

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

29**MADRID**

URBANISMO

Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad

Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en sesión celebrada el día 11 de julio de 2024 y en el expediente administrativo con número de referencia 511/2023/14435, 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 Área de Planeamiento Remitido 17.08 “Arroyo Butarque”, promovido por Inmuebles Gade S.L., propietario que representa más del 50 % de la superficie total del ámbito.

Segundo.—Someter el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Área de Planeamiento Remitido 17.08 “Arroyo Butarque” al trámite de información pública durante un plazo de veinte días, a cuyo efecto se insertará el correspondiente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y se notificará individualizadamente a todas las personas propietarias afectadas, según lo establecido en el artículo 161 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, en relación con el artículo 83 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Lo que se publica con el texto íntegro del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, para general conocimiento y con el fin de que cuantas personas se consideren interesadas puedan examinar el expediente en los canales de información urbanística que a continuación se indican durante el plazo señalado (Referencia 511/2023/14435) y formular por escrito cuantas alegaciones estimen convenientes a su derecho durante el término de 20 días, computables desde el día siguiente a la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

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

La página web del Ayuntamiento de Madrid (madrid.es), en el apartado de El Ayuntamiento → Gobierno → Información pública → Otros acuerdos.

- La página web del Ayuntamiento de Madrid (madrid.es), en el apartado de Vivienda, Urbanismo y Obras → Urbanismo → Información Pública.
- El Visor Urbanístico ([madrid.es/VisorUrbanístico](http://madrid.es/VisorUrbanistico)), accediendo a Contenido → Expedientes Información Pública.
- El Geoportal (geoportal.madrid.es), buscando Información pública.
- Portal de Transparencia, localizando el expediente a través del Buscador del Portal de transparencia.

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

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

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL APR 17.08 “ARROYO BUTARQUE”

Capítulo I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Constitución, denominación y régimen legal.*—1. Se constituye la Entidad Urbanística Colaboradora de naturaleza administrativa denominada “Junta de Compensación A.P.R. 17.08 “Arroyo Butarque”, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

2. La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación que los complementan, y de forma subsidiaria en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), en Texto Refundido Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), en el Real Decreto 1492/2001, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS) y en el Real Decreto 3288/1978, por el que se aprueba el Reglamento de gestión urbanística (RGU).

Art. 2. *Ámbito territorial.*—El ámbito territorial de actuación de la Junta de Compensación está constituido por la unidad de ejecución delimitada por el Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido 17.08 “Arroyo Butarque” aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid de 28 de septiembre de 2023.

Art. 3. *Domicilio.*—1. La Entidad tiene su domicilio en Madrid, Avenida de Alberto Alcocer número 24, 4.^a Planta (Madrid).

2. Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar dentro del término municipal de Madrid por acuerdo del Consejo Rector que deberá ser notificado al Ayuntamiento de Madrid para su posterior constancia en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Art. 4. *Objeto y fines.*—1. Constituye el objeto de la Junta de Compensación la ejecución del planeamiento urbanístico mediante el sistema de compensación, asumiendo frente al Ayuntamiento de Madrid la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización, la equidistribución en la Unidad de Ejecución delimitada en el Plan Parcial de Reforma Interior (PPRI) del A.P.R. 17.08 “Arroyo Butarque” y la cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas, de aquellos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento y demás cesiones que, en su caso, procedan, así como el cumplimiento de las demás obligaciones urbanísticas en los términos de la legislación aplicable.

2. Son fines de la Junta todos los precisos para el cumplimiento de su objeto y, entre ellos, sin que supongan limitación, los siguientes:

- a) Redactar y aprobar, en su caso, el Proyecto de Reparcelación, de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, en aquellos preceptos que resulte de aplicación por no oponerse a aquella; y en los presentes Estatutos y Bases de Actuación; e impulsar su tramitación.
- b) Redactar y someter a su tramitación el Proyecto de Urbanización, y ejecutar a su cargo las obras de urbanización, que podrá concertar en los términos que las Bases de Actuación establecen.
- c) Solicitar de la Administración actuante la expropiación forzosa en beneficio de la Junta, a quien corresponde la elaboración del correspondiente Proyecto de Expropiación, tanto respecto a los propietarios que no se incorporen a la misma como de los miembros que incumplan sus obligaciones, en los términos señalados en las Bases de Actuación.
- d) Recaudar de los propietarios las cuotas de urbanización, indemnizaciones y demás gastos que se aprueban de conformidad con lo establecido en los presentes Estatutos, pudiendo solicitar al Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades endeudadas a la Junta por los propietarios, siendo en todo caso competencia municipal la recaudación en vía de apremio.
- e) Ceder al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas la titularidad dominical de todos los terrenos que deban 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 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- f) Ceder al Ayuntamiento las obras de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como las instalaciones, servicios y dotaciones, cuya ejecución estuviera prevista en el Proyecto de Urbanización.
- g) 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.
- h) Convenir y formalizar operaciones de crédito, o emitir títulos para obtener recursos económicos con los que atender a la cobertura de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución, con la garantía de los terrenos incluidos en ella.
- i) Actuar con facultades fiduciarias, con poder de disposición sobre los bienes y derechos aportados de los miembros de la Junta, sin más limitaciones que las necesarias para hacer frente a las obras de urbanización conforme a lo dispuesto en los artículos 97.2 y 108.3 d) de la LSCM. No podrán ocuparse las fincas de los propietarios no adheridos hasta el pago o consignación del justiprecio.
- j) Adquirir, poseer, gravar y enajenar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes y derechos constitutivos del patrimonio de la Junta, que fueren necesarios para el cumplimiento de sus fines.
- k) Asumir la representación y defensa de los intereses comunes de sus asociados ante cualquier Autoridad u Organismo del Estado, Comunidad Autónoma, Municipio u Organismos autónomos de cualquier clase, así como ante los Tribunales de Justicia en todos sus grados y jurisdicciones, con respecto a todos los actos, contratos, acciones y recursos que resulten convenientes o necesarios para la realización de sus fines.
- l) Solicitar del Registro de la Propiedad la constancia, mediante nota marginal, de la afección de los bienes y derechos comprendidos en la Unidad de Ejecución, así como solicitar la prórroga de la misma cuando proceda.
- m) Realojar, en su caso, a los ocupantes legales de inmuebles en los términos de lo dispuesto en los artículos 18.1.e) del TRLSU y 18.2 e) de la LSCM.
- n) Solicitar y gestionar la concesión de beneficios fiscales, en su caso.
- o) Y, en general, el ejercicio de cuantas actividades o derechos le corresponda según estos Estatutos, la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y demás disposiciones aplicables.

Art. 5. *Duración y ejercicio económico.*—La Junta de Compensación tendrá la consideración de ente corporativo de Derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar, dará comienzo a sus actividades en el momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y tendrá la duración que precise para la total realización de su objeto, salvo que se produzca su disolución en los términos establecidos en el artículo 103 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El ejercicio de la Junta coincidirá con el año natural.

Capítulo II

Del órgano urbanístico bajo cuya tutela se actúa

Art. 6. *Órgano urbanístico de control.*—1. La Junta de Compensación ejercerá sus funciones bajo la tutela e inspección del Ayuntamiento de Madrid, que tendrá carácter de Administración actuante.

2. En el ejercicio de su función de control y fiscalización, corresponde al Ayuntamiento las siguientes funciones que se enumeran a continuación con carácter indicativo y no limitativo:

- a) Tramitar y aprobar inicial y definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación, y requerir a los interesados para que se constituyan en Junta de Compensación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 161 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y, una vez constituida, aprobar dicha constitución de la Junta.
- b) Designar su representante 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 del Suelo de la Comunidad de Madrid, quien habrá de asistir a las reuniones de la Junta de Compensación e instruir y asesorar en la política urbanística municipal.

- c) Remitir el acuerdo de aprobación de la constitución junto con copia autorizada de la escritura al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid para que procedan a su inscripción.
- d) Tramitar las vías de apremio que sean instadas por la Junta de Compensación contra los miembros de la Junta que incumplan las obligaciones económicas de acuerdo con la legislación vigente.
- e) Ejercitar la facultad expropiatoria, en beneficio de la Junta, en los casos previstos en estos Estatutos.
- f) Resolver los recursos que procedan contra los acuerdos de los órganos de la Junta.
- g) Aprobar los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización, inicial y definitivamente, y, en su caso, las modificaciones y complementos de los mismos, y expedir la certificación del acuerdo aprobatorio para la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 6 del Real Decreto 1093/1997.
- h) Controlar la ejecución de las obras de urbanización, conforme al Proyecto de Urbanización aprobado y, una vez finalizadas, total o parcialmente, proceder a su recepción conforme a lo dispuesto en el artículo 135 de la LSCM.
- i) Extender acta administrativa de recepción de la urbanización y de cesión de los terrenos dotacionales.
- j) Proteger la legalidad urbanística de la Unidad de Ejecución y ejercer las facultades de inspección y control urbanístico.
- k) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación, en los términos del artículo 30 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- l) Y, en general, las atribuciones que resulten de aplicar el ordenamiento urbanístico.

Capítulo III

De los componentes de la Junta

Art. 7. *Composición de la Junta.*—1. La Junta de Compensación se compone de:

- a) Las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito territorial al que se refiere el artículo 2 de estos Estatutos que voluntariamente se incorporen a ella en plazo y condiciones legales, y las que, por causa de transmisión de terrenos, queden subrogadas en el lugar y puesto del transmitente.
- b) Cualquier Entidad pública titular de bienes incluidos en el ámbito de actuación, ya tenga carácter demanial o patrimonial, sea o no promotora de la Junta, y en todo caso el Ayuntamiento de Madrid.
- c) También podrán formar parte como miembros de la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras y que aporten, total o parcialmente, los fondos o los medios necesarios para la urbanización o empresas que financien por cualquier título las obras de urbanización, en las condiciones que se establezcan por la Asamblea General.

2. Los propietarios y entidades incorporados a la Junta quedarán sujetos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema y a la observancia de estos Estatutos.

Art. 8. *Clases de miembros.*—Los miembros de la Junta de Compensación propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito territorial podrán ser fundadores, adheridos o incorporados por subrogación en caso de transmisión de terrenos. Todos ellos tienen los mismos derechos y obligaciones sin que las condiciones o requisitos para la incorporación a aquella sean más gravosos para unos que para otros propietarios.

Las empresas urbanizadoras que, en su caso, se incorporen participarán en los derechos y obligaciones establecidos en estos Estatutos con arreglo a las particulares condiciones de incorporación que se aprueben por la Asamblea General, de acuerdo con los compromisos adquiridos, en su caso, por la Junta de Compensación con las referidas empresas.

Art. 9. *Miembros fundadores.*—Serán miembros fundadores los propietarios que promueven la iniciativa mediante la presentación de las Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación y que representan al menos el 50 % de la superficie comprendida en su ámbito territorial, conforme a lo dispuesto en los artículos 104 y 106 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 10. *Miembros adheridos.*—1. Serán miembros adheridos las personas físicas o jurídicas que sean titulares de fincas comprendidas en el ámbito de actuación y que expresen su voluntad de integrarse en la Junta conforme a lo previsto en los artículos 108.3 b)

de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y 161, 162 y 163 del RGU, dentro del plazo de un mes desde la notificación de la aprobación definitiva de las Bases y Estatutos.

2. Podrán solicitar la incorporación a través del Ayuntamiento de Madrid haciendo constar expresamente la adhesión a estos Estatutos y Bases de Actuación y la superficie y linderos de las fincas propiedad del solicitante, acompañando la documentación acreditativa de su titularidad, datos de inscripción y cargas en el Registro de la Propiedad, así como planos o croquis de las fincas de las que sean titulares, y, en su caso, de la representación que ostenta.

Una vez efectuada la incorporación, deberán proceder en el plazo de un mes al pago de las cantidades correspondientes a los gastos realizados hasta el momento de la incorporación en proporción a su cuota.

3. Transcurrido el último plazo de incorporación a la Junta que se previene en el artículo 108.3 b) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid se podrá entender que los propietarios no adheridos renuncian a este derecho, quedando excluidos de la misma a todos los efectos y sus fincas sujetas a expropiación conforme a lo dispuesto en el referido artículo.

4. Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o en domicilio ignorado, la notificación se efectuará en la forma que establece el artículo 41 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; y en el artículo 190 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, de modo que, para que sea posible la autorización notarial del otorgamiento de la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación, previamente se habrá de haber justificado ante la Notaría autorizante que la totalidad de la superficie incluida en el ámbito de actuación ha sido plenamente identificada, en cuanto a la titularidad de las fincas que la componen, o que la Delegación de Economía y Hacienda correspondiente ha sido notificada fehacientemente de la existencia de terrenos de titularidad desconocida o no acreditada, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 17 de la citada Ley 33/2003.

Art. 11. *Titularidades especiales.*—1. En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares habrán de designar una persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no se designare representante en el plazo que al efecto señalan estos Estatutos, será nombrado por el Consejo Rector, que recabará seguidamente la conformidad del Ayuntamiento, debiendo recaer dicho nombramiento en quien detente mayor cuota de propiedad, y, en el supuesto de igualdad de cuota, en quien conste en primer lugar de acuerdo a la inscripción registral, en los datos del Catastro o en el título acreditativo de su propiedad.

2. En el supuesto de concurrir cualquier derecho real limitativo del dominio sobre una finca, o de la existencia de un arrendamiento sobre la misma, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a su propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho real o personal perciba el rendimiento económico correspondiente.

3. En el caso de que la nuda propiedad y el usufructo pertenezcan a distintas personas, la cualidad de miembro de la Junta se reconocerá al nudo propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente. Serán de cuenta del nudo propietario las cuotas 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 sobre los que recaiga la nuda propiedad. De incumplirse esta obligación por el nudo propietario, la Junta deberá admitir el pago de las cuotas hechas por el usufructuario.

De no ser satisfechas las cuotas 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 cuotas por la vía de apremio contra el nudo propietario, y el cumplimiento de las obligaciones a cualquiera de ellos o instar la expropiación de la finca o fincas de que se trate.

4. En los supuestos de titularidad dudosa de fincas la Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente, conforme a lo dispuesto en el art. 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, sin perjuicio del deber sus titulares de hacer frente a las derramas de las que sean objeto las referidas fincas.

Cuando la finca incluida en el Proyecto de Reparcelación, hubiere sido objeto de doble inmatriculación, deberán considerarse interesados los titulares registrales de finca doblemente inmatriculada, manteniéndose en la adjudicación del Proyecto de Reparcelación la situación de doble inmatriculación, que se resolverá a favor de quien acredite mejor derecho en el correspondiente procedimiento declarativo en el orden jurisdiccional civil, sin perjuicio del posible convenio entre los titulares afectados que habrá de formalizarse en es-

critura pública. La Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de las titularidades correspondientes a las superficies materialmente afectadas por la doble inmatriculación a efectos de la tramitación del expediente conforme a lo dispuesto en el art. 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Cuando la finca de origen fuere de titular desconocido, la finca de resultado se adjudicará con carácter fiduciario a favor de la Administración actuante para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma. La Administración actuante asumirá los derechos e intereses correspondientes al titular de la finca a efectos de la tramitación del expediente.

Si el titular de la finca de origen estuviere en ignorado paradero, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso, corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que el ausente tuviese designado representante con facultades suficientes, según lo dispuesto en el artículo 10.2 del Real Decreto 1093/1997, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas para los inmuebles vacantes.

5. Cuando la finca pertenezca a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estos estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos, y la disposición de tales fincas por la Junta de Compensación no estará sujeta a las limitaciones establecidas por la legislación civil.

6. En todo caso, para las titularidades especiales se estará a lo dispuesto al efecto en el Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978 y en el 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.

Art. 12. *Incorporación de empresas urbanizadoras y financiadoras.*—1. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras y financiadoras que aporten total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización. Su incorporación a la Junta de Compensación requerirá el acuerdo favorable de la Asamblea General a propuesta del Consejo Rector adoptado por propietarios que representen al menos el 50 % de la totalidad de las cuotas de participación y en el que se determinarán las condiciones de la incorporación conforme a las Bases de Actuación y, en especial, los compromisos y garantías de su gestión en la forma y cuantía que se determinen por la Junta de Compensación.

2. Para valorar la aportación de la empresa y de las adjudicaciones a su favor, se estará a lo señalado en las Bases de Actuación.

3. La incorporación podrá acordarse antes de la constitución de la Junta, siendo necesaria su ratificación expresa por la Asamblea General, instrumentada en el acuerdo de constitución, o bien posteriormente, en cuyo caso se precisará la convocatoria de una Asamblea General, la asunción por la empresa o empresas de los compromisos al respecto, y la adopción de acuerdo con el quórum establecido en el artículo 21.2 de estos Estatutos.

4. Los propietarios que hayan votado en contra de la incorporación de las empresas urbanizadoras y financiadoras y se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan no quedarán afectados por dicha incorporación, a cuyo fin no verán mermada su correspondiente cuota de participación.

5. Una vez aprobada la incorporación de las citadas empresas, estas participarán por medio de su representante en la Asamblea como un miembro más de aquella, con los derechos correspondientes a la cuota de participación que se le haya reconocido, y, en cuanto proceda, podrán formar parte del Consejo Rector de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 24.

Art. 13. *Transmisión de bienes y derechos.*—1. La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de la propiedad de los inmuebles aportados. Los terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación.

2. Los miembros de la Junta podrán enajenar 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 acreditativa de estar al corriente de todas sus obligaciones.
- El transmitente notificará fehacientemente a la Junta las circunstancias del adquirente, 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, quedará subrogado en los derechos y obligaciones vinculados a la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.
- La condición de miembro de la Junta es inseparable de la propiedad de los terrenos correspondientes.

3. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación, tanto de los bienes cuyos propietarios no se incorporen oportunamente a la Entidad, como en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas por los miembros de la misma.

4. La Junta de Compensación podrá gravar, hipotecar y enajenar los terrenos adquiridos por expropiación y los que le hayan sido adjudicados a tal fin para hacer frente a los gastos inherentes a las obras y cargas urbanización definidas en el artículo 97 de la LSCM, previo acuerdo de la Asamblea General.

5. También podrá la Junta, en el ejercicio de sus facultades fiduciarias, gravar, hipotecar y enajenar unidades de aprovechamiento antes de la aprobación del Proyecto de Reparcelación para hacer frente a los gastos inherentes a la ejecución del sistema y de las obras de urbanización, previo acuerdo de la Asamblea General, de acuerdo con los compromisos adquiridos, en su caso, por la propia Junta.

6. Sin perjuicio de lo anterior, la Junta de Compensación, en ejercicio de sus facultades fiduciarias, solo podrá ocupar las fincas para la ejecución de la obra de urbanización.

Capítulo IV

Del procedimiento de constitución de la Junta

Art. 14. *Constitución de la Junta de Compensación.*—1. El Ayuntamiento requerirá a los interesados para la constitución de la Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, salvo que previamente el promotor, o los promotores, hayan otorgado dicha escritura.

2. 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 %, como mínimo, de la superficie total del APR 17.08.

3. En dicha Asamblea se designarán las personas que hayan de ocupar los cargos del Consejo Rector, sin que sea de aplicación en esta primera designación el procedimiento previsto en el artículo 24.4 de los presentes Estatutos.

Art. 15. *De la escritura de constitución.*—1. En la escritura de constitución se hará constar:

- Relación de los propietarios otorgantes de la escritura y, en su caso, empresas urbanizadoras.
- Relación de las fincas de las que son titulares.
- Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del Consejo Rector.
- Acuerdo de constitución.
- Estatutos de la Junta de Compensación.

2. La copia autorizada de la escritura y de las adhesiones, en su caso, se trasladará al Ayuntamiento de Madrid, que adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio.

3. Aprobada por el Ayuntamiento la constitución, este elevará su acuerdo, junto con la copia autorizada de la escritura, a la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

4. Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, circunstancia que, a instancia de la Junta de Compensación, se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad.

5. La nota marginal de afección será de tres años, prorrogable por otros tres, a instancia de la Junta de Compensación.

Capítulo V

Órganos de la Junta de Compensación

Art. 16. *Órganos.*—Los Órganos que han de regir y administrar la Junta de Compensación, cada uno en el ámbito de sus facultades, son la Asamblea General, el Consejo Rector, el Presidente, el Secretario, y el Gerente si fuese nombrado.

Art. 17. *Asamblea General.*—1. La Asamblea General es el órgano supremo de la Junta. Será presidida por el Presidente del Consejo Rector o, en su defecto, por el miembro del Consejo que sea titular o represente la mayor cuota de participación de entre los que integran el Consejo y estuviera presente en la Asamblea, actuando de Secretario el del Con-

sejo, y estará formada por las personas físicas y jurídicas incorporadas a la Junta, y por el representante del Ayuntamiento de Madrid como órgano de tutela, que con este carácter solo tendrá voz, pero no voto, sin perjuicio del que le corresponda como titular aportante de terrenos y derechos.

2. Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias, y en ellas solo podrán tratarse los asuntos que figuren en el Orden del Día.

3. En sesión ordinaria se reunirá dos veces al año, una en cada semestre, la primera para censurar la gestión social y aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior, y, la segunda para conocer y aprobar los presupuestos del ejercicio siguiente. Las designaciones de los miembros del Consejo Rector podrán efectuarse en cualquiera de las dos sesiones ordinarias.

4. Las restantes Asambleas que se celebren para tratar asuntos sobre materias diferentes tendrán el carácter de extraordinarias. En ellas también podrán efectuarse designación de los miembros del Consejo Rector.

Art. 18. *Facultades de la Asamblea.*—La Asamblea, como órgano supremo de decisión, tendrá plenas facultades para resolver sobre cualquier asunto propio de su competencia para el cumplimiento del objeto y fines de la Junta. A título meramente enunciativo se enumeran las siguientes facultades:

- a) La designación y cese de los miembros del Consejo Rector.
- b) Examen de la gestión común y aprobación, en su caso, de las cuentas del ejercicio anterior, a propuesta del Consejo Rector.
- c) La modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, sin perjuicio de su aprobación posterior por el Ayuntamiento, y el señalamiento y rectificación de cuotas de participación.
- d) Aprobar los presupuestos ordinarios y extraordinarios, a propuesta del Consejo Rector.
- e) Acordar la realización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta, con carácter fiduciario de los bienes y derechos aportados a la propia Junta por sus miembros, y autorizar su formalización, salvo lo dispuesto en el artículo 26.2.
- f) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- g) Acordar la incorporación a la Junta de Compensación de empresas urbanizadoras que vayan a ejecutar o financiar las obras de urbanización.
- h) Acordar la elección de la empresa o empresas que hayan de realizar las obras de urbanización.
- i) Aprobar el Proyecto de Reparcelación para su posterior elevación al Ayuntamiento de Madrid. Proponer, en su caso, al Ayuntamiento de Madrid modificaciones del planeamiento o de los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación.
- j) Aprobar los criterios de valoración de las fincas resultantes y los precios para los supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación, conforme a lo establecido en las Bases.
- k) Delegar expresamente en el Consejo Rector las facultades reconocidas en favor de la Asamblea, excepto la aprobación del Proyecto de Reparcelación, y de los presupuestos y cuentas de los ejercicios económicos. Los acuerdos de delegación de actos que requieran un quórum especial deberán adoptarse con el mismo quórum, así como el nombramiento de los miembros del Consejo Rector.
- l) Acordar la disolución o transformación de la Junta.
- m) Autorizar créditos extraordinarios y acordar las derramas debidas a gastos extraordinarios.
- n) La resolución de cuantos asuntos sean propuestos por el Consejo Rector, o no estén expresamente atribuidas a otro órgano de la Junta.
- o) La elaboración del Proyecto de Expropiación de los propietarios no adheridos o que hayan incumplido y ratificar el proyecto de urbanización presentado en la iniciativa para la aplicación y definición del sistema de compensación.

Art. 19. *Convocatoria de la Asamblea.*—1. Las reuniones de la Asamblea General, tanto ordinarias como extraordinarias, serán convocadas por el Presidente o por acuerdo del Consejo Rector mediante carta remitida por correo certificado con aviso de recibo, o por cualquier otro medio que permita dejar constancia de su recepción, al domicilio que cada miembro tenga registrado en la Secretaría, con una antelación de quince días hábiles, como mínimo, al señalado para la reunión.

2. En la convocatoria deberá figurar el Orden del día, así como la hora, lugar y fecha en que ha de celebrarse la primera reunión, y caso de no haber quórum, la segunda, pudiendo celebrarse esta con un intervalo de media hora. No podrán tomarse acuerdos sobre asuntos que no figuren en el Orden del día, salvo en el caso previsto en el apartado 4 del artículo siguiente.

3. Las Asambleas extraordinarias podrán también reunirse a requerimiento de los miembros siempre que representen el 25 % del total de las cuotas de participación. 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. La carta de convocatoria deberá ser cursada por el Presidente en el plazo de diez días hábiles desde la fecha en que fuera requerido a tal efecto.

4. En la convocatoria de las Asambleas generales ordinarias se indicará que en el domicilio social se hallan a disposición de los miembros los documentos elaborados por el Consejo Rector correspondientes a los asuntos a tratar, como el estado de cuentas del ejercicio anterior y los presupuestos para el ejercicio siguiente.

5. Por circunstancias justificadas y, a criterio del Consejo Rector, también se podrá asistir a las reuniones de la Asamblea General por medios telemáticos, que garanticen debidamente la identidad del sujeto y su participación en la misma y que aseguren por medios audiovisuales o telefónicos la interactividad e intercomunicación entre los asistentes en tiempo real y, por tanto, la unidad de acto. En este caso, se hará constar en la convocatoria el sistema de conexión y, en su caso, los lugares en los que estarán disponibles los medios técnicos necesarios para asistir y participar en la reunión. Las sesiones no podrán ser grabadas por la Junta de Compensación, salvo previo consentimiento expreso de los asistentes a las mismas, respetando en todo caso en lo que se refiere a su custodia y/o difusión lo dispuesto en la legislación de protección de datos. Los acuerdos se entenderán adoptados en el lugar donde esté el domicilio social de la Junta.

Art. 20. *Constitución de la Asamblea.*—1. La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria si concurren, presentes o representados, un número de miembros que represente más del 50 % del total de las cuotas de participación en la Junta de Compensación.

2. En segunda convocatoria se considerará válidamente constituida la Asamblea cualesquiera que sean las cuotas de participación representadas por los asistentes.

3. 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 (propia o ajena) 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.

4. Si hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros incorporados a la Junta acordasen por unanimidad celebrar Asamblea general extraordinaria, quedará válidamente constituida sin necesidad de convocatoria, siempre y cuando esté presente el representante del Ayuntamiento.

Art. 21. *Adopción de acuerdos.*—1. El Presidente del Consejo Rector o, en su defecto, el miembro del Consejo que sea titular o represente la mayor cuota de participación presente en la reunión, presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdos si procediere.

Actuará como Secretario el que lo sea del Consejo Rector, o la persona que expresamente se designe al efecto.

2. Los acuerdos se tomarán por mayoría simple de las cuotas de participación presentes o representadas. Se exceptúan los acuerdos sobre reparcelación, planeamiento y urbanización, formalización de créditos, actos de disposición o gravamen a los que se refiere el artículo 13.4 y 5, incorporación de empresas urbanizadoras, modificación de Bases y Estatutos, aprobación de los Presupuestos ordinarios y extraordinarios, y disolución de la Junta, que requerirán el voto favorable de la mayoría de la totalidad de las cuotas de participación.

3. Todos los miembros de la Junta de Compensación, incluso los disidentes y no asistentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por la Asamblea General que serán inmediatamente ejecutivos. La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos que una disposición de carácter general establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado.

Art. 22. *Asistencia a la Asamblea.*—1. Los miembros de la Junta de Compensación podrán asistir a la Asamblea por sí o mediante representación conferida a otra persona. Será válida la representación otorgada, ya sea mediante carta certificada dirigida al Presidente de la Junta, ya mediante entrega material al mismo del documento que acredite la represen-

tación en cualquier forma, dejándose constancia de su recepción por el Presidente. La representación será válida únicamente para la reunión a la que se refiera.

La representación de las Sociedades o entidades dotadas de personalidad jurídica, que sean miembros de la Junta, se entenderá conferida a favor de quien legalmente las represente.

2. El representante del Ayuntamiento será el nombrado por este en el Acuerdo de aprobación definitiva de las Bases y Estatutos, o el que pudiera designar posteriormente en su sustitución.

Art. 23. *Actas y Certificaciones.*—1. De las reuniones de la Asamblea General, el Secretario levantará acta con el visto bueno del Presidente, haciendo constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones. Las actas serán aprobadas en la propia reunión de la Asamblea, se firmarán por el Presidente y por el Secretario y se llevarán al libro correspondiente, que podrá ser de hojas móviles. Si no fuera posible aprobar el acta en la propia Asamblea, se podrá proceder a la designación de dos interventores, quienes, con el visto bueno del Presidente, aprobarán el acta redactada por el Secretario en el plazo de veinte días, haciendo constar que el texto de los acuerdos que figura en la misma es el que fue aprobado por la Asamblea, o se aprobará en la siguiente reunión de la Asamblea.

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 o, en su caso, por los interventores.

2. Cualquier miembro de la Junta podrá solicitar certificaciones del Libro de Actas, que serán expedidas por el Secretario con el visto bueno del Presidente.

Art. 24. *Composición y carácter del Consejo Rector.*—1. El Consejo Rector es el representante permanente de la Asamblea y el órgano ejecutivo normal de gobierno y administración de la Junta, estando investido de los más amplios poderes, facultades y atribuciones para regir y administrar la Entidad.

2. El Consejo estará compuesto por cinco miembros, incluido el Presidente, además del representante del Ayuntamiento de Madrid, que tendrá voz pero no voto.

3. El Presidente y los Vocales serán nombrados por la Asamblea General, designando nominalmente a personas físicas que sean miembros de la Junta de Compensación, o a representantes de aquellas o de personas jurídicas que igualmente sean miembros de la Junta de Compensación. Estos representantes podrán ser sustituidos por las personas a quienes representan, bien sea de manera permanente o para reuniones determinadas, mediante comunicación escrita dirigida con antelación suficiente al Presidente del Consejo Rector o a quien haga sus veces.

Los nombramientos se realizarán en virtud de acuerdo adoptado por mayoría simple de cuotas de participación presentes o representadas, entre las personas que hayan sido propuestas por los miembros de la Junta de Compensación, con las limitaciones establecidas en el punto 4 siguiente.

El representante del Ayuntamiento de Madrid será designado por este en el Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Bases y Estatutos, podrá ser sustituido por otro mediante designación posterior.

4. Los miembros de la Junta de Compensación que ostenten como mínimo el 17 % del total de cuotas de participación de la misma, ya sea individualmente o en asociación de otros miembros, tendrán el derecho a designar cargos en el Consejo Rector, a razón de un consejero por cada 17 % de cuota de participación que ostente, con el límite de designación de tres cargos.

