

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

38**MADRID**

URBANISMO

Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad

Anuncio de la aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de actuación para la constitución de la Junta de Compensación del Área de Planeamiento Específico 10.23 RP “Instalaciones Militares de Campamento”.

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en sesión celebrada el día 27 de febrero de 2025 y en el expediente administrativo con número de referencia 511/2024/35159, 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 Específico 10.23 RP “Instalaciones Militares de Campamento”, promovido por SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo, adscrita al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, propietaria que representa más del 50 % de la superficie total del ámbito.

Segundo.—Someter el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación para la constitución de la Junta de Compensación del Área de Planeamiento Específico 10.23 RP “Instalaciones Militares de Campamento”, 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 511/2024/35159) 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.

ESTATUTOS

Capítulo I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Constitución, denominación y régimen legal.*—1. Con la denominación de “Junta de Compensación del APE 10.23 Instalaciones Militares de Campamento” tendrá la consideración de ente corporativo de Derecho público, que actúa como Entidad Urbanística Colaboradora de la Administración, 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 la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSCAM), Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante RGU), el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por el RD1492/2011, de 24 de octubre, el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por RD 1093/1997, de 4 de julio, la Ley 7/22 de 8 de abril de Residuos y suelos Contaminados para una Economía Circular, en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación que los complementan.

Art. 2. *Ámbito territorial.*—Constituye el ámbito territorial de actuación de la Junta de Compensación los terrenos de Suelo Urbano No Consolidado comprendidos en el Área de Planeamiento Remitido APE 10.23 “Instalaciones Militares de Campamento” del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM), cuyas previsiones han sido desarrolladas por el del ámbito, aprobado definitivamente en la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 y Modificación del Plan General de Madrid de 1997, aprobados definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid adoptado el 1 de agosto de 2013, en los ámbitos afectados por la ejecución de las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 y del Tribunal Supremo de fechas 3 de julio de 2007 y 28 de septiembre de 2012, previéndose su gestión en una única Unidad de Ejecución.

Art. 3. *Domicilio.*—1. La Entidad tiene su domicilio en Madrid, en el paseo de la Castellana, número 91, planta 7.^a.

2. Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar dentro de la Comunidad 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, no siendo necesario para ello seguir el procedimiento de modificación de estatutos.

Art. 4. *Objeto y fines.*—1. La Junta de Compensación tendrá como objeto primordial llevar a cabo la gestión urbