compuesto por:

- a) El Presidente.
- b) El Vicepresidente.
- c) Un mínimo de cuatro y un máximo de diez vocales, uno de los cuales será el representante de la Administración actuante designado por ésta, que tendrá voz pero no voto, y procurando que uno de ellos, al menos, represente a los miembros minoritarios.
- d) El Secretario.
- e) El Gerente, en su caso.

3. En caso de incorporarse a la Junta de Compensación una o varias empresas urbanizadoras, ésta o éstas podrán designar un representante de las mismas ante el Consejo Rector.

4. Los miembros del Consejo Rector serán designados por la Asamblea General mediante acuerdo adoptado con arreglo al siguiente procedimiento:

- a) Con cinco días de antelación a la celebración de la Asamblea General deberán presentarse en la Secretaría de la Junta

de Compensación candidaturas conjuntas integradas cada una por un mínimo de siete y un máximo de trece personas físicas, con proposición de candidatos que cubran todos los puestos del Consejo Rector a elegir.

- b) Los miembros de la Junta de Compensación podrán consultar la composición de dichas candidaturas en la Secretaría de la misma hasta el día anterior de la celebración de la Asamblea General.
- c) Llegado el punto del orden del día de la Asamblea General se facilitará por el Secretario actuante a cada uno de los miembros de la Junta de Compensación presentes con derecho a voto, por sí o por representación, sendos ejemplares de papeletas conteniendo las candidaturas presentadas.
- d) Previa su llamada por orden del listado de asistentes, entregarán éstos a la Mesa la candidatura elegida con su firma e indicación del miembro de la Junta de Compensación a quien corresponde, por sí o por representación, el voto.
- e) Terminada la votación se designará dos Interventores para que, en unión del Presidente y del Secretario de la Asamblea General, procedan al escrutinio de las papeletas entregadas, determinándose las cuotas porcentuales de votos representadas por cada una.
- f) El Presidente de la Asamblea General proclamará el resultado, enunciando los nombres elegidos como miembros del Consejo Rector.

5. El Consejo Rector designará, de entre sus miembros, el Presidente y el Vicepresidente del mismo, y determinará su régimen de actuación y el sistema de sustitución por ausencia, enfermedad, fallecimiento y demás circunstancias que impidan su asistencia de sus componentes, conforme a lo previsto en estos Estatutos.

El cargo de miembro del Consejo Rector sólo es delegable a los otros miembros del Consejo.

6. El Consejo Rector estará asistido por el Secretario de la Junta de Compensación.

Art. 24. *Duración del cargo de Consejero.*—1. El nombramiento de miembro del Consejo Rector tendrá una duración de dos años, pudiendo procederse a su reelección por períodos iguales en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General, y sin perjuicio de poder ser removido del cargo en cualquier momento por acuerdo de la propia Asamblea, con las mismas formalidades exigidas para su nombramiento.

2. En caso de fallecimiento, renuncia o acuerdo de cese de algún Consejero, el Consejo Rector designará al sustituto hasta que se reúna la siguiente Asamblea General. En todo caso, el mandato del sustituto o sustitutos no podrá exceder del tiempo que reste para cubrir los dos años de duración del mandato del sustituto.

3. La designación del representante de la Administración actuante tendrá la duración que ésta le otorgue, pudiendo sustituirle dicha Administración en cualquier momento. No obstante, en el supuesto de que dicho representante no cumpliera sus funciones con la diligencia debida, la Asamblea General podrá dirigir escrito a la Administración actuante solicitando su sustitución.

Art. 25. *Facultades.*—Son funciones peculiares del Consejo Rector:

- a) Administrar la Junta de Compensación con arreglo a las leyes y a estos Estatutos.
- b) Ostentar la representación de la Junta de Compensación en juicio y fuera de él, sin más limitaciones que las consignadas en los Estatutos o las que vengan impuestas por la Asamblea General. Sin perjuicio de ello, el Consejo Rector será representado ante terceras personas por el Presidente de dicho órgano.
- c) Realizar actos de gestión sin excepción alguna.
- d) Acordar la convocatoria de las reuniones, ordinarias o extraordinarias, de la Asamblea General.
- e) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- f) Proponer a la Asamblea General, para su ratificación, las cuotas de participación correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fueran pertinentes.
- g) Administrar los fondos de la Junta, incluidos los avales, para lo cual podrá abrir, mantener y cerrar cuentas corrientes, de ahorro y de crédito en instituciones financieras,

- ingresando y retirando fondos de ellas a su conveniencia; hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada; librar, endosar, avalar y descontar letras de cambio, pagarés y demás documentos de giro y crédito; y, en general, realizar toda clase de actos y contratos en beneficio de los intereses de la Junta.
- h) Elevar propuesta a la Asamblea General de las aportaciones económicas que han de realizar los miembros de la Junta, en función de su cuota de participación, haciéndolas figurar en el presupuesto anual ordinario, así como de las derramas extraordinarias que sean necesarias para atender a los gastos no previstos en dicho presupuesto. Una vez acordadas por la Asamblea las derramas ordinarias o extraordinarias, el Consejo establecerá la forma y plazos de pago en que han de satisfacerse, y procederá contra los miembros morosos.
- i) Elevar a la Asamblea General la memoria y cuentas correspondientes de cada ejercicio económico.
- j) Formalizar, previa autorización de la Asamblea General, operaciones de crédito, pudiendo emitir títulos, sobre los terrenos o derechos afectados aportados por los miembros de la Junta de Compensación, para la ejecución de las obras de urbanización.
- k) Ostentar la representación jurídica de la Junta.
- l) Ejercer, previa autorización de la Asamblea General, cualesquiera actos de dominio o administración de los bienes que integran el patrimonio de la Junta de Compensación, actuando como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios de la misma, pudiendo ocuparlas con carácter previo a la iniciación de las obras de urbanización, sin más limitaciones que las establecidas legalmente o en los presentes Estatutos.
- m) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- n) Instar de la Administración actuante la expropiación forzosa de los terrenos o derechos comprendidos en la Unidad de Ejecución cuyos propietarios no se hubieran incorporado a la Junta de Compensación, así como los pertenecientes a miembros de la Junta que hubiesen incumplido sus obligaciones, en la forma y plazos previstos en los presentes Estatutos.
- o) Solicitar, asimismo, de la Administración actuante el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta de Compensación.
- p) Someter a la aprobación de la Asamblea General la propuesta de incorporación de una o más empresas urbanizadoras, señalando la cuota o cuotas de participación y la correlativa modificación de las asignadas inicialmente a los miembros de la Junta de Compensación, salvo las de aquéllos que actúen conforme a lo establecido en el artículo 11.6 de estos Estatutos.
- q) Proponer a la Asamblea General para su aprobación la empresa o empresas que estime más solventes técnica y económicamente para realizar las obras de urbanización en el supuesto de no incorporarse a la Junta una o más empresas urbanizadoras.
- r) Contratar directamente la ejecución de obras de demolición de edificaciones e instalaciones incompatibles con el planeamiento, así como de obras de urbanización previas o complementarias.
- s) Solicitar de la Administración actuante la recepción de las obras de urbanización del ámbito de actuación.
- t) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos, así como formular demandas, recursos ordinarios y extraordinarios, ante cualquier jurisdicción y, en general, ejercer todas las facultades previstas en las leyes procesales —incluso allanarse, desistir y transigir— pudiendo, asimismo, acordar el otorgamiento de poderes a favor de abogados y procuradores.
- u) Elevar a la Asamblea General, en su caso, la propuesta de traslado del domicilio de la Junta de Compensación.

- v) Nombrar y cesar al personal administrativo y laboral al servicio de la Junta de Compensación, y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- w) Designar y cesar, en su caso, al Gerente de la Junta de Compensación, con indicación de las condiciones del cargo.
- x) Elaborar y elevar a la Asamblea General para su aprobación, en su caso, el informe de gestión comprensivo de las actividades desarrolladas por el Consejo Rector durante el ejercicio económico.

En general, cuantas facultades resulten de los presentes Estatutos o de la legislación urbanística, o le sean delegadas por la Asamblea General, no pudiendo delegarse la aprobación del presupuesto.

Art. 26. *Convocatoria y constitución.*—1. El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación y, al menos, trimestralmente, a iniciativa del Presidente 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 del Consejo Rector por orden del Presidente, mediante carta certificada remitida a los miembros de la Junta o cualquier otro medio que permita tener constancia de su recepción, con un mínimo de cinco días de antelación.

3. El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, al menos, la mayoría de sus miembros.

No obstante lo anterior, el Consejo Rector quedará también válidamente constituido para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que se hallen presentes todos sus miembros y así lo acuerden por unanimidad.

4. Las reuniones del Consejo Rector serán presididas y dirigidas por el Presidente, con la asistencia del Secretario.

En caso de ausencia del Presidente o del Secretario, asumirán sus funciones las personas que deban sustituirlos conforme a lo dispuesto en estos Estatutos.

Art. 27. *Adopción de acuerdos.*—1. Cada miembro del Consejo Rector, a excepción del Secretario y, en su caso, si lo hubiere, el Gerente, es titular de un voto, con independencia de la cuota de participación que ostente en la Junta de Compensación.

2. Los acuerdos serán adoptados por mayoría simple de votos, presentes o representados, reconociéndose calidad de voto dirimente al del Presidente en caso de empate, y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio del ejercicio de las acciones y recursos que sean procedentes.

3. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en el orden del día. No obstante, en caso de urgencia, que habrá de ser declarada por la mayoría de los miembros que estatutariamente integran el Consejo Rector, podrán adoptarse acuerdos sobre cualesquiera otras cuestiones que sean competencia del Consejo Rector.

Art. 28. *Actas y certificaciones.*—1. De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta por el Secretario, en la que se harán constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, siendo aprobada en la misma reunión o en la siguiente, y se notificará a todos los miembros de la Junta.

2. Las actas, una vez aprobadas, figurarán en el Libro de Actas correspondiente, debidamente diligenciado y serán firmadas por el Presidente y por el Secretario.

3. A requerimiento de cualquiera de los miembros de la Junta de Compensación o de los órganos administrativos, deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir Certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Capítulo III

Del Presidente

Art. 29. *Nombramiento.*—1. El Presidente del Consejo Rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General, será designado por el Consejo Rector de entre sus miembros.

2. Su nombramiento se efectuará por dos años, pudiendo procederse a su reelección por períodos iguales en virtud de acuerdo expreso, sin perjuicio de poder ser removido de su cargo en cualquier momento por acuerdo del propio Consejo, con las mismas formalidades exigidas para dicho nombramiento.

3. En caso de vacante, ausencia, delegación, enfermedad o imposibilidad el Presidente será sustituido por el Vicepresidente, y en ausencia de éste, y a falta de acuerdo expreso, por el Vocal del Consejo Rector de mayor edad.

Art. 30. *Facultades*.—Son facultades del Presidente:

- a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, fijar el orden del día, dirigir las deliberaciones, decidir los empates con voto de calidad y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.
- b) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno, ante toda clase de personas físicas o jurídicas, incluida la Administración Pública, estatal, autonómica, provincial, local o institucional, pudiendo otorgar poderes notariales a terceras personas, previa autorización del Consejo Rector, para el ejercicio de dicha representación.
- c) Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos, públicos o privados, lo requieran.
- d) Proponer al Consejo Rector el plan de actividades de la Junta de Compensación, impulsando y dirigiendo sus tareas.
- e) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos del Consejo Rector y de la Asamblea General.
- f) Ejercer, en la forma que el Consejo Rector determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Junta, en especial, abrir y cancelar a nombre de la Junta de Compensación cuentas corrientes, de ahorro o de crédito en toda clase de entidades bancarias o de crédito; disponer de esas cuentas mediante talones, cheques y demás instrumentos de pago; librar, aceptar, endosar, ceder, protestar y descontar cualquier documento de giro o de crédito, con los límites que determine el Consejo Rector.
- g) Notificar a los órganos administrativos y jurisdiccionales competentes los acuerdos que hayan de surtir efecto ante los mismos.
- h) Realizar toda clase de negocios jurídicos 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.
- i) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

Capítulo IV

Del Vicepresidente

Art. 31. *Nombramiento*.—1. El Vicepresidente del Consejo Rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General, será designado por el Consejo Rector de entre sus miembros.

2. Su nombramiento se efectuará por dos años, pudiendo procederse a su reelección por períodos iguales en virtud de acuerdo expreso, sin perjuicio de poder ser removido de su cargo en cualquier momento por acuerdo del propio Consejo con las mismas formalidades exigidas para dicho nombramiento.

Art. 32. *Facultades*.—El Vicepresidente sustituirá al Presidente en casos de vacante, ausencia, delegación, enfermedad o imposibilidad, ejerciendo en dichos supuestos las facultades conferidas al Presidente.

Capítulo V

Del Secretario

Art. 33. *Nombramiento*.—1. El Secretario del Consejo Rector, que también lo será de la Junta de Compensación y de la Asamblea General, será designado por el Consejo Rector y su nombramiento, que deberá ser ratificado por la Asamblea General, tendrá duración indefinida, sin perjuicio de poder ser removido de su cargo en cualquier momento por acuerdo del propio Consejo, con el visto bueno de la Asamblea General, con las mismas formalidades exigidas para dicho nombramiento.

Para desempeñar el cargo de Secretario no es necesaria la condición de miembro de la Junta de Compensación.

2. En caso de vacante, ausencia, enfermedad o imposibilidad, y a falta de acuerdo expreso, será sustituido por el Vocal del Consejo Rector de menor edad.

3. El cargo de Secretario será remunerado en la cuantía que se determine.

Art. 34. *Facultades*.—Son facultades del Secretario:

- a) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector, con voz pero sin voto.
- b) Someter al Presidente del Consejo Rector la relación de asuntos que figuren en el orden del día, levantando acta de las sesiones y transcribiéndolas en el Libro de Actas correspondiente.
- c) Expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas con el visto bueno del Presidente, a requerimiento de cualquiera de los miembros de la Junta de Compensación o de los órganos urbanísticos.
- d) Llevar un Libro-Registro en el que se relacionarán todos los miembros de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación cuota de participación y número de votos, y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.
- e) Notificar a todos los miembros de la Junta de Compensación y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- f) Custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación.
- g) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

Capítulo VI

Del Gerente

Art. 35. *Nombramiento*.—1. En caso de considerarlo conveniente, el Consejo Rector podrá nombrar un Gerente, debiendo ser ratificado su nombramiento por la Asamblea General.

Para desempeñar el cargo de Gerente no es necesaria la condición de miembro de la Junta de Compensación.

2. El nombramiento tendrá una duración indefinida, sin perjuicio de poder ser removido de su cargo en cualquier momento por acuerdo del Consejo Rector ratificado por la Asamblea General.

3. El cargo de Gerente será remunerado en la cuantía que se determine.

Art. 36. *Facultades*.—Son facultades del Gerente:

- a) Asistir con voz pero sin voto a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- b) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta de Compensación y ostentar su jefatura.
- c) Cualesquiera otras funciones que expresamente le delegue el Consejo Rector.

TÍTULO IV

De los derechos y obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación

Art. 37. *Criterios de participación*.—1. La participación de los propietarios en los beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta será proporcional a la superficie de las fincas aportadas comprendidas en la Unidad de Ejecución, incluida la superficie de redes públicas exteriores adscritas a dicha Unidad, por estimar que el valor unitario de las mismas es igual para todas ellas.

En caso de discordancia entre la superficie de la finca según el título de propiedad y la realidad física que finalmente resulte de la medición de la misma, conforme a lo establecido en la base 3.ª de las Bases de Actuación, prevalecerá esta última sobre la primera.

2. A cada uno de los miembros de la Junta se le atribuirá, mediante acuerdo de la Asamblea General, una cuota de participación proporcional a la superficie real aportada. Dicha cuota definirá el voto porcentual de los socios en los acuerdos de los órganos de gobierno.

Cada miembro de la Junta, a excepción del Secretario y el Gerente, tendrá un voto proporcional a su cuota de participación.

Las cuotas de participación correspondientes a las fincas pertenecientes a la Junta de Compensación no computarán a los efectos de quórum.

3. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, ésta, salvo que sea incompatible con el planeamiento, se trasladará a la finca o participación indivisa que le sea atribuida al propietario cuya propiedad está gravada. Si no se declara la carga o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que hubiese incurrido en omisión, y del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.

4. El valor de los demás bienes y derechos afectados por la ejecución del planeamiento que no deban subsistir al llevarse a efecto la urbanización no influirá en la participación de los miembros de la Junta, pero se determinará a los efectos de indemnización en la forma señalada en las Bases.

5. En el supuesto de incorporación a la Junta de Compensación de empresas urbanizadoras se procederá por la Asamblea General al reajuste de las cuotas de participación fijadas, salvo las de aquellos propietarios que actúen en la forma prevista en el artículo 11.6 de estos Estatutos, asignándose a dichas empresas la cuota correspondiente a su aportación.

Igualmente, cuando de las adjudicaciones que se realicen en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución o de la transmisión de las titularidades de las fincas aportadas o de las parcelas resultantes, hubieran de modificarse las cuotas de participación fijadas inicialmente, la Asamblea General establecerá las nuevas cuotas que correspondan.

Art. 38. *Derechos.*—1. Serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- a) Asistir, por sí o por medio de representantes, a las sesiones de la Asamblea General, emitiendo su voto en proporción a su cuota de participación y presentar proposiciones y sugerencias.
- b) Elegir y ser elegidos para el desempeño de los cargos de los órganos de gobierno de la Junta de Compensación.
- c) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de dominio o administración, con las limitaciones de los artículos 15 y 39 de estos Estatutos, de los bienes y derechos de su propiedad o de su cuota de participación.
- d) Participar en el reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento, recibiendo la titularidad, individual o en copropiedad, de los terrenos que como resultado de la aplicación del sistema les sean adjudicados en el Proyecto de Reparcelación y, en su caso, las diferencias de adjudicación en metálico, y edificarlos en los plazos que establezca el Plan de Ordenación.
- e) Percibir la indemnización correspondiente por el 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.
- f) Resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, de telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos no deba ser asumida por los usuarios.
- g) Informarse sobre la actuación de la Junta de Compensación y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes, todo ello en las condiciones que se acuerden en la Asamblea General.
- h) Requerir 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 adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, una vez cumplidas íntegramente sus obligaciones económicas.
- i) Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos y resoluciones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- j) Percibir, al tiempo de la disolución y liquidación de la Junta de Compensación, y en proporción a sus respectivas cuotas de participación, la parte de patrimonio de aquélla que les correspondiere.

k) Los demás derechos que les correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos, en las Bases de Actuación y en las disposiciones legales aplicables, y sean inherentes a su condición de miembros de la Junta de Compensación.

2. Los derechos de los miembros podrán ser ejercidos personalmente o por medio de representantes designados al efecto.

Art. 39. *Obligaciones.*—1. Los miembros de la Junta vendrán obligados a:

- a) Poner a disposición de los promotores, con carácter previo al otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación o al de las escrituras de adhesión los documentos acreditativos de su titularidad y, en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de derechos personales y/o reales que graven los terrenos de su propiedad, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
- b) Señalar, al tiempo de su incorporación, a la Junta de Compensación un domicilio y sus cambios posteriores, a efectos de notificaciones, para la constancia en la Secretaría de la Junta. Se reputarán bien practicadas y surtirán plenos efectos cualesquiera notificaciones dirigidas al domicilio inicialmente designado por el miembro, mientras éste no comunique su modificación a la Junta.
- c) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector, aun en caso de disidencia o ausencia a las reuniones en que se adoptaron, y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.
- d) Satisfacer puntualmente, en la forma y plazos que determine el Consejo Rector, las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, incluidos los derivados de la ejecución de las obras previstas en el Proyecto de Urbanización, las indemnizaciones procedentes por construcciones, plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con el planeamiento y las demás previstas en las Bases de Actuación, así como también los resultantes de la redacción de los instrumentos de planeamiento y gestión del Sector y de la Unidad de Ejecución.
- e) Atender a la conservación de las obras de urbanización hasta su recepción por la Administración actuante, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 49 de estos Estatutos y en la base 19.^a de las Bases de Actuación.
- f) Regularizar, en su caso, la titularidad y situación registrales de los terrenos aportados dentro de los plazos que señale el Consejo Rector.
- g) Designar, en los supuestos de copropiedad, tanto de fincas aportadas como de parcelas resultantes, una persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones previstos en estos Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquéllos; verificando dicha designación, en caso de no existir acuerdo entre los interesados, la Administración actuante.
- h) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales, instalaciones complementarias y cuantas actuaciones sean necesarias, sin que de ello pueda derivarse merma alguna de sus derechos en el resultado de la compensación, en los términos expresados en el artículo 5.2.f) de estos Estatutos.
- i) Otorgar los documentos públicos y privados que sean necesarios para la formalización de los acuerdos de compensación, de cesiones obligatorias y gratuitas a las administraciones correspondientes y de los demás actos jurídicos oportunos, conforme al Proyecto de Reparcelación aprobado.
- j) Notificar a la Junta de Compensación las transmisiones por cualquier título de sus terrenos, con indicación del adquirente y de los terrenos cedidos, así como ponerlo en conocimiento de la Administración actuante.
- k) Pagar el importe de las multas que, abonadas por la Junta de Compensación, deban repercutirse a los miembros responsables de la infracción, por haber intervenido en su comisión o percibido el beneficio de aquélla.

1) En general, cumplir cuantas obligaciones sean inherentes al sistema de compensación, observando las prescripciones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes.

2. Las obligaciones de los miembros podrán ser ejercidas personalmente o por medio de representantes designados al efecto.

3. Conforme a lo dispuesto en el artículo 15.2 de estos Estatutos, 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, aunque no se haga constar expresamente dicha circunstancia en el título.

A tal efecto, el adquirente en las transmisiones intervivos 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.

4. 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 ostentando dicho carácter, sin que el adquirente se incorpore a la misma.

5. Sin embargo, y en relación a lo establecido en los apartados 3 y 4 precedentes, habrá de tenerse en cuenta, en todo caso, que habiéndose sometido por el Ayuntamiento el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución al período de información pública previsto en el artículo 88.1.1.º de la Ley 9/2001, dicho Proyecto adjudicará las parcelas resultantes a los titulares registrales de las fincas aportadas que constaren como tales en la fecha en que se hubiere realizado la afección registral de dichas fincas, siempre que el titular registral posterior a aquél no hubiera hecho constar su derecho registral ante la Junta de Compensación y la Gerencia Municipal de Urbanismo, mediante la aportación de la correspondiente certificación registral, dentro del período de información pública arriba citado, o con anterioridad al mismo; todo ello de acuerdo con lo establecido en los artículos 13 y 14.2 del Real Decreto 1093/1997.

6. Del cumplimiento de sus obligaciones responderán los miembros de la Junta con todos los bienes y derechos, presentes o futuros, que hubieran aportado o pudiera corresponderles en el sistema de compensación.

TÍTULO V

Medios económicos y reglas para la exacción de aportaciones

Capítulo I

Medios económicos

Art. 40. *Ingresos de la Junta de Compensación.*—Serán ingresos de la Junta de Compensación, con los que hacer frente a los gastos derivados de su actuación en cumplimiento de su objeto y fines en los términos a que se refieren los artículos 97 de la Ley 9/2001 y 58 del Reglamento de Gestión Urbanística, los siguientes:

- Las aportaciones iniciales de los miembros.
- Las cantidades satisfechas por los mismos con carácter ordinario o extraordinario.
- Las subvenciones, créditos, donaciones y demás ingresos que se obtengan.
- El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación o de los que hubiesen sido reservados con tal fin en el Proyecto de Reparcelación.
- Las rentas y productos de su patrimonio.
- Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras Entidades u Organismos o con particulares para la realización de fines urbanísticos.

Art. 41. *Gastos de la Junta de Compensación.*—1. Serán gastos de la Junta de Compensación:

- Todos los gastos realizados por los promotores hasta la constitución de la Junta de Compensación, incluidos aquéllos que fueran exigibles en virtud de obligaciones contraídas en el cumplimiento de sus fines, que se repercutirán a todos

los propietarios que se incorporen a la Junta de Compensación, conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de estos Estatutos.

- Los de desarrollo de la actuación urbanística del sistema de compensación, incluidos los procedentes de convenios con otras entidades y organismos que, en su caso, puedan formalizarse para la realización de fines urbanísticos, y que serán compensados con las participaciones e ingresos que procedan de estos convenios.
- La financiación de las obras de urbanización, ejecutadas conforme a lo previsto en el Proyecto de Urbanización. A este respecto, formarán parte de las obras de urbanización y, por tanto, su coste deberá ser sufragado por la Junta de Compensación, todos los conceptos enumerados en el artículo 97.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Los gastos de conservación de las obras de urbanización hasta su recepción por la Administración actuante.
- El coste de redacción y tramitación del Proyecto de Reparcelación.
- El abono de honorarios profesionales por los servicios de asesoramiento y de redacción de los instrumentos de planeamiento, así como los de administración y personal al servicio de la Junta de Compensación.
- Las indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos, cuando la Junta de Compensación fuera beneficiaria de la expropiación, conforme a lo previsto en estos Estatutos y en las Bases de Actuación.
- Las indemnizaciones debidas a los propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento y los referidos a las edificaciones y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución del planeamiento urbanístico, así como las indemnizaciones derivadas de la destrucción de plantaciones, instalaciones y obras que no puedan conservarse por ser incompatibles con la ordenación del planeamiento urbanístico que se ejecuta o con la realización material de las obras de urbanización, y las indemnizaciones por traslado o extinción de actividades de negocio o industrias igualmente incompatibles.
- Cuantos vengán exigidos por el cumplimiento del objeto y fines de la Junta de Compensación, y que sean expresamente asumidos por la misma.

2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 97.3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, los propietarios tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, de telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios.

Capítulo II

Reglas para la exacción de aportaciones

Art. 42. *Forma y plazos.*—1. Para el pago de justiprecios, indemnizaciones, gastos de urbanización, conservación y complementarios, y demás gastos ordinarios y extraordinarios, los miembros de la Junta de Compensación deberán ingresar en ésta las cantidades que les corresponda satisfacer, previa expedición de la correspondiente factura por la Junta.

2. La cuantía de las aportaciones a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación se determinará por el Consejo Rector, siendo proporcional a las respectivas cuotas de participación, determinadas en la forma prevista en el artículo 37 de estos Estatutos.

3. Las aportaciones económicas pueden ser ordinarias o extraordinarias. Son aportaciones ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de administración de la Entidad, y extraordinarias las destinadas al pago de los costes de urbanización y de las expropiaciones de las que sea beneficiaria la Junta.

4. Las aportaciones ordinarias y extraordinarias serán fijadas por la Asamblea General, a propuesta del Consejo Rector, y debe-

rán figurar en los respectivos presupuestos anuales, sin perjuicio de que puedan acordarse otras aportaciones extraordinarias por la Asamblea.

También podrán ser acordadas en caso de urgencia por el Consejo Rector y requerir su pago a los miembros de la Junta de Compensación, debiendo ser ratificadas por la primera Asamblea General que se celebre.

5. Sin perjuicio de la compensación o pago de indemnizaciones que puedan ser procedentes con carácter individual, las aportaciones acordadas se prorratearán entre los miembros en proporción al coeficiente o cuota de participación que cada uno tenga asignado, salvo las condiciones establecidas por la Asamblea al aprobar, en su caso, la incorporación de empresas urbanizadoras, de acuerdo con los compromisos adquiridos, en su caso, con las referidas empresas, conforme a lo dispuesto en el artículo 37.5 de estos Estatutos.

6. El pago de las cantidades a satisfacer deberá efectuarse en metálico, mediante su ingreso en la Caja y/o cuenta abierta a nombre de la Junta de Compensación, salvo acuerdo del Consejo Rector por el que se admita el pago en especie, de conformidad con lo preceptuado en la base 14.^a de las Bases de Actuación.

7. Salvo acuerdo en contrario del Consejo Rector, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación, en concepto de aportaciones ordinarias o extraordinarias, se realizará dentro del plazo de un mes contado desde la fecha de recepción por el interesado de la notificación del acuerdo del Consejo Rector requiriendo el pago de las citadas cantidades.

8. Transcurrido dicho plazo las cantidades adeudadas y no pagadas devengarán el tipo de interés legal del dinero vigente en la fecha, de la cantidad o fracción no abonada, incrementado en tres puntos, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida en el plazo de un mes a contar desde la fecha de recepción por el interesado del requerimiento que a tal efecto se le practique por el Consejo Rector.

9. Cumplido este último término sin haberse efectuado el pago de la aportación adeudada, el Consejo Rector procederá contra el moroso por vía judicial o solicitará de la Administración actuante la expropiación de sus terrenos o el cobro por vía de apremio administrativo, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario del Consejo Rector, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación, que tendrá eficacia ejecutiva.

10. Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en establecimientos bancarios, designados por el Consejo Rector, a nombre de la Entidad.

Capítulo III

De la contabilidad

Art. 43. *Contabilidad.*—1. La Junta de Compensación llevará la gestión económica en libros adecuados para que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzca de ellos las cuentas que han de rendirse.

2. Obligatoria la contabilidad constará, como mínimo, de libros de ingresos, gastos y caja, que estarán a cargo del Secretario de la Junta.

TÍTULO VI

De la impugnación de los cuerpos de los órganos de la Junta de Compensación

Art. 44. *Recursos.*—1. Los acuerdos de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación que no precisen autorización ulterior de los órganos urbanísticos serán inmediatamente ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde el órgano que deba resolver el recurso, debiendo fijar, en tal caso, la garantía económica que deberá prestar el recurrente.

2. Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados por los miembros de la Junta de Compensación en el plazo de un mes desde su notificación o bien dentro de los quince días siguientes a la aprobación del informe de gestión a que se refiere el artículo 25.x) de estos Estatutos, mediante la presentación del correspondiente escrito en el domicilio de la Junta. La Asamblea General deberá resolver en el plazo de dos meses a contar desde

la fecha de presentación del recurso, transcurrido el cual sin haber recaído resolución expresa se entenderá desestimado el recurso.

Desestimado el recurso por silencio o mediante acuerdo denegatorio expreso de la Asamblea General, quedará expedita la vía del recurso de alzada ante el órgano competente de la Administración actuante, el cual deberá presentarse en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al del vencimiento del plazo señalado a la Asamblea para resolver, en el primer caso, o desde el día siguiente a la recepción de la notificación del acuerdo denegatorio expreso, en el segundo.

3. Contra los acuerdos de la Asamblea General cabe recurso de alzada ante la Administración actuante, en el plazo de un mes contados desde el siguiente a la recepción de su notificación.

No será recurrible en alzada, por tratarse de un acto de mero trámite, la aprobación del Proyecto de Reparcelación por la Asamblea General, previa a su presentación en el Ayuntamiento para su tramitación y aprobación definitiva.

4. La resolución del recurso de alzada por el Ayuntamiento, o su desestimación tácita por el transcurso del plazo de tres meses sin que se notifique su resolución expresa, dejará expedita la vía jurisdiccional de acuerdo con la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero. Sin embargo, si el recurso se hubiera interpuesto contra un acto de desestimación presunta de la Asamblea General, se entenderá estimado el recurso si, llegado el plazo de resolución de éste, el Ayuntamiento de Madrid no hubiera dictado resolución expresa sobre el mismo.

5. No están legitimados para la impugnación quienes hubiesen votado a favor del acuerdo por sí o por medio de representante o no hubieran asistido a la reunión en que se hubiera adoptado el acuerdo.

6. Los miembros de la Junta de Compensación podrán utilizar cualesquiera otros recursos que estimen pertinentes, de conformidad con la legislación aplicable.

Art. 45. *Juicio verbal para la retención o recuperación de la posesión.*—1. Los miembros de la Junta no podrán interponer demanda de juicio verbal para retener o recobrar la posesión frente a resoluciones de la Junta de Compensación adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas o derechos de aquéllos y de acuerdo con el procedimiento estatutariamente establecido.

2. Tampoco procederá la interposición de demanda de juicio verbal con el mismo objeto cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el planeamiento urbanístico que se ejecute.

TÍTULO VII

Del régimen jurídico

Art. 46. *Vigencia de los Estatutos.*—1. Una vez aprobados definitivamente por la Administración actuante los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, e inscrita ésta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, los Estatutos vincularán y tendrán fuerza de ley para todos sus miembros y para la Administración, así como plena eficacia frente a terceros.

2. Cualquier modificación de los Estatutos que se acuerde por la Asamblea General requerirá las mismas formalidades de aprobación e inscripción mencionadas.

TÍTULO VIII

De la disolución y liquidación

Art. 47. *Disolución.*—1. La disolución de la Junta de Compensación se producirá:

- a) Por mandato judicial o prescripción legal.
- b) Por el cumplimiento del objeto y de los fines para los que fue creada, debiendo adoptarse acuerdo por la Asamblea General con el quórum señalado en el artículo 21 de estos Estatutos, y precisando, en todo caso, acuerdo favorable de la Administración actuante.

No procederá la aprobación de la disolución de la Junta de Compensación hasta que no se hayan suscrito con la Administración las actas de recepción de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias y se hayan cumplido las demás obligaciones de aquélla.

2. El procedimiento de disolución de la Junta de Compensación se iniciará mediante acuerdo de la Administración actuante, el cual se publicará en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, al menos, en uno de los periódicos de mayor difusión de ésta.

Durante el plazo de treinta días hábiles, contados desde la publicación de dicho acuerdo, podrán formularse alegaciones, y transcurrido dicho plazo la Administración actuante dictará resolución aprobando o denegando la disolución definitiva de la Junta de Compensación y dando a todo ello el mismo trámite de publicidad.

La Gerencia Municipal de Urbanismo, en el supuesto de haber sido acordada la disolución, dará traslado de la resolución al Registro de Entidades Urbanísticas 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, salvo disposición legal o reglamentaria contraria o acuerdo de la Administración actuante.

Art. 48. *Liquidación*.—1. Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación y obtenida la aprobación de la Administración actuante, el Consejo Rector procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General.

2. Las operaciones de liquidación se llevarán a cabo por un número impar de liquidadores que se designarán por la Asamblea General y estarán sujetos a los acuerdos de esta última, que podrá removerlos en cualquier momento.

3. Finalizadas las operaciones de liquidación, el patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o metálico se distribuirá entre los miembros de la Junta de Compensación en proporción a sus cuotas de participación en aquélla.

TÍTULO IX

De la conservación de las obras

Art. 49. *Conservación de las obras de urbanización*.—Las obras de urbanización se conservarán a cargo de la Junta de Compensación hasta su entrega, por fases o total, a favor de la Administración actuante, de conformidad con el artículo 135 de la Ley 9/2001. A partir de la cesión, serán de cargo de la Administración actuante.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Única

El primer ejercicio económico de la Junta de Compensación será el que medie entre la fecha de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid y el último día del año natural en que dicha inscripción tenga lugar.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera

Los promotores darán cuenta de su actuación al Consejo Rector de la Junta de Compensación en la primera reunión que éste celebre, para su posterior conocimiento y ratificación de dicha actuación por la Asamblea General, si procediere.

Segunda

Cuantos gastos se hayan satisfecho anticipadamente por la Asociación de Propietarios serán de cuenta de la Junta de Compensación, siempre que resulten procedentes según la normativa urbanística y se justifiquen adecuadamente ante la Asamblea General; imputándose la parte proporcional que proceda al resto de los propietarios.

DISPOSICIÓN FINAL

Única

Una vez inscrita la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, se hará entrega de una copia de los Estatutos y Bases de Actuación aprobados definitivamente por la Administración actuante a cada uno de los miembros, diligenciada por el Presidente y el Secretario.

BASES DE ACTUACIÓN

Base 1.^a *Ámbito de actuación y objeto*

1. Las presentes Bases de Actuación regularán, conjuntamente con los Estatutos, las actuaciones de la Junta de Compensación “UZP.2.03, Desarrollo del Este-Los Ahijones”.

El ámbito de la Unidad de Ejecución es el que viene reflejado en el artículo 6 de los Estatutos de la Junta de Compensación “UZP.2.03, Desarrollo del Este-Los Ahijones”, que acompañan a las presentes Bases de Actuación.

La actuación urbanística en el ámbito antes referido se ejecutará mediante el sistema de compensación, todo ello de conformidad con lo previsto en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobado definitivamente por acuerdo de 17 de abril de 1997 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

2. Su objeto fundamental es reglamentar los criterios para la valoración de las aportaciones de los miembros de la Junta de Compensación, la ejecución de la urbanización, las cesiones obligatorias y gratuitas y el reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta, con adjudicación a los miembros de la Junta de Compensación, a la propia Junta, en su caso, y a las administraciones correspondientes, en la proporción adecuada, de las parcelas resultantes en el Proyecto de Reparcelación.

3. En desarrollo de estas Bases de Actuación y de los Estatutos se formulará un Proyecto de Reparcelación que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de las parcelas resultantes a los miembros de la Junta de Compensación, a la propia Junta, en su caso, así como también a las administraciones correspondientes, adjudicando a estas últimas, en pleno dominio y libre de cargas, todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita, según el planeamiento que se ejecuta.

4. Constituida en debida forma la Junta de Compensación, e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, los terrenos comprendidos en su ámbito de actuación quedarán directa y preferentemente afectados de todas las obligaciones inherentes al sistema de compensación y, por tanto, de la propia Junta.

Esta afección se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad y se extenderá a instancia de la Junta de Compensación, con los requisitos establecidos en los artículos 105 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y 5 de las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, con los efectos previstos en el artículo 14 y siguientes de las mismas normas.

Base 2.^a *Régimen legal y reglamentario aplicable*

1. La actividad de la Junta de Compensación “UZP.2.03, Desarrollo del Este-Los Ahijones” se regirá por lo establecido en los Estatutos de la misma y en las presentes Bases de Actuación; y, en lo no previsto por unos y por otras, por la siguiente normativa, en la medida en que resulte de aplicación:

a) Normativa urbanística autonómica:

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ley 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

b) Normativa urbanística estatal:

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

- b. Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes y de Liberalización en el Sector Inmobiliario y de Transportes.
- c) Normativa general estatal:
 - a. Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.
 - b. Reglamento de Expropiación Forzosa de 26 de abril de 1957.
 - c. Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.
- d) Las demás normas legales y reglamentarias que sean de aplicación.

En todo caso, deberán observarse las prescripciones del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 17 de abril de 1997, con arreglo a lo previsto en las Disposiciones Transitorias de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. La aprobación de las presentes Bases de Actuación por el excelentísimo Ayuntamiento de Madrid como Administración actuante supone su obligado cumplimiento por ésta, así como por parte de los propietarios y, en su caso, de las empresas urbanizadoras que se incorporen a la Junta de Compensación.

3. Toda modificación de las presentes Bases exigirá su aprobación en Asamblea General Extraordinaria, con el voto favorable de los miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 50 por 100 de las cuotas de participación; debiendo darse a la modificación de las Bases el trámite previsto para su aprobación.

Base 3.^a *Criterios para valorar las fincas aportadas*

1. Todos los terrenos de titularidad privada y los de titularidad pública de naturaleza patrimonial susceptibles de generar aprovechamiento lucrativo, comprendidos en el ámbito de actuación y aportados a la Junta de Compensación, se valorarán por igual, en función única y exclusivamente de su superficie, con independencia de su emplazamiento.

En consecuencia, el derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de sus respectivas parcelas, situadas dentro de la delimitación de la Unidad de Ejecución, incluida la superficie de redes públicas exteriores adscritas a dicha Unidad.

2. Para la identificación o localización de las fincas aportadas se atenderá, en primer lugar, a los datos que figuren en el título registral y en el Catastro actual y, en caso de duda, se acudirá al estudio de los antecedentes documentales siguientes:

- a) Plano del Instituto Geográfico de 1956.
- b) Avance Catastral de 1910.
- c) Kilométrico de 1860.

Se acompañará esta documentación de los Estudios Jurídicos complementarios de datos de propietarios de que disponga la Junta o pueda disponer en el futuro, y se elaborará un plano de superficie en coordenadas UTM.

Para determinar la cabida o superficie de las fincas aportadas, una vez localizadas y replanteadas con las garantías establecidas en el punto anterior, la superficie reconocida como real será la que resulte de la medición en Autocad de las mismas.

En caso de discordancia entre la superficie de la finca según el título de propiedad y la realidad física que resulte de la medición prevalecerá esta última sobre la primera.

Al objeto de poder obtener los datos anteriormente descritos por parte de la Junta de Compensación, junto con la Escritura de incorporación a la Junta, los miembros de ésta autorizarán a los representantes de ésta para que puedan solicitar de los Registros públicos correspondientes la información necesaria.

3. En caso de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, parte de él o señalamiento de lindes, la titularidad de dicha superficie se considerará dudosa o litigiosa, según proceda. En dichos supuestos la Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades, de modo provisional, hasta tanto se resuelva por convenio entre los interesados

o por resolución judicial (artículo 10 del Real Decreto 1093/1997 y artículo 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística).

4. No obstante lo anterior, cualquier cuestión de controversia podrá resolverse en el propio Proyecto de Reparcelación si media acuerdo de los interesados, acreditado de forma fehaciente.

Base 4.^a *Cuotas de participación*

1. La participación de cada propietario en la Junta de Compensación, tanto en la distribución de beneficios como en las cargas, será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas situadas dentro de la delimitación de la Unidad de Ejecución, incluida la superficie de redes públicas exteriores adscritas a dicha Unidad.

En aplicación de dicho criterio de proporcionalidad, por acuerdo de la Asamblea General en su sesión constitutiva, se fijarán las cuotas de participación iniciales de cada uno de los miembros de la Junta, que sustituirán a las cuotas de participación asignadas por los promotores al tiempo de formalizar la iniciativa para la ejecución directa del sistema de compensación con la finalidad de acreditar la representación de los propietarios que adopten la iniciativa de un porcentaje superior al 50 por 100 de la superficie total del ámbito de actuación.

La determinación de las cuotas de participación se establecerá con carácter definitivo en el Proyecto de Reparcelación.

2. De acuerdo con lo señalado en el artículo 9 de los Estatutos, al Ayuntamiento, como titular de bienes incluidos en la Unidad de Ejecución, le corresponde el aprovechamiento proporcional a su cuota de participación como propietario.

Asimismo, como consecuencia del cumplimiento del deber legal de cesión obligatoria y gratuita al Municipio del 10 por 100 del aprovechamiento del ámbito, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14.2 de la Ley 6/1998 y 18.2 de la Ley 9/2001, corresponderá al Ayuntamiento el 10 por 100 de las cuotas de participación, detrayéndose dicho porcentaje del valor de cada uno de los terrenos o derechos aportados por los miembros a efectos de adjudicación de parcelas resultantes, pero no a efectos de distribución de los gastos de la Junta de Compensación.

3. En el supuesto de incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación, en el momento de su integración en ésta se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los restantes propietarios, salvo las de aquellos miembros que actúen en la forma prevista en el artículo 11.6 de los Estatutos.

Base 5.^a *Regla general de valoración*

Como regla general, se intentará alcanzar un acuerdo entre la Junta de Compensación y los interesados para valorar los derechos reales y personales, cargas, edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones, actividades de negocio o industrias y cualesquiera otros existentes sobre las fincas aportadas.

Los arrendamientos u otros derechos personales o reales que se establecieran con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan Parcial o de la delimitación de la Unidad de Ejecución, si éste no la contuviera (de conformidad con el artículo 100 de la Ley 9/2001), caerán de derecho a indemnización por la Junta de Compensación.

En defecto del citado acuerdo, la valoración se efectuará con arreglo a los criterios que se exponen a continuación.

Base 6.^a *Criterios de valoración de derechos reales y personales sobre las fincas*

1. Existiendo subrogación real de la parcela resultante con respecto a la finca aportada, las cargas y derechos reales sobre ésta que no fueran cancelados, por ser compatibles con el planeamiento urbanístico, no se extinguirán, y, en este caso, aunque no se las mencione en el Proyecto de Reparcelación y adjudicación posterior de las parcelas resultantes, no serán objeto de valoración y los titulares de tales derechos serán adjudicatarios, en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente, en las parcelas gravadas, por aplicación del principio de subrogación real.

2. Cuando no opere la subrogación real, o, aun operando, la subsistencia de derechos reales, cargas, derechos de arrendamiento o cualquier otro, resultare incompatible con el planeamiento urbanístico, el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente. Dicho acuerdo producirá los mismos efectos que el acta de ocu-

pación a efectos expropiatorios (artículo 125 del Reglamento de Gestión Urbanística).

Para la determinación de las incompatibilidades de los derechos reales, cargas o derechos de arrendamiento existentes, se estará a lo dispuesto en los artículos 98.2 y 99 del Reglamento de Gestión Urbanística. Determinada así su incompatibilidad, quedarán aquellos extinguidos por la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Las indemnizaciones por la extinción de los derechos de arrendamiento u otros derechos personales incompatibles con el Planeamiento o su ejecución tendrán el carácter de costes de urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 97.2.f) de la Ley 9/2001.

3. Existiendo subrogación real y compatibilidad con el planeamiento de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, si la situación y características de la nueva parcela fuesen incompatibles con su subsistencia, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva parcela, en la cuantía que la carga sea valorada por el Proyecto de Reparcelación o por el dictamen pericial.

4. El Proyecto de Reparcelación fijará las indemnizaciones que hayan de percibir los titulares de concesiones administrativas, cargas o derechos reales sobre inmuebles que se extingan, aplicando, de conformidad con el artículo 32.1 de la Ley 6/1998, las reglas de la legislación de expropiación forzosa y, subsidiariamente, las normas del Derecho Administrativo, Civil o Fiscal que resulten de aplicación.

5. Las situaciones arrendaticias existentes sobre los terrenos y/o sobre las edificaciones, construcciones o instalaciones que deban deruirse quedarán extinguidas por la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, valorándose la indemnización correspondiente a los arrendatarios, según dispone el artículo 31.3 de la Ley 6/1998, conforme a lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa, teniendo especialmente en cuenta si los arrendatarios se encuentran o no en situación de prórroga forzosa y, en su caso, el plazo que restara de vigencia contractual. La indemnización que corresponda satisfacer por estos conceptos se satisfará a los arrendatarios con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización.

Base 7.^a Criterios de valoración de plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que deban deruirse o demolerse

1. Las edificaciones existentes sobre las fincas aportadas, que hayan de deruirse por ser incompatibles con el planeamiento urbanístico se valorarán, con independencia del suelo, de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas, de conformidad con lo establecido en el artículo 31.2 de la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización.

Sólo se valorarán las construcciones u otras instalaciones existentes a la fecha de la aprobación definitiva del Plan Parcial o de la delimitación de la Unidad de Ejecución, de acuerdo con lo establecido en el artículo 100 de la Ley 9/2001.

2. Las plantaciones, sembrados, obras e instalaciones existentes sobre las fincas aportadas no se considerarán como valores aportados a efectos de determinar la cuota de participación, pero aquellos que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización.

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 31.1 de la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, la tasación de estos elementos se efectuará en el Proyecto de Reparcelación con arreglo a las normas que rigen la expropiación forzosa, salvo que previamente se alcance un acuerdo al respecto entre los interesados y la Junta de Compensación.

3. Igualmente tendrá la consideración de gasto de urbanización el coste real del derribo de las citadas plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones. Se entenderá necesario el derribo cuando sea precisa su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el planeamiento; cuando estén situados en superficies

que no se deban adjudicar íntegramente a los propietarios incorporados a la Junta; y cuando su conservación, incluso como uso provisional, sea radicalmente incompatible con la ordenación urbanística establecida.

4. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación, en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por las diferencias de adjudicación y/o por gastos de urbanización y de proyecto.

Base 8.^a Indemnizaciones por actividades de negocio o industrias existentes en el ámbito

1. Existiendo dentro del Sector actividades de negocio o industrias que resultaren incompatibles con el planeamiento urbanístico o su ejecución, el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación determinará su extinción o traslado y fijará las indemnizaciones correspondientes, de conformidad con los acuerdos o convenios celebrados al respecto y, en su defecto, según los criterios de valoración establecidos en estas Bases, que se satisfarán a sus propietarios o, en su caso, arrendatarios con cargo al Proyecto de Reparcelación en concepto de gastos de urbanización.

2. Si las citadas actividades o industrias fueran, no obstante, compatibles con los usos permitidos y previstos en el Sector, el traslado de las mismas se llevará a efecto dentro del ámbito, en una zona que permita dicha actividad o industria, teniéndose en cuenta en el Proyecto de Reparcelación a los efectos de adjudicación de la correspondiente parcela resultante a su propietario, y sin perjuicio de la indemnización correspondiente al traslado que se satisfará conforme a lo señalado en el párrafo anterior.

3. Si existieran en el Sector actividades de negocio o industrias que, por ser compatibles con el planeamiento en ejecución y con la situación y características de la nueva parcela, no precisaran su traslado, podrán continuar el ejercicio de su actividad de acuerdo con los convenios que con respecto a la adjudicación de parcelas resultantes y, en su caso, compensaciones en metálico se llevaren a cabo entre la Junta de Compensación y los interesados.

Base 9.^a Criterios de valoración de aportaciones de empresas urbanizadoras

1. En cualquier momento, y previo acuerdo favorable de la Asamblea General de la Junta de Compensación, podrán incorporarse a la misma empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión urbanística, aportando, total o parcialmente, los fondos o los medios necesarios para la urbanización. El acuerdo de incorporación expresará la cuantía y naturaleza de su aportación y la cuota de participación de la empresa urbanizadora.

2. La valoración de la aportación de empresas urbanizadoras se efectuará teniendo en cuenta el coste del Proyecto de Urbanización o de las partidas del mismo y, en su caso, de los correspondientes Proyectos de obras debidamente aprobados que vaya a financiar y/o ejecutar.

3. La cuota de participación de la empresa o empresas urbanizadoras se determinará por acuerdo de la Asamblea General en función de la aportación económica de aquéllas.

4. La participación de la empresa disminuirá la de los miembros propietarios en la medida en que así resulte de la cuota de participación asignada a dicha empresa, a excepción de los propietarios que optaren por actuar en la forma señalada en el artículo 11.6 de los Estatutos.

5. La Junta de Compensación podrá acordar con el contratista que el pago de las obras de urbanización se efectúe en dinero y/o terrenos, previa valoración por la Junta de Compensación, que deberán quedar reservados a tal efecto en el Proyecto de Reparcelación.

Base 10. De las obras de urbanización

1. Contratación y ejecución de las obras de urbanización.

1.1. La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta, con los requisitos y efectos señalados en los Estatutos y en estas Bases de Actuación.

En otro caso, la contratación para la ejecución de las obras se llevará a cabo por la Junta de Compensación con la empresa o empresas que el Consejo Rector estime más

- solventes, técnica y económicamente, por los procedimientos que considere más adecuados, adoptando respecto al contrato las garantías necesarias para su buen fin, y debiendo ser aprobado el acuerdo del Consejo Rector por la Asamblea General.
- 1.2. El pago del Proyecto de Urbanización y, en su caso, los Proyectos de obras que hayan de redactarse para la ejecución de la urbanización corresponderá, en todo caso, a la Junta de Compensación como gastos de urbanización.
 - 1.3. En el contrato de ejecución de las obras se harán constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las siguientes circunstancias:
 - a) El compromiso de la empresa urbanizadora de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de Urbanización y, en su caso, los correspondientes Proyectos de obras debidamente aprobados, y en los plazos fijados.
 - b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.
 - c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución, o por comisión de cualquiera de las infracciones urbanísticas tipificadas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
 - d) La retención que, de cada pago parcial a cuenta, efectúe la Junta en garantía de la correcta ejecución de las obras, la cual no será devuelta hasta la recepción de las obras por la Administración actuante, salvo que se acuerde su sustitución mediante aval o seguro de caución.
 - e) El modo y plazos para el abono por la Junta de Compensación de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.
 - f) Los avales que deberá incorporar el contrato.
 - 1.4. La Administración actuante tendrá facultades para vigilar la ejecución de las obras e instalaciones. Si alguna obra o instalación, o parte de ella, no se ejecutase de conformidad con el Proyecto, la Administración podrá ordenar la demolición de la obra o el levantamiento de las instalaciones y la nueva ejecución con cargo a la Junta de Compensación, quien, a su vez, podrá repercutir contra el contratista, si procede.
 - 1.5. Los costes de urbanización serán satisfechos por los miembros en proporción a sus cuotas de participación, teniendo en cuenta lo dispuesto en la base 9.^a. Formarán parte de dichos costes los que resulten de los conceptos enunciados en el artículo 97.2 de la Ley 9/2001.
 - 1.6. El importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiación a que pudiera haber lugar serán igualmente satisfechos por los propietarios en proporción a sus respectivas participaciones en la Junta de Compensación.
 2. Financiación de las obras de urbanización.
 - 2.1. Con objeto de poder hacer frente a los gastos de urbanización, y en su condición de fiduciaria de los propietarios, la Junta de Compensación, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, podrá enajenar las parcelas de resultado que se hubiese reservado a tal fin en el propio Proyecto de Reparcelación. Las cantidades que se obtengan como consecuencia de la enajenación se incorporarán al presupuesto de la Junta de Compensación como menores costes de urbanización. La adquisición no implicará para el adquirente ninguna cuota de participación en la Junta de Compensación y, por tanto, no significará la asunción de derecho u obligación alguna por el mismo para con la Junta, ni con respecto al sistema de compensación, salvo pacto en contrario entre la Junta y el adquirente, que deberá hacerse constar expresamente en la escritura pública de compraventa. La Junta de Compensación podrá vender las parcelas resultantes reservadas, completamente urbanizadas o con la garantía de la ejecución de la urbanización por la propia Junta.
 - 2.2. Asimismo, la Junta de Compensación podrá concertar créditos para la realización de las obras de urbanización.
 - 2.3. En cualquier caso, la Junta de Compensación, a través de sus órganos rectores y una vez suscrito el contrato de ejecución de obras, pondrá a disposición de quienes ejecuten la obra urbanizadora y con carácter previo a la iniciación de la misma las superficies sobre las que se vayan a ejecutar las obras y aquellas otras que sea necesario ocupar durante su realización, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el resultado de la compensación, en los términos establecidos en el artículo 108.3.d) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
 3. Afección real de las parcelas resultantes al pago de los costes de urbanización.
 - 3.1. Los terrenos incorporados a la Junta de Compensación quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad.
 - 3.2. Las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación quedarán gravadas, con carácter real, al pago de los costes de urbanización en la cantidad que corresponda a cada parcela. En cada finca resultante se hará constar el importe que a cada una de ellas corresponda en el saldo de la cuenta de liquidación provisional y la cuota atribuida. Esta afección se podrá cancelar a instancia de parte interesada mediante solicitud a la que se acompañe certificación de la Junta de Compensación de estar pagados totalmente los costes de urbanización correspondientes; certificación que no podrá expedirse hasta que no hayan sido recibidas las obras por la Administración actuante (artículo 126 del Reglamento de Gestión Urbanística, y artículos 19 y 20 del Real Decreto 1093/1997).
 4. Cesión de las obras de urbanización.
 - 4.1. La cesión de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones ejecutadas sobre terrenos de dominio público, se efectuará por la Junta de Compensación en favor de la Administración actuante dentro de un plazo no superior a tres meses, contado desde la recepción definitiva por la Junta, con arreglo a las normas aprobadas por el Ayuntamiento para la recepción de las obras de urbanización.
 - 4.2. Dicha cesión podrá referirse a una parte de la Unidad de Ejecución aun cuando no se haya completado la urbanización en ese ámbito territorial, siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable y se haya producido respecto de la misma la recepción definitiva por parte de la Junta de Compensación, todo ello de acuerdo con el artículo 135.7 de la Ley 9/2001.
 - 4.3. Las cesiones indicadas serán formalizadas en actas que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación, que cumplirá los requisitos exigidos por el artículo 135.2 de la Ley 9/2001.
- Base 11. *Criterios de valoración de las parcelas resultantes en función del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución*
1. Toda la superficie que, con arreglo al Plan Parcial, sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable, deberá ser objeto de distribución y adjudicación en el Proyecto de Reparcelación, reservando los terrenos del ámbito de actuación que, según la legislación y el planeamiento vigentes, hayan de destinarse a redes públicas locales, generales y supramunicipales y que, en su condición de terrenos de cesión obligatoria y gratuita, se adjudicarán libres de cargas y gravámenes a las administraciones correspondientes.
 2. Las parcelas lucrativas resultantes se valorarán en el Proyecto de Reparcelación con criterios objetivos y generales para toda la Unidad de Ejecución, en función de la edificabilidad asignada a cada una de ellas conforme a las determinaciones del Plan Parcial, expresada en m²/m².

Para la homogeneización de las edificabilidades de distintos usos y su traducción en unidades de aprovechamiento, para su reparto entre los miembros de la Junta de Compensación, ésta aplicará los coeficientes de ponderación a los distintos usos establecidos por el Plan Parcial.

3. La valoración podrá hacerse, por tanto, en unidades de aprovechamiento pero éstas, en su caso, habrán de tasarse en dinero a efectos de determinar el importe de las indemnizaciones que procedan por diferencias de adjudicación.

4. La valoración de las parcelas resultantes adjudicadas a las empresas urbanizadoras se determinará con arreglo al acuerdo de incorporación aprobado por la Asamblea.

Base 12. *Adjudicación de las parcelas resultantes*

1. El Proyecto de Reparcelación como título de adjudicación.

1.1. En desarrollo de estas Bases de Actuación, la Junta formulará un Proyecto de Reparcelación que contendrá las determinaciones siguientes:

- a) Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes y, en defecto de títulos, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones y demás derechos que les afecten, el respectivo propietario y su cuota de participación.
- b) Descripción de las parcelas resultantes, titulares a quienes se adjudiquen y el concepto en que lo fueren. Se expresará respecto de cada parcela la antigua a la que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación, así como las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que les afecten, por no ser incompatibles con el planeamiento, y el aprovechamiento y demás condiciones urbanísticas que a cada finca corresponda.
- c) Localización de los terrenos destinados a redes públicas, de cesión obligatoria y gratuita.
- d) Superficies o parcelas que la propia Junta se reserve, en su caso, para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos de la urbanización.
- e) Compensaciones en metálico, si fueren procedentes por diferencias de adjudicación.
- f) Cuantía de la participación de cada una de las parcelas adjudicadas en los costes de urbanización, a los que quedan aquéllas gravadas con carga real.
- g) Determinación de las parcelas en que se localice el aprovechamiento lucrativo no susceptible de apropiación privada, de cesión obligatoria y gratuita al Municipio.

1.2. Aprobado definitivamente dicho Proyecto de Reparcelación, la Administración actuante procederá a otorgar escritura pública o expedir documento administrativo con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos, con el contenido expresado en el artículo 172 del Reglamento de Gestión Urbanística, que será inscrito en el Registro de la Propiedad, produciéndose la subrogación con plena eficacia real de las fincas antiguas por las nuevas parcelas.

En consecuencia, la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por la Administración actuante determinará la adjudicación de las parcelas resultantes y, en su caso, las indemnizaciones sustitutorias que correspondan, a los miembros de la Junta de Compensación, a ésta respecto de las parcelas que se hubiese reservado y a las Administraciones Públicas correspondientes en relación con las cesiones obligatorias y gratuitas.

1.3. Tales adjudicaciones gozarán de las exenciones y bonificaciones fiscales en los términos que establece el artículo 88.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. Criterios de adjudicación.

Los propietarios incorporados a la Junta de Compensación, el Municipio en relación a los bienes de la Unidad de Ejecución de que sea propietario y al 10 por 100 del aprovechamiento resultante del planeamiento urbanístico y, en su caso, las empresas urbanizadoras, tienen el derecho a la adjudicación en propiedad de las parcelas resultantes, exceptuadas aquéllas que hayan de ser objeto de cesión obligatoria y gratuita a las Administraciones

Públicas correspondientes y, en su caso, aquellas que la propia Junta se reserva para hacer frente a los gastos de urbanización.

2.1. Adjudicación a los miembros de la Junta de Compensación.

2.1.1. La adjudicación de parcelas a los miembros de la Junta se efectuará, al igual que los restantes beneficios o cargas, en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

2.1.2. Con carácter preferente, se adjudicarán parcelas independientes, siempre que la cuantía de los derechos de los miembros lo permita.

No obstante, no podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento vigente en el momento de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

En caso de adjudicación de fincas resultantes en proindiviso, se tratará, siempre que sea posible, que haya el menor número de partícipes en el proindiviso, expresándose en el título la cuota de proindiviso correspondiente a cada miembro.

Cuando se aportaren fincas en régimen de propiedad indivisa, y siempre que la cuota de participación correspondiente a los copropietarios de la finca aportada permita la adjudicación de tantas parcelas independientes como copartícipes existan, la adjudicación de parcelas resultantes se realizará de forma individualizada a cada uno de ellos en proporción a su cuota de propiedad, salvo a aquéllos que expresamente solicitaren la adjudicación en proindiviso.

2.1.3. 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, se asignarán en proindiviso.

No obstante lo anterior, si la cuantía de los derechos de los titulares de cuotas de participación no alcanzase el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación se sustituirá por una indemnización en metálico, que se satisfará con cargo a la cuenta del Proyecto de Reparcelación. La misma regla se aplicará en cuanto a los excesos, cuando éstos no alcancen dicho tanto por ciento.

En todo caso, las diferencias de adjudicación, por exceso o por defecto, serán objeto de compensación económica entre los interesados en la forma establecida en la base 16.^a

2.1.4. No se harán adjudicaciones que excedan del 15 por 100 de los derechos de los propietarios, salvo que vengan impuestas por exigencias de la edificación existente, de conformidad con lo señalado en el punto siguiente.

Por el contrario, se tratará de ajustar las adjudicaciones siempre por defecto, procurando, cuando sea posible, que éste no rebase el 15 por 100 de los expresados derechos.

2.1.5. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso, en los términos establecidos en los artículos 89 y 90 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuando se trate de mantener la situación del propietario de finca en la que existan construcciones, actividades de negocio o industrias compatibles con el planeamiento en ejecución.

2.1.6. Se procurará, siempre que lo consientan las exigencias de la parcelación, que las parcelas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

2.1.7. Se procurará, asimismo, como criterio general y siempre que lo permitan la aplicación de los criterios anteriores y el planeamiento, la adjudicación a todos los miembros de la Junta de parcelas resultantes independientes de cada uno de los usos

lucrativos del ámbito, en la proporción que resulte de su respectiva cuota de participación para cada uno de dichos usos. En caso contrario se adjudicará su aprovechamiento en otros usos o, en su defecto, se compensará en metálico.

- 2.1.8. Lo dispuesto en el apartado anterior se entenderá sin perjuicio de la preferencia que para la adjudicación de parcelas resultantes ostentan los propietarios que se hallen en los supuestos previstos en los apartados 2 y 3 de la base 8.^a, siempre que ello sea posible de conformidad con los restantes criterios de adjudicación.
- 2.1.9. En caso de ejecutarse la urbanización del ámbito por fases se procurará, siempre que la aplicación de los restantes criterios lo haga factible, que la adjudicación de las parcelas resultantes se efectúe proporcionalmente para cada propietario en cada fase de la urbanización.
- 2.2. Adjudicación a las Administraciones Públicas.
En el Proyecto de Reparcelación se adjudicarán al Ayuntamiento de Madrid los terrenos de cesión obligatoria y gratuita para las redes públicas generales y locales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos incluidas o adscritas a la Unidad de Ejecución, así como las parcelas resultantes que le correspondan en pago del 10 por 100 del aprovechamiento lucrativo del ámbito, salvo acuerdo con el Ayuntamiento de sustitución de esta cesión por el pago de su valor en dinero; y las cesiones para redes públicas supramunicipales a la Comunidad de Madrid que en su caso procedan.
De conformidad con lo dispuesto en el artículo 91.6 de la Ley 9/2001, los terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a edificaciones o instalaciones para las redes públicas tendrán carácter dotacional, por lo que no serán tenidos en cuenta a efectos del cálculo de los aprovechamientos lucrativos.
- 2.3. Adjudicación a las empresas urbanizadoras.
Se ajustará a las condiciones aprobadas por la Asamblea en el acuerdo de incorporación.
- 2.4. Adjudicación a la Junta de Compensación.
La Junta de Compensación será adjudicataria de las parcelas resultantes que se hubiese reservado, en su caso, para sufragar los costes de urbanización.

Base 13. Expropiación por incumplimiento de obligaciones

1. Sin perjuicio de la expropiación de las fincas pertenecientes a los propietarios no incorporados en tiempo y forma hábiles a la Junta de Compensación, procederá también la expropiación como sanción de los bienes y derechos aportados de los miembros de la Junta de Compensación, en los supuestos de incumplimiento de obligaciones que a continuación se indican:

- a) El impago de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación en concepto de aportaciones económicas, ordinarias o extraordinarias, transcurrido el plazo de un mes desde la recepción del requerimiento de pago efectuado por el Consejo Rector conforme a lo dispuesto en el artículo 42.8 de los Estatutos, sin haber procedido a su abono, salvo que el Consejo Rector hubiese acordado proceder contra el miembro moroso por vía judicial o por la vía del apremio administrativo.
 - b) El incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las restantes obligaciones que señala el artículo 39 de los Estatutos y las demás que se deriven de estas Bases de Actuación, debiendo el Consejo Rector declarar acreditado el incumplimiento con carácter previo a instar la expropiación de la Administración actuante.
 - c) En general, el incumplimiento de cuantas obligaciones resulten de la legislación urbanística vigente y comporten tal sanción.
2. En estos supuestos, la Administración actuante estará facultada para expropiar los derechos de los miembros en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de

beneficiaria, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108.3 de la Ley 9/2001 y 181 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Las expropiaciones se ajustarán al procedimiento general establecido en la Ley de Expropiación Forzosa, pero los terrenos se valorarán con arreglo a los criterios establecidos por la legislación urbanística.

4. La indemnización que corresponda satisfacer por la Junta de Compensación en concepto de justiprecio tendrá la consideración de gasto de urbanización y, como tal, será sufragado por los miembros de la Junta en proporción a su cuota de participación en la misma.

Base 14. Forma y plazos del desembolso de aportaciones económicas por los miembros de la Junta de Compensación

1. En el Capítulo II del Título V de los Estatutos se recogen las reglas para el desembolso de las aportaciones económicas debidas por los miembros a la Junta de Compensación y que serán proporcionales a las respectivas cuotas de participación.

2. El plazo y condiciones para satisfacer tales aportaciones serán los determinados en el artículo 42 de los Estatutos.

3. La forma de pago de las cantidades a satisfacer por los miembros, salvo acuerdo en contrario del Consejo Rector, será en metálico, mediante ingreso de las mismas en la Caja y/o cuenta abierta a nombre de la Junta de Compensación. No obstante, a instancias del miembro afectado, podrá acordarse por el Consejo Rector la admisión del pago en especie, mediante la transmisión a la Junta, libre de cargas, de una parte de los terrenos aportados, cuyo valor, resultante del correspondiente dictamen pericial o tasación, sea equivalente a la aportación económica debida.

Base 15. Distribución de beneficios y pérdidas

1. La distribución entre los miembros de la Junta de Compensación de los beneficios o pérdidas resultantes de la actuación urbanizadora de la misma se efectuará en proporción a sus respectivas cuotas de participación, determinadas conforme a lo establecido en el artículo 37 de los Estatutos.

2. En el supuesto de incorporación a la Junta de Compensación de empresas urbanizadoras, se asignará a las mismas la cuota correspondiente a su aportación, procediéndose por la Asamblea General al reajuste de las cuotas de participación fijadas a los restantes miembros de la Junta, salvo las de aquellos propietarios que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.6 de los Estatutos, se comprometan a continuar sufragando los gastos de urbanización que les correspondan.

3. Como consecuencia del cumplimiento del deber legal de cesión obligatoria y gratuita a la Administración actuante de parcelas resultantes urbanizadas en las que se localice el 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito por su superficie, el Municipio será titular del 10 por 100 de las cuotas de participación, exentas de gastos de urbanización, adjudicándose al Ayuntamiento las parcelas libres de cargas.

4. Las cuotas de participación definitivas quedarán fijadas en el Proyecto de Reparcelación, cuya aprobación definitiva por la Administración actuante determinará la cuota de adjudicación de cada miembro en función del aprovechamiento edificatorio realmente asignado y/o, en su caso, las compensaciones en metálico que procedan.

5. Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación y obtenida la aprobación de la Administración actuante, el artículo 48 de los Estatutos previene la distribución del patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o metálico entre los miembros en proporción a su participación en la Junta de Compensación.

6. Si al tiempo de disolución de la Junta de Compensación existieran obligaciones pendientes de cumplimiento, deberá procederse a su cancelación antes de la aprobación de la disolución por el Ayuntamiento de Madrid.

Base 16. Compensaciones en metálico

1. Cuando hayan de establecerse compensaciones en metálico por diferencias de adjudicación, en más o en menos, dichas compensaciones se determinarán atendiendo al valor de la unidad de aprovechamiento fijado en el Proyecto de Reparcelación.

2. Las compensaciones se fijarán en el Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con los artículos 87.1.f) de la Ley 9/2001 y 96 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Base 17. Afección real de los terrenos

1. Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución quedarán directamente afectados al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al sistema de compensación.

Esta afección se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad a instancia de la Junta de Compensación, en cumplimiento de lo dispuesto en la normativa vigente.

2. Producida la subrogación real de los terrenos aportados con respecto a las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, éstas quedarán afectas, con carácter real, al pago del saldo de la liquidación provisional y, en su día, definitiva, de la cuenta del Proyecto de Reparcelación que a cada una de ellas corresponda.

Conforme a lo preceptuado en el artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, la afección se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad y caducará a los siete años de la fecha de su práctica. No obstante, si durante su vigencia se hubiese elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del Proyecto de Reparcelación, dicha caducidad tendrá lugar a los dos años, contados desde la fecha de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo, sin que, en ningún caso, pueda el plazo exceder de siete años, a contar desde la fecha de la práctica de la nota marginal.

3. La afección podrá cancelarse antes de su fecha de caducidad, a instancia del titular interesado, mediante solicitud dirigida al Registro de la Propiedad, acompañada de certificación de la Administración actuante expresiva de haber sido recibida la obra de urbanización y, asimismo, de certificación de la Junta de Compensación acreditativa del pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto de Reparcelación correspondiente a la finca de que se trate.

La Junta de Compensación no podrá expedir la certificación a que se refiere el párrafo anterior hasta no haber sido recibidas las obras de urbanización por la Administración actuante.

4. No será necesaria la constancia registral de la afección cuando del Proyecto de Reparcelación resulte que la obra ha sido realizada y pagada o que la obligación de pago del saldo de la liquidación provisional y, en su día, definitiva, de la cuenta del propio Proyecto se ha asegurado mediante otro tipo de garantías admitidas por la legislación urbanística aplicable.

Base 18. Edificación de las parcelas

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación y adjudicadas las parcelas resultantes a los miembros de la Junta, se autorizará la ejecución simultánea de la urbanización y edificación cuando en la Unidad de Ejecución concurren los requisitos señalados en dichos artículos.

Base 19. Conservación de las obras de urbanización

1. La conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación hasta el momento de la recepción de las obras por la Administración actuante, de acuerdo con los artículos 135 y 136 de la Ley 9/2001, repercutiéndose sus costes entre los propietarios de las parcelas, en función de su cuota de participación en la Junta, excepto los servicios que puedan ser medidos por contador o aforo, que lo serán en proporción al consumo y gasto habido.

No obstante lo anterior, en el caso de haberse edificado con carácter simultáneo a la urbanización, el Consejo Rector podrá imponer a los miembros afectados obligaciones adicionales respecto de la conservación de la urbanización, cuando sea presumible un uso o deterioro excepcional de la misma por tal motivo.

2. En los compromisos entre la Junta y los propietarios de las parcelas resultantes y los adquirentes de éstas en el futuro, deberá expresarse el compromiso relativo a la conservación de las obras y servicios de urbanización que, conforme al planeamiento urbanístico, hayan de asumir en lugar de aquéllos los futuros pro-

prietarios, y cuyas cuotas de conservación vendrán determinadas en función de la cuota atribuida a la parcela o parcelas de resultado adquiridas en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación.

Para ello, la Junta o los propietarios vendedores deberán hacer constar expresamente estos compromisos en los contratos de enajenación de los solares o edificios, con expresa aceptación de tales compromisos por los adquirentes y debidamente formalizados en la correspondiente escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, una copia de la cual deberá ser presentada ante la Administración actuante para que las relaciones y acuerdos con terceros surtan efectos ante esta Administración y se produzca la subrogación de los futuros propietarios a tal efecto.

3. Una vez recibidas las obras de urbanización por la Administración actuante, la conservación de la urbanización y mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos será a cargo de aquélla.

No obstante lo anterior, las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial por la Administración actuante cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases independientes capaces de prestar el uso o servicio público correspondientes, distinguiendo a estos efectos entre las obras de urbanización interior y las obras correspondientes a la red o redes públicas exteriores adscritas al ámbito de actuación.

Madrid, a 17 de mayo de 2004.—El Secretario General, Paulino Martín Hernández.

(01/1.057/04)

MADRID

URBANISMO

**Gerencia Municipal de Urbanismo
Departamento de Iniciativa Privada III
Sección de Ordenación**

ANUNCIO

El excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 27 de abril de 2004, adoptó el siguiente acuerdo:

«Primero.—Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de las parcelas R-5.1 y R-5.2 del APR 13.02, “Cocherón de la Villa Oeste”, promovido por “Cogein, Sociedad Anónima”, en el distrito de Puente de Vallecas.

Segundo.—Rectificar el error material existente en el cuadro comparativo del folio 109 del expediente en los términos recogidos en el nuevo cuadro comparativo del informe de la Sección de Ordenación del Departamento de Iniciativa Privada III, de fecha 5 de marzo de 2004.»

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, y artículo 124.1 de la Ley del Suelo, de 26 de junio de 1992, significando que ha sido entregado, con fecha 12 de mayo de 2004, un ejemplar del Estudio de Detalle aprobado en el Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y que el transcrito acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses a contar del día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107.3 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, de 26 de noviembre de 1992, en relación con el artículo 46.1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998, todo ello sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otro recurso que se estime pertinente para la defensa de sus derechos (artículo 58.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Madrid, a 12 de mayo de 2004.—El secretario general, Paulino Martín Hernández.

(01/1.056/04)