5. El Consejo determinará su régimen de funcionamiento y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad u otros motivos justificados. En defecto de acuerdo expreso, en caso de ausencia, enfermedad o fallecimiento del Presidente, ejercerá sus funciones el vocal del Consejo que sea titular o represente la mayor cuota de participación de entre los que integran el Consejo, hasta nueva designación por Asamblea; el Secretario será sustituido, en su caso, por el vocal que represente la menor cuota de participación de entre los que forman el Consejo.

Art. 25. *Duración del cargo de Consejero.*—1. La duración de los cargos de Presidente y Consejero será de tres años, salvo que fuesen removidos por la Asamblea General, renunciasen voluntariamente al cargo, o quedaren incapacitados por cualquier causa. Será posible la reelección por períodos iguales en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General.

2. En caso de cese o de fallecimiento de un Consejero, su puesto será provisionalmente cubierto por designación del propio Consejo Rector, conforme a lo dispuesto en el apartado 5 del artículo anterior, hasta que se reúna la siguiente Asamblea General. La Asamblea podrá ratificar la designación o elegir a otra persona.

3. Si el Consejero cesado o fallecido fuera el Presidente, la Asamblea deberá efectuar su designación.

Art. 26. *Facultades del Consejo.*—1. La representación de la Junta de Compensación en juicio y fuera de él corresponde al Consejo Rector, sin más limitaciones que las consignadas en estos Estatutos o las que vengan impuestas por los acuerdos de la Asamblea General. Sin perjuicio de ello, el Consejo Rector será representado ante terceras personas por el Presidente de dicho órgano.

2. A título meramente enunciativo son de su competencia los siguientes actos: representar a la Junta de Compensación en juicio o fuera de él; convocar las Asambleas Generales, ordinarias y extraordinarias; llevar la administración y gobierno de la Junta de Compensación; contratar y despedir al personal de la Junta; reajustar las cuotas de participación provisionales atribuidas en el acto de constitución o de adhesión a la Junta de Compensación, así como las definitivas cuando se produzcan transmisiones de terrenos que alteren dichas cuotas; preparar y presentar a la Asamblea General las cuentas anuales y los presupuestos del ejercicio siguiente; establecer la cuantía, forma y plazos en que habrán de efectuarse las aportaciones económicas de los miembros de la Junta de Compensación, conforme a los presupuestos ordinarios y extraordinarios aprobados por la Asamblea General, y, en su caso, proceder contra los miembros morosos instando los procedimientos pertinentes, incluso por la vía de apremio; hacer transacciones y compromisos, cobrar y pagar toda clase de cantidades, librar, aceptar, endosar, avalar y negociar letras de cambio y documentos de giro; abrir, seguir y cancelar cuentas corrientes y de crédito, depósitos, en bancos públicos o privados, instituciones financieras de cualquier clase o titularidad, nacionales o extranjeros, incluso en el Banco de España y Banco Hipotecario; instar y seguir por todos sus trámites expedientes de expropiación de todas clases y sobre toda clase de bienes y derechos, sean de personas físicas o jurídicas, convenir valores, entablar reclamaciones y recursos, nombrar peritos para la valoración, ocupar las fincas expropiadas, pagar el valor convenido y depositarlo en la Caja de Depósitos; representar a la Junta de Compensación ante toda clase de autoridades y organismos urbanísticos estatales, autonómicos y locales, empresas y particulares, y ante juzgados y tribunales, organismos y corporaciones, autoridades, notarios y registradores y funcionarios de cualquier clase, ramo, grado y jurisdicción, ejercitando, desistiendo, transigiendo y exigiendo toda clase de derechos, acciones y reclamaciones en todos sus trámites, con o sin avenencia; practicar requerimientos de toda clase, acordar la interposición e interponer recursos judiciales o administrativos, incluso los extraordinarios, hasta obtener resolución y su cumplimiento. De modo especial podrá, en lo que sea consecuente o presupuesto de las actuaciones de este apartado, hacer cobros, pagos y consignaciones, dar y cancelar fianzas, embargos y anotaciones, tomar parte en subastas, dar y aceptar bienes muebles e inmuebles en pago o por cobro de deudas, pedir copia de documentos notariales, certificaciones registrales y cuantos otros documentos considere precisos.

Estará también facultado para acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los Órganos Urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación, y para contratar toda clase de estudios, informes y proyectos, así como las obras de urbanización cuando no entrañen la incorporación a la Junta de Compensación de las empresas urbanizadoras.

El Consejo Rector estará facultado para adoptar los acuerdos de disposición o gravamen a que se refiere el artículo 13.4 de estos Estatutos.

El Consejo Rector asumirá las facultades que le delegue la Asamblea con relación al artículo 18 k), y le corresponderá, en todo caso, la ejecución y cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea General.

Art. 27. *Reuniones del Consejo.*—1. En todo caso, las reuniones del Consejo Rector se celebrarán al menos una vez cada dos meses, sin perjuicio de que tengan lugar cuantas veces se estime conveniente para los intereses de la Junta mediante convocatoria del Presidente con, al menos, tres días hábiles de antelación, a su iniciativa o a petición de dos de sus miembros. La convocatoria deberá notificarse a los miembros del Consejo de forma que quede debida constancia, señalando el orden del día.

Se entenderá también válidamente convocado el Consejo para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que estén presentes la totalidad de los Consejeros y acepten por unanimidad la celebración del mismo.

2. El Consejo solo estará válidamente constituido cuando concurran dos de sus miembros, presentes o representados. La asistencia al Consejo se realizará personalmente.

3. Los acuerdos serán adoptados por mayoría simple de votos y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de las acciones y recursos que pudieran interponerse contra los mismos.

4. El Consejo Rector celebrará sus sesiones en el domicilio social, salvo que la convocatoria indique otro lugar de celebración. Por circunstancias justificadas, la sesión podrá celebrarse asimismo en varias salas simultáneamente siempre y cuando se asegure por medios audiovisuales o telefónicos la interactividad e intercomunicación entre ellas en tiempo real y, por tanto, la unidad de acto. En este caso se hará constar en la convocatoria el sistema de conexión y, en su caso, los lugares en los que estarán disponibles los medios técnicos necesarios para asistir y participar en la reunión. Las sesiones no podrán ser grabadas por la Junta de Compensación, salvo previo consentimiento expreso de los asistentes a las mismas, respetando en todo caso en lo que se refiere a su custodia y/o difusión lo dispuesto en la legislación de protección de datos. Los acuerdos se entenderán adoptados en el lugar donde esté el domicilio social de la Junta.

Art. 28. *Actas del Consejo.*—1. Los acuerdos de cada reunión del Consejo se consignarán en el acta correspondiente, que se aprobará en la misma reunión o en la siguiente que se celebre, se recogerán en el Libro de Actas por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, y se notificarán a todos los miembros de la Junta y a la Administración actuante.

2. Igualmente con el visto bueno del Presidente o quien haga sus veces, el Secretario expedirá certificación de cualquier acuerdo que sea solicitada por miembros de la Junta, en el plazo de diez días.

3. De los acuerdos del Consejo se dará cuenta a la primera Asamblea que se convoque.

Art. 29. *Funciones del Presidente.*—Son funciones del Presidente:

- Representar, en general, a la Junta de Compensación; convocar, fijar el orden del día, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y hacer cumplir los acuerdos.
- Autorizar las Actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- Cuantas funciones le sean delegadas por la Asamblea o por el Consejo Rector.

Art. 30. *Nombramiento del Secretario.*—1. El Secretario será designado de entre sus miembros por acuerdo adoptado por el Consejo Rector, con la duración que corresponde al cargo de Consejero conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de estos Estatutos.

2. También podrá ser designado como Secretario una persona física o jurídica ajena a la Junta por el período de tiempo que determine el Consejo. En este caso, el Secretario tendrá voz pero no voto, y el cargo será remunerado.

Art. 31. *Funciones del Secretario*

- Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, transcribiendo su contenido al Libro de Actas correspondiente, y notificar los acuerdos de los órganos colegiados de la Junta.
- Notificar los acuerdos a los miembros de la Junta.
- Expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente.
- Desempeñar las funciones administrativas que le sean encomendadas por la Asamblea General o por el Consejo Rector.
- Llevar un Libro-registro en el que se relacionarán los miembros integrantes de la Junta, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.
- Custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación.
- Cuantas otras sean inherentes en su cargo.

Art. 32. *Nombramiento del Gerente.*—El Consejo Rector podrá nombrar un Gerente, persona física o jurídica, bien sea miembro o no del Consejo, con las facultades y remuneración que se estimen convenientes. Podrá ser removido del cargo en cualquier momento por acuerdo del propio Consejo.

Art. 33. *Funciones del Gerente.*

- Impulsar la ejecución de los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- Asistir a las sesiones de la Asamblea con voz, pero sin voto.
- Representar a la Junta de Compensación a efectos puramente administrativos, sin perjuicio de las facultades que expresamente le delegue el Consejo Rector.
- Organizar los servicios de régimen interior de la Junta.
- Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea General o por el Consejo Rector.

Capítulo VI

Derechos y obligaciones de los miembros

Art. 34. *Criterios de participación de los miembros de la Junta.*—1. La participación en los derechos y obligaciones comunes por parte de los miembros de la Junta de Compensación vendrá determinada por la cuota sobre el total que a cada uno corresponda. Dicha cuota de participación se fijará en proporción a la superficie de los terrenos aportados respecto a la total superficie de la Unidad de Ejecución que no esté afecta a dotaciones públicas existentes.

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

2. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real y 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.

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

Art. 35. *Derechos.*—Sin otras limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento vigente, en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación de la Junta, y de conformidad con los acuerdos adoptados por sus órganos de gobierno, los miembros de la Junta ostentarán los derechos que, a título enunciativo, se relacionan a continuación:

- a) Ejercer plenas facultades dominicales sobre los bienes y derechos de su titularidad -y en consecuencia, sobre la cuota de participación que le haya sido asignada por la Asamblea en representación de su aportación-, que podrán enajenar, gravar o sobre los que podrán realizar otros actos de disposición o administración, sin perjuicio de su deber de hacer constar al adquirente las circunstancias de la incorporación a la Junta y de establecer expresamente la subrogación del nuevo titular en los derechos y obligaciones del transmitente.
- b) Adquirir la titularidad de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en compensación, ya en su totalidad, ya en participación con otros miembros, conforme se regula en las Bases de Actuación de la Junta; y a percibir la parte del patrimonio que les correspondiera en proporción a su participación en el momento de la disolución de la Junta.
- c) Concurrir a las reuniones de la Asamblea General, participando en proporción a sus cuotas en la adopción de acuerdos, que podrán, en su caso, impugnar en la forma prevista estatutariamente, ser candidatos en la designación de los miembros del Consejo Rector, y ser informados plenamente de la situación de la Junta.
- d) Todos cuantos otros derechos se deriven de los presentes Estatutos, de las disposiciones legales aplicables, y sean inherentes a su condición de miembros de la Junta.

Art. 36. *Obligaciones.*—Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados:

- a) A facilitar a la Junta en el plazo de diez días hábiles, desde su incorporación, los documentos que acrediten la titularidad de la finca o fincas aportadas, detallando las cargas y gravámenes de que pudiesen estar afectadas, con expresión de su naturaleza, cuantía y nombre y domicilio de sus titulares.
- b) A designar un domicilio, un teléfono de contacto y una dirección de correo electrónico en el momento de su incorporación a la Junta, a efectos de las notificaciones que procedan, en el que se considerarán bien hechas y surtirán plenos efectos mientras no se comunique al Consejo Rector otro distinto. En todo caso, las personas jurídicas y/o profesionales, así como sus representantes, estarán obligadas a poner en conocimiento de la Junta de Compensación una dirección electrónica habilitada válida a los efectos de lo dispuesto en los artículos 14 y 41 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públi-

- cas, en relación con la práctica de las notificaciones que tenga que practicar la Administración actuante por medios electrónicos y con motivo de cualesquiera de los proyectos que se presenten por la Junta para su tramitación municipal.
- c) A satisfacer, en los plazos y forma que acuerde la Asamblea General o, por delegación, el Consejo Rector, las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios o extraordinarios de la Junta.
 - d) A otorgar los documentos públicos y privados que sean precisos para la formalización de los acuerdos de compensación, de cesiones obligatorias y de los demás actos jurídicos oportunos, conforme a los proyectos aprobados reglamentariamente.
 - e) A designar una persona que represente a todos los cotitulares, en los supuestos de copropiedad, para el ejercicio de sus facultades como miembros de la Junta, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de todos los copropietarios. Dicha designación deberá hacerse en el plazo de un mes, a contar desde la incorporación; transcurrido el cual, o de no existir acuerdo entre los copropietarios, la realizará el Consejo Rector, recabando seguidamente la conformidad del Ayuntamiento de Madrid.
 - f) A cumplir las prescripciones establecidas en el planeamiento vigente, en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación de la Junta; así como a observar los acuerdos adoptados por la Asamblea General, por el Consejo Rector en el ámbito de su competencia, sin perjuicio de los recursos a que pudiera haber lugar.
 - g) A notificar a la Junta 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.
 - h) A regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale el Consejo Rector.
 - i) Poner a disposición de la Junta y permitir la ocupación de las fincas de su propiedad, para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales o instalaciones complementarias.
 - j) Pagar el importe de las multas que abonadas, en su caso, 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 aquella.
 - k) Realizar a su costa los trabajos de caracterización y descontaminación que resulten necesarios para la completa recuperación de sus suelos. En el plazo de un mes desde que se hayan obtenido los permisos y autorizaciones administrativas necesarias para la descontaminación de los suelos afectados, la Junta de Compensación podrá requerir a los propietarios para que realicen los trabajos de descontaminación. En caso de incumplimiento de esta obligación, la Junta de Compensación asumirá la ejecución de estos trabajos anticipando las cantidades necesarias, sin perjuicio de su derecho de repetición frente al propietario obligado.
 - l) Las demás que se deriven de la legislación aplicable, el planeamiento urbanístico o los presentes Estatutos.

Capítulo VII

Medios económicos y reglas para la exacción de las cuotas

Art. 37. *Medios económicos.*—1. Los medios económicos de la Junta de Compensación para hacer frente a los gastos de urbanización estarán constituidos por las cuotas y aportaciones de los miembros de la Entidad, en los términos a que se refieren los artículos 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, y 58 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, así como cualesquiera otros ingresos, subvenciones, créditos, productos de la enajenación de sus bienes o rentas de su patrimonio que pudieran obtenerse con arreglo a la legislación vigente y de conformidad con el artículo 4 de estos Estatutos.

2. Las cuotas pueden ser ordinarias o extraordinarias. Son cuotas 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.

3. Las cuotas ordinarias y extraordinarias serán fijadas por la Asamblea General, a propuesta del Consejo Rector, y deberán figurar en los respectivos presupuestos anuales, sin perjuicio de que puedan acordarse otras cuotas 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.

4. 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.

5. Los fondos de la Entidad serán custodiados en las entidades de crédito que designe el Consejo Rector a nombre de la Junta.

Art. 38. *Gastos.*—1. Serán gastos de la Junta todos aquellos que vengan exigidos por el cumplimiento de su objeto y fines, y entre ellos, a título meramente enunciativo, los que a continuación se indican:

- a) Los derivados de la iniciativa y promoción de la actuación dirigida a la constitución de la Junta, tales como la elaboración de los instrumentos de planeamiento y de gestión previos, la de los Proyectos de Estatutos y Bases, y la ejecución de mediciones y levantamientos topográficos de los terrenos afectados.
- b) Los honorarios profesionales y demás costes precisos por la redacción, tramitación y aprobación de los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización y, en general, de cualquier otra documentación que permita dar cumplimiento a los fines de la Junta.
- c) La financiación de las obras de urbanización, incluyendo en ellas, en su caso, las indemnizaciones debidas a los propietarios, arrendatarios o titulares de cualquier bien, derecho, construcción, obra o instalación que haya de extinguirse o demolerse para la ejecución del planeamiento.
- d) Los precisos para la expropiación de las fincas, bienes o derechos de propietarios que no se incorporen o adhieran a la Junta de Compensación.
- e) Los exigibles por la administración y, en su caso, gerencia de la Junta.

Art. 39. *Cuantía y pago de las aportaciones.*—1. En desarrollo de los presupuestos ordinarios o extraordinarios aprobados por la Asamblea General, el Consejo Rector establecerá la forma, plazos y condiciones de pago en que los miembros de la Junta deberán satisfacer las cuotas correspondientes. En el caso de que se hubiera incorporado empresas urbanizadoras a la Junta, la forma, plazos y condiciones de pago se acomodarán a las condiciones establecidas en el acuerdo de la Asamblea aprobatorio de la incorporación.

2. Se considerará como período voluntario para efectuar los pagos de cuotas el de un mes contado a partir de la notificación del acuerdo del Consejo Rector, o desde la fecha inicial que se fije para hacer efectiva la exacción. Transcurrido el período voluntario sin que se hubiese efectuado el pago, deberá abonarse la cantidad adeudada más la que resultare de aplicar el interés legal del dinero durante todo el tiempo que mediase hasta el pago de la cantidad.

3. La Junta podrá solicitar el inicio de la vía de apremio al Ayuntamiento de Madrid, como órgano competente para su recaudación, para el cobro de las cuotas de urbanización de sus miembros deudores, pudiendo formularse contra las correspondientes liquidaciones recurso de alzada ante el citado órgano municipal. La falta de pago del principal más los intereses en el plazo de un mes desde la notificación facultará al Consejo Rector para proceder contra el miembro moroso por la vía de apremio o para instar cualquier otro procedimiento que estime pertinente a cuyo efecto se expedirá por el Secretario de la Junta de Compensación, con el Visto Bueno de su Presidente, la correspondiente certificación que tendrá eficacia ejecutiva.

4. Si se utilizase la vía de apremio administrativo, las cantidades cobradas se entregarán por el Ayuntamiento a la Junta de Compensación.

5. En todo caso, no podrá instarse el procedimiento de expropiación o proceder por la vía de apremio por impago de aportaciones, sino transcurrido un mes desde el requerimiento expreso de pago efectuado por el Consejo Rector.

Art. 40. *De la contabilidad.*—1. La Entidad llevará la documentación de su gestión económica de modo que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellas las cuentas que deban de rendirse.

2. La contabilidad de la Entidad estará a cargo del Secretario, salvo que se hubiere nombrado un Gerente, en cuyo supuesto corresponderá la inspección al Consejo Rector y, en todo caso, al Presidente.

Capítulo VIII

Régimen jurídico

Art. 41. *Vigencia de los Estatutos de la Junta de Compensación.*—1. Los presentes Estatutos, una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Madrid, serán vinculantes para la Administración y los miembros de la Junta de Compensación.

2. Cualquier modificación de los Estatutos que por el Pleno se acuerde requerirá la aprobación del Ayuntamiento y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.

Art. 42. *Ejecutoriedad.*—Con la única excepción de que se precise para su efectividad la autorización ulterior de la Administración actuante o de otros órganos urbanísticos, los actos o acuerdos de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos.

Contra los acuerdos de la Asamblea General de la Junta de Compensación de aprobación del Proyecto de Expropiación, del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización no cabrá recurso de alzada ante el Ayuntamiento, al tratarse de un acto de mero trámite no cualificado; pudiendo presentarse ante el Ayuntamiento escritos de alegaciones que tendrán el mismo tratamiento que aquellos que se presenten durante el trámite de información pública previsto en el artículo 88 de la LSCM y que se resolverán en el acuerdo municipal por el que se aprueben los referidos Proyectos.

Art. 43. *Recursos.*—1. Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados por los miembros de la Junta de Compensación, dentro del plazo de un mes siguiente a su notificación, ante la Asamblea General, que deberá resolver en el término de los tres meses siguientes a la impugnación. En el supuesto de no adoptarse acuerdo en el plazo indicado, incluso porque en dicho plazo no se hubiera reunido la Asamblea General, la impugnación se entenderá desestimada por esta.

2. Contra los acuerdos, expresos o tácitos, de la Asamblea General podrá formularse recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Madrid dentro del plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo o, en su caso, del transcurso del plazo señalado en el párrafo anterior. No será recurrible en alzada, por tratarse de un acto de trámite, la aprobación del Proyecto de Reparcelación por la Asamblea General, previa a su presentación en el Ayuntamiento para su tramitación y aprobación definitiva.

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 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. 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 este, el Ayuntamiento de Madrid no hubiera dictado resolución expresa sobre el mismo.

3. Solamente estarán legitimados para recurrir los acuerdos de la Asamblea y del Consejo Rector los miembros de la Junta que no hayan votado a favor del acuerdo que se impugne o no hayan asistido a la reunión en la que se hubieran adoptado los acuerdos.

Art. 44. *Responsabilidad de la Junta de Compensación y de sus miembros.*—1. El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley y desarrolladas en estos Estatutos, incluso cuando el incumplimiento se refiera a los plazos para cumplir dichos deberes y cargas, habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria. Cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, esta podrá optar entre solicitar de la Administración actuante la aplicación de la expropiación al miembro moroso o efectuar el cobro de la misma por la vía de apremio.

No podrá instarse ninguno de los procedimientos señalados en el número anterior hasta transcurridos un mes desde el requerimiento de pago efectuado por la Junta de Compensación.

El pago de las cantidades adeudadas a la Junta, con los intereses que procedan, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

2. La Junta de Compensación será directamente responsable de la urbanización completa del Sector frente a los Órganos Urbanísticos. El incumplimiento por la Junta de sus obligaciones habilitará a la Administración actuante para sustituir el sistema de compensa-

ción, conforme a lo dispuesto en el artículo 103 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el artículo 156 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 45. *Acciones reivindicatorias de la posesión.*—Los miembros de la Junta no podrán promover acciones reivindicatorias de la posesión frente a resoluciones de la Junta de Compensación, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos y de acuerdo con el procedimiento estatutariamente establecido. Tampoco procederá la acción cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el plan que se ejecute.

Capítulo IX

De la disolución y liquidación

Art. 46. *Disolución.*—1. La Junta de Compensación se disolverá por las siguientes causas:

- a) Por orden judicial o prescripción legal.
- b) Cumplimiento del objeto para el que fue creada, previo acuerdo de la Asamblea General, adoptado por el voto favorable de miembros que representen el porcentaje de participación señalado en el artículo 22.3, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias a que hubiere lugar.
- c) Transformación en sociedad civil o mercantil, exigiéndose voto de la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación y aprobación del órgano urbanístico de control.
- d) Resolución firme de la Administración sustituyendo el sistema de compensación por otro de gestión pública en base a alguna de las causas legalmente establecidos.

2. El acuerdo de disolución requerirá la aprobación de la Administración actuante, no procediendo esta mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estuvieran pendientes.

3. El Consejo Rector estará facultado, con las limitaciones que la Asamblea General acuerde, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.

4. En la liquidación de la Junta, se nombrará una Comisión Liquidadora que ejecutará la liquidación; el patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros de la Junta de Compensación en proporción a sus cuotas de participación.

5. El procedimiento de disolución de la Junta de Compensación se iniciará mediante resolución de la Dirección General competente de la Administración, a solicitud de aquella, que se publicará en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en uno de los periódicos de mayor difusión de esta.

Durante el plazo de treinta (30) días hábiles, contados desde la última de las publicaciones aludidas, podrán formularse alegaciones ante el Ayuntamiento y, transcurrido dicho plazo, se dictará resolución por el órgano competente del Ayuntamiento aprobando o denegando la disolución de la Junta de Compensación, con el mismo trámite de publicidad.

Acordada la disolución, el Ayuntamiento 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 Registro, salvo disposición legal o reglamentaria contraria.

Art. 47. *Liquidación.*—1. Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación, y obtenida la aprobación del órgano urbanístico, se procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General.

2. El remanente del patrimonio de la Junta de Compensación, si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros de la misma en proporción a sus cuotas de participación.

3. Las operaciones de liquidación se llevarán a cabo por un número impar de liquidadores que se designarán por la Asamblea General, de los cuales, al menos uno, debe ser miembro del Consejo Rector, y estarán sujetos a los acuerdos de la Asamblea, que podrá removerlos en cualquier momento.

Capítulo X

De la conservación de las obras

Art. 48. *Conservación de la 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 del Suelo de la Comunidad de Madrid. A partir de la cesión serán de cargo de la Administración actuante.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

1. Cuantos gastos se hayan satisfecho anticipadamente por los promotores de la Junta y resulten procedentes según la Ley del Suelo, serán de cuenta de los miembros que la componen y, previa su justificación ante la Asamblea General, y su aprobación por esta, se imputará la parte proporcional que proceda al resto de los propietarios. En caso de impago de las referidas cantidades, se estará a lo dispuesto en el artículo 39.3 y 4 de estos Estatutos.

2. El primer ejercicio de la Junta será el que medie entre la fecha de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y el último día del año natural en que tenga lugar.

**BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN
DEL APR 17.08 “ARROYO BUTARQUE”****Base 1.^a *Ámbito territorial y finalidad***

1.1. Las presentes Bases de Actuación establecen, conjuntamente con los Estatutos, los criterios por los que se ha de regir la actividad de la Junta de Compensación a constituir para la ejecución del Área de Planeamiento Remitido 17.08 “Arroyo Butarque” del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 y cuyo Plan Parcial de Ordenación ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Madrid en sesión de 28 de septiembre de 2023, siendo su objeto lo referente a las operaciones redistributivas de los beneficios y cargas derivadas de dicho Plan y ejecución de la obra urbanizadora, bajo la fiscalización y control del Ayuntamiento de Madrid.

1.2. La finalidad de estas Bases es reglamentar la incorporación a la Junta de Compensación de los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de actuación, la valoración de sus aportaciones, la ejecución de la urbanización, la cesión de terrenos dotacionales al Ayuntamiento de Madrid, y el reparto de beneficios y cargas derivados del Planeamiento que se ejecuta con adjudicación a los miembros de la Junta de Compensación, al Ayuntamiento y a la Comunidad de Madrid, en la proporción correspondiente, de las fincas resultantes concretadas en el Proyecto de Reparcelación.

1.3. En desarrollo de estas Bases, se redactará y someterá a la aprobación del órgano urbanístico de control el Proyecto de Reparcelación que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de los terrenos.

1.4. Constituida la Junta de Compensación e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, los terrenos comprendidos en el ámbito de su actuación quedarán directa y preferentemente afectados al cumplimiento 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, con los requisitos establecidos en los artículos 105 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y 5 de las Normas Complementarias al Reglamento de la Ley Hipotecaria 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 *Componentes de la Junta de Compensación*

2.1. Son miembros fundadores de la Junta de Compensación los propietarios promotores de la iniciativa para la ejecución del APR 17.08 “Arroyo Butarque”.

Tienen derecho a incorporarse a la gestión por el sistema de compensación la totalidad de los propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución.

2.2. Serán miembros de la Junta, igualmente, la empresa o empresas urbanizadoras o financiadoras de la urbanización que se incorporen a la Junta previa la aprobación de la Asamblea General a propuesta del Consejo Rector, las cuales recibirán aprovechamiento o suelo resultante a cambio de la ejecución total o parcial de la urbanización.

Base 3.^a *Régimen legal y reglamentario aplicable*

3.1. La compensación en el ámbito señalado en la Base 1.^a se regirá por lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio de 2001, del Suelo de Madrid; en el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, en lo no modificado por la Ley 9/2001; por el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre Normas Complementarias del Reglamento Hipotecario; y en las presentes Bases de Actuación.

3.2. La aprobación de las presentes Bases de Actuación por el Ayuntamiento de Madrid supone su obligado cumplimiento por parte de los propietarios integrantes de la Junta de Compensación y, en su caso, de empresas urbanizadoras o financiadoras de la urbanización que se incorporen a la Junta de Compensación.

3.3. Toda modificación de las presentes Bases exigirá que sea aprobada conforme a lo dispuesto en los Estatutos de la Junta de Compensación; la modificación habrá de seguir el mismo procedimiento establecido para la aprobación por los artículos el 161 y 162 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Base 4.^a *Criterios de valoración de las fincas aportadas y cuotas de participación*

4.1. Todos los terrenos de titularidad privada o de titularidad pública susceptibles de generar aprovechamiento lucrativo comprendidos en la Unidad de Ejecución y aportados a la Junta de Compensación se valorarán por igual en función únicamente de su superficie con independencia de su emplazamiento.

4.2. El derecho de los propietarios es proporcional a la superficie real de las parcelas respectivas.

4.3. Las cuotas de participación de los propietarios integrados en la Junta de Compensación en los derechos y cargas se basan en la proporción de la superficie de las parcelas aportadas por cada uno de ellos en relación con la superficie total de la Unidad de Ejecución.

Para determinar la cabida o superficie de las fincas, la superficie reconocida como real será la que resulte de la medición de autocad de las mismas.

En caso de discordancia entre la superficie de las fincas según el título y la realidad física resultante de la medición, prevalecerá esta última sobre la primera.

Las cuotas de participación que se utilizan para la presentación de estas Bases y Estatutos tienen exclusivamente carácter instrumental y, por tanto, provisional. Las cuotas de participación definitivas se fijarán en el Proyecto de Reparcelación, o previamente por acuerdo de la Asamblea General.

En consecuencia, al objeto de que se puedan obtener los datos arriba descritos por parte de la Junta de Compensación, mediante el otorgamiento de las escrituras de incorporación a la Junta los miembros autorizan expresamente a los representantes de la Junta de Compensación para que puedan solicitar de los Registros Públicos correspondientes la información necesaria.

En todo caso, cualquier controversia entre propietarios integrados en la Junta de Compensación podrá resolverse en el propio Proyecto de Reparcelación si media acuerdo entre los propietarios afectados, acreditado de modo fehaciente.

4.4. Las cuotas de participación se modificarán como consecuencia de la incorporación de empresas urbanizadoras o financiadoras de la urbanización, o de las adjudicaciones que se efectúen en el Proyecto de Reparcelación o de transmisión de fincas aportadas o de parcelas resultantes.

La modificación de las cuotas o de las adjudicaciones por la incorporación de empresas urbanizadoras o financiadoras solo obligará a los propietarios que hubieran votado a favor del acuerdo. Cualquier miembro de la Junta de Compensación podrá mantener su situación anterior a la incorporación de las empresas urbanizadoras o financiadoras, sin reducir su cuota de participación ni la adjudicación que le correspondiere, y sin reducir su contribución económica, cuando lo haga constar mediante su voto en contra a la incorporación en la reunión de la Asamblea en la que esta se acuerde o lo comunique a la Junta de manera expresa por escrito dentro del plazo de un mes, a contar desde la notificación del acuerdo de incorporación.

4.5. En caso de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, la propiedad se conceptuará de litigiosa o dudosa, conforme a lo dispuesto en el artículo 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, siendo la Administración actuante la que asumirá la representación de los derechos e intereses de estas titularidades a efectos de la tramitación del expediente. En el caso de ser controvertida y constar en el Registro de la Propiedad anota-

ción preventiva de demanda de propiedad, en el Proyecto de Reparcelación la parcela resultante se adjudicará, para su posterior inscripción, a favor del titular registral de la finca de origen consignando en el Proyecto la anotación para su traslado a la parcela de resultado, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.3 del Real Decreto 1093/1997, 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.

4.6. Si la finca resultara doblemente inmatriculada, el Proyecto de Reparcelación procederá a la segregación de la porción de las fincas no afectadas por la situación conflictiva, considerándola como aportación independiente. El resto de aquellas, al igual que las demás fincas en dicha situación, quedarán a resultas del procedimiento declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil, o del convenio celebrado entre los titulares afectados formalizado en escritura pública.

4.7. El aprovechamiento urbanístico, una vez deducidas las cesiones que pudieran corresponder a favor del Ayuntamiento o, en su caso, de otras administraciones públicas, se distribuirá proporcionalmente a sus cuotas de participación entre los propietarios que se hubieran integrado en la Junta de Compensación. Los bienes y derechos de los titulares no incorporados a la Junta quedarán en situación de expropiación forzosa, siendo beneficiaria la Junta de Compensación y órgano expropiante el Ayuntamiento de Madrid.

Base 5.^a Criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales

5.1. Valoración de los derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales:

5.1.1. Los derechos reales, servidumbres prediales, arrendamiento y otros derechos personales que pudieran estar constituidos sobre las fincas afectadas y sean incompatibles con la ejecución del planeamiento urbanístico se extinguirán en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación, siendo valorados con arreglo a lo dispuesto en el artículo 35 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el Reglamento de Gestión Urbanística. Los arrendamientos u otros derechos personales o reales que se establecieran con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan Parcial carecerán de derecho a indemnización por la Junta. Solo se valorarán los derechos reales y personales existentes a la fecha de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

5.1.2. Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones, servidumbres y cargas, derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que resulten incompatibles con la ejecución del planeamiento se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 97.2 f) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, y 98.1 y 99 del Reglamento de Gestión Urbanística.

5.1.3. En el supuesto de que los derechos reales y personales fuesen compatibles con el planeamiento, los titulares de los primeros compartirán con el propietario el valor de la cuota atribuida a este; y los titulares de los segundos mantendrán la misma situación jurídica.

5.2. Criterios de valoración de edificaciones e instalaciones que deban demolerse:

5.2.1. Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y otros elementos que puedan existir en el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial sobre las fincas aportadas y que deban derruirse por ser incompatibles con las determinaciones del Plan no se considerarán como valores o derechos aportados a efectos de determinar la cuota de participación, sino que serán objeto de indemnización con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización. Solo se valorarán las construcciones u otras instalaciones existentes a la fecha de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

5.2.2. Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados en el apartado anterior cuando sea necesaria su destrucción para realizar las obras de urbanización, estén situados en superficies que no se deban adjudicar íntegramente a su propietario o su conservación sea radicalmente incompatible con el planeamiento por no poder quedar en situación de fuera de ordenación.

5.2.3. La valoración de las obras, edificaciones, instalaciones, plantaciones y arrendamientos se efectuará de acuerdo con las reglas establecidas en el artículo 22 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- 5.2.4. Los propietarios que resultaren acreedores de cantidades en concepto de indemnización por demolición de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones podrán percibir dichas cantidades en dinero o su equivalente en terrenos, previo acuerdo de la Junta de Compensación. No obstante, el propietario acreedor podrá acordar con la Junta que el importe de la indemnización a percibir por los conceptos indicados en el apartado 5.2.3 de esta Base sea sustituido por las cuotas ordinarias o extraordinarias a satisfacer para la administración y gastos de urbanización hasta el montante de la indemnización.
- 5.2.5. El abono del importe de las indemnizaciones, previo acuerdo de la Junta y conformidad del propietario, podrá realizarse mediante la construcción de edificaciones o instalaciones similares a las que hubiera que eliminar.

Base 6.^a *Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras o financiadoras de la urbanización*

6.1. El artículo 12 de los Estatutos de la Junta de Compensación prevé la posibilidad de la incorporación de empresas urbanizadoras o financiadoras de la urbanización a la Junta para participar en la gestión del ámbito.

Las condiciones de incorporación de las empresas urbanizadoras o financiadoras de la urbanización a la Junta se establecerán de mutuo acuerdo entre estas y la Junta, con aprobación de la Asamblea con el quórum del artículo 21.2 de los Estatutos. En el acuerdo se establecerán, al menos, las aportaciones y compromisos económicos que asuma la empresa urbanizadora o financiadora de la urbanización, las adjudicaciones de suelo resultante que deban atribuirse en compensación y los costes de urbanización a su cargo.

6.2. La cuota de participación que haya de asignarse a las empresas urbanizadoras o financiadoras disminuirá proporcionalmente la de los miembros de la Junta de Compensación que hubieren votado a favor de la incorporación de estas empresas o no hubieran manifestado su oposición conforme a lo previsto en la Base de Actuación 4.^a.4.

Base 7.^a *Compromisos de urbanización*

7.1. Compromisos generales:

7.1.1. La Junta de Compensación efectuará la urbanización interior completa de la totalidad de la Unidad de Ejecución del APR 17.08 “Arroyo Butarque” prevista en el Plan Parcial.

7.2. Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización:

7.2.1. La ejecución de las obras de urbanización se efectuará por la empresa o empresas que se determine en virtud de acuerdo de la Junta de Compensación. También podrán realizarse las obras, en todo o en parte, por las empresas urbanizadoras que, en su caso, se incorporen a la Junta con los requisitos que se establecen en estas Bases y en los Estatutos.

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

7.2.3. En cualquiera de los casos, en el contrato de ejecución se harán constar, necesariamente, todas y cada una de las siguientes determinaciones, además de las cláusulas que constituyan su contenido típico:

- a) El compromiso de la empresa adjudicataria de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado.
- b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento.
- 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 plazos de ejecución, o por comisión de alguna infracción urbanística tipificada en la normativa legal aplicable.
- d) La retención que de cada pago parcial a cuenta haya de efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra 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 cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

7.3. Financiación y pago de las obras de urbanización:

- 7.3.1. Además de las cuotas que deberán abonar los miembros de la Junta, los créditos y otras fuentes de financiación previstas en los Estatutos, la Junta podrá disponer, mediante su enajenación, de los terrenos que, en su caso, se hubiesen reservado con este fin en el Proyecto de Reparcelación.

- 7.3.2. Las fincas resultantes del acuerdo definitivo de reparcelación quedarán gravadas, con carácter real, en garantía del pago de los gastos de urbanización, por la cantidad que a cada una de ellas corresponda en la cuenta de liquidación provisional y, en su día, en la cuenta de liquidación definitiva, conforme a los términos establecidos en el artículo 126 del Reglamento de Gestión Urbanística, en los artículos 19 y 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, y 105 la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. La adjudicación al Ayuntamiento de Madrid correspondiente al 10 % de aprovechamiento que por determinación legal le pertenece se efectuará en el Proyecto de Reparcelación libre de cargas.

La afección al pago de los gastos de urbanización 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 a la finca de que se trate, certificación que la Junta no podrá expedir hasta tanto no hayan sido recibidas definitivamente por el órgano actuante la totalidad de las obras de urbanización.

- 7.3.3. Las fincas que se reserven en el Proyecto de Reparcelación para financiar con el producto de su venta las obras de urbanización quedarán exoneradas de la carga a que se refiere el apartado anterior. No se aplicará esta regla en el caso de que el pago a la empresa urbanizadora se efectúe en terrenos.

7.4. Cesión de las obras de urbanización:

- 7.4.1. La cesión de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones ejecutadas sobre los terrenos de uso y dominio público que deban ser adjudicados al Ayuntamiento de Madrid, se efectuará por la Junta de Compensación en favor de la Administración actuante dentro del plazo no superior a tres meses, contado desde su recepción definitiva por la Junta.

- 7.4.2. Las cesiones indicadas serán formalizadas en acta que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación, que cumplirá los requisitos exigidos por el artículo 135.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Dicha recepción podrá referirse a una parte de la Unidad de Ejecución, aún cuando no se haya completado la urbanización en ese ámbito territorial, siempre que, con arreglo al artículo 135.7 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se trate de obras de urbanización susceptibles de ser ejecutadas por fases independientes capaces de prestar el uso o servicio público correspondientes.

- 7.4.3. La recepción formal de las obras de urbanización por el Ayuntamiento de Madrid deberá efectuarse en el plazo previsto en el planeamiento u ordenanza municipal o, en su defecto, en el de tres meses desde el ofrecimiento por la Junta. Si no resolviera en este plazo las obras se entenderán recepcionadas conforme a lo dispuesto por el artículo 135.8 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

7.5. Gastos de urbanización:

- 7.5.1. Los gastos de urbanización comprenden los que se especifican en los arts. 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y 98 del Reglamento de Gestión Urbanística.

- 7.5.2. Cuando para la ejecución de las obras de urbanización se precise que, con carácter previo o simultáneo, se realicen obras de descontaminación y adecuación de terrenos exigidas por la legislación sectorial sobre suelos contaminados, será necesaria la tramitación ante la Consejería competente de la

Comunidad de Madrid de expediente independiente al proyecto de urbanización, en los términos que sean exigidos por dicha legislación sectorial. En el proyecto de reparcelación se incorporará la resolución del órgano competente de la Comunidad de Madrid que acredite que se ha procedido a la realización de las tareas de descontaminación de los suelos.

Los propietarios tienen la obligación de realizar y costear los estudios de caracterización necesarios para la aprobación del Proyecto de Urbanización, conforme se establece en el artículo 36 k) de los Estatutos.

Con ocasión de su incorporación a la Junta de Compensación, los propietarios habrán de declarar si en las fincas por ellos aportadas se ha realizado o no alguna actividad potencialmente contaminante del suelo, de acuerdo con lo exigido en el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

Cuando en los terrenos aportados al proceso reparcelatorio se hubieran desarrollado actividades potencialmente contaminantes, los costes de descontaminación y adecuación serán imputables a los propietarios respectivos hasta los niveles compatibles con los usos previstos en el planeamiento, sin perjuicio de las acciones de repetición que pudieran corresponderles frente a los sujetos responsables de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable.

En caso de que el obligado no acometiera la realización de las actuaciones previas para la descontaminación y adecuación de los terrenos conforme a lo dispuesto en el artículo 36 k) de los Estatutos, será la Junta de Compensación la que lleve a cabo las actuaciones necesarias, cuyos costes tendrán la consideración de gastos de urbanización, sin perjuicio de ser imputables exclusivamente y de forma individual a los propietarios de los suelos afectados.

Las cantidades que la Junta se viera obligada a anticipar por tales conceptos para el cumplimiento de su deber legal de urbanizar tendrán la consideración de crédito directamente derivado de su actuación urbanizadora frente a los citados propietarios.

Cuando los propietarios referidos en el párrafo anterior estuvieran incorporados a la Junta, esta podrá repercutirles la totalidad de las cantidades anticipadas que sean imputables a cada uno de ellos, a cuyo fin, en caso de impago, podrá acudir a su exacción por la vía de apremio o a la expropiación por incumplimiento de deberes inherentes al proceso urbanizador.

Si los propietarios de los suelos afectados no se hubieran adherido a la Junta, se procederá a la expropiación de sus fincas conforme a las reglas generales propias del sistema de compensación y la determinación del justiprecio se hará con deducción de las cantidades correspondientes en cada caso a las labores de caracterización y descontaminación que se hubieran anticipado y de las que quedaren pendientes hasta la completa recuperación de los suelos expropiados.

Base 8.^a *Criterios de valoración de las parcelas resultantes*

8.1. Valoración de las parcelas resultantes adjudicadas a los propietarios:

8.1.1. Las parcelas lucrativas resultantes se valorarán en el Proyecto de Reparcelación en función de la edificabilidad asignada a cada una de ellas conforme a las determinaciones del Plan Parcial, expresada en metros cuadrados/metros cuadrados.

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, esta aplicará los coeficientes de ponderación a los distintos usos establecidos por el Plan Parcial.

8.1.2. No se tendrá en cuenta la localización como factor de corrección de la valoración. Tampoco será el grado de urbanización factor de corrección, por no representar un dato diferencial de beneficios y cargas singularizado.

8.2. Tasación:

La valoración podrá hacerse en puntos o unidades convencionales, pero estos habrán de tasarse en dinero en el supuesto de que hubiera que determinar el importe de las indemnizaciones por diferencias de adjudicación.

8.3. Valoración de las parcelas resultantes adjudicadas a las empresas urbanizadoras o financiadoras de la urbanización.

Se determinará con arreglo al acuerdo de incorporación aprobado por la Asamblea.

Base 9.^a *Reglas para la adjudicación de las fincas resultantes y para las cesiones obligatorias*

9.1. Adjudicación a los propietarios particulares miembros de la Junta:

- 9.1.1. Las fincas adjudicadas se situarán en el lugar en que estuvieren las antiguas propiedades de los titulares respectivos o en el más próximo posible, salvo acuerdo de los interesados, siempre que lo consientan las exigencias del planeamiento, de la equidistribución, de la parcelación, y la ejecución de las presentes Bases.

En todo caso, habrá de tenerse en cuenta que esta regla de proximidad no resultará de aplicación cuando las antiguas propiedades estén situadas, en más del 50 por 100 de su superficie, en terrenos destinados por el planeamiento a viales, zonas verdes u otros usos incompatibles con la propiedad privada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 95.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

- 9.1.2. Los propietarios incorporados a la Junta de Compensación, el Ayuntamiento en relación al aprovechamiento lucrativo no susceptible de apropiación privada, y, en su caso, las empresas urbanizadoras, tienen derecho a la adjudicación en propiedad de las fincas resultantes, en proporción a las cuotas de participación, sin perjuicio de los ajustes por exceso o por defecto.
- 9.1.3. Se adjudicarán con carácter preferente parcelas completas. Cuando el derecho de algún miembro de la Junta de Compensación no quede agotado con la adjudicación de parcelas completas a su favor, se procederá a realizar adjudicaciones en proindiviso, sujetas a las normas de la comunidad de bienes de los artículos 392 y siguientes del Código Civil.
- 9.1.4. No se harán adjudicaciones que excedan del 15 % de los derechos de los propietarios; por el contrario, se tratará de ajustar las adjudicaciones siempre por defecto, procurando, cuando sea posible, que este no rebase el 15 % de los expresados derechos, salvo lo dispuesto en el artículo 87.1 g) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- 9.1.5. No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies que sean inferiores a la parcela mínima edificable, o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

9.2. Cesiones:

En el Proyecto de Reparcelación se adjudicarán al Ayuntamiento de Madrid los terrenos de cesión obligatoria y gratuita de las redes públicas adscritas, viario, zonas verdes y espacios libres y demás dotaciones de uso y dominio público previstos en el Plan Parcial, así como la de carácter patrimonial y uso lucrativo correspondiente al 10 % de aprovechamiento, salvo acuerdo con el Ayuntamiento de sustitución de esta cesión por el pago de su valor en dinero; y las cesiones para redes supramunicipales a la Comunidad de Madrid que en su caso procedan, conforme a lo previsto en el artículo 86.3 d) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La cesión a la administración en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos objeto de cesión obligatoria y gratuita se producirá con la firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación, según lo establecido en el art. 124 del Reglamento de Gestión Urbanística.

9.3. Adjudicación a empresas urbanizadoras o financiadoras de la urbanización:

Se ajustará a las condiciones aprobadas por la Asamblea en el acuerdo de incorporación.

Base 10.^a *Expropiación por incumplimiento de obligaciones*

10.1. De conformidad con el artículo 108.3 b) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y el artículo 10.3 de los Estatutos de la Junta de Compensación, serán expropiadas a favor de la Junta las fincas pertenecientes a propietarios que no hayan participado en la iniciativa ni se hayan incorporado a la Junta de Compensación una vez transcurrido el plazo del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases.

10.2. 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 de las fincas de los miembros de la Junta en los supuestos de incumplimiento de obligaciones que a continuación se indican:

- a) El impago de cuotas a la Junta, transcurrido el plazo de pago voluntario de un mes, contado desde el requerimiento de pago practicado por la Junta de Compensación.
- b) El incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones que señala el artículo 36 de los Estatutos, obtenida la aprobación correspondiente de la Asamblea General y del Órgano urbanístico de control.
- c) En general, el incumplimiento de cuantas obligaciones resulten de la legislación urbanística vigente y comporten tal sanción.

10.3. 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.c) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y 181 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Base 11.^a *Ocupación de las fincas*

La Junta de Compensación podrá ocupar las fincas a los efectos de la realización de actuaciones preparatorias o de ejecución de las obras de urbanización desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Base 12.^a *Forma y plazos para realizar las aportaciones por los miembros de la Junta*

12.1. Los miembros de la Junta de Compensación vienen obligados a abonar las cuotas ordinarias o extraordinarias, en la forma y plazo previstos en los Estatutos de la Junta de Compensación y en las presentes Bases.

12.2. El pago se hará normalmente en metálico y excepcionalmente, por acuerdo entre el obligado y la Junta de Compensación, podrá sustituirse por la entrega de una parte de los terrenos de su aportación a la Junta, valorados de común acuerdo de acuerdo con la normativa de aplicación. De no alcanzarse este acuerdo o de no prosperar, el obligado satisfará el importe de la cuota en metálico, conforme a la regla general establecida en esta Base.

Base 13.^a *Distribución de beneficios y pérdidas*

13.1. La Asamblea General podrá transferir al ejercicio económico siguiente los resultados del balance o distribuir entre los miembros de la Junta de Compensación los beneficios o las pérdidas producidas. En este último caso acordará la imposición de las cuotas extraordinarias que procedan.

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

Base 14.^a *Compensaciones en metálico*

14.1. Cuando hayan de establecerse compensaciones en metálico por diferencias de adjudicación, en más o en menos, dichas compensaciones se determinarán atendiendo al precio medio de las parcelas resultantes, de conformidad con el artículo 100.1 del Reglamento de Gestión Urbanística.

14.2. Las compensaciones se fijarán en el Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con los artículos 87.1.f) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y 96 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Base 15.^a *Momento de edificación de los terrenos*

15. Licencias de construcción:

- 15.1. De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 20.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística se podrán otorgar licencias de construcción antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados y conforme a lo previsto en la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, comunicándolo previamente a la Junta.
- 15.2. En el supuesto de que los miembros de la Junta formularan solicitud de licencias de nueva planta para edificar en las parcelas resultantes de la compensación, deberán comunicarlo previamente a la Junta de Compensación y acreditar ante la Administración actuante, mediante certificación expedida por el

Secretario de la propia Junta, que están al corriente en el pago, tanto de los gastos ordinarios como de urbanización. La Junta podrá imponer las condiciones y garantías necesarias para asegurar el cumplimiento de las obligaciones económicas del peticionario frente a la misma, sin perjuicio del otorgamiento de las licencias con sujeción a lo dispuesto en la Ley del Suelo de Madrid y en estas Bases.

Base 16.^a *Exacción de las cuotas de conservación hasta la disolución de la Junta*

16.1. Las obras de urbanización serán conservadas con cargo a la Junta de Compensación hasta su entrega, por fases o total, a favor de la Administración actuante, de acuerdo con el artículo 135 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. En consecuencia, la exacción de las cuotas de conservación tendrá el mismo carácter que las aportaciones ordinarias o extraordinarias.

16.2. En los supuestos en que se autorice la edificación simultánea conforme a lo previsto en la Base 15.^a, la Junta de Compensación podrá imponer obligaciones adicionales a los propietarios interesados respecto a la conservación de la urbanización, cuando pueda presumirse un uso o un deterioro excepcional por tal motivo.

Base 17.^a *Actualización de coeficientes*

Con posterioridad a la constitución de la Junta e incluso a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, por causas diversas legal o estatutariamente prevenidas (incorporación de empresas urbanizadoras, expropiaciones por no incorporación o por incumplimiento, compensaciones en metálico, o cualesquiera otras que modifiquen las proporciones tendidas en cuenta) las cuotas de participación podrán ser revisadas para su debida actualización.

La Junta de Compensación, cuando concurra alguna de las circunstancias indicadas, procederá a calcular las nuevas cuotas resultantes actualizadas, que entrarán en vigor desde el mismo momento de su aprobación por la Asamblea General.

Madrid, a 19 de julio de 2024.—La directora de la Oficina de la Secretaría de la Junta de Gobierno, Carmen Toscano Ramiro.

(02/12.196/24)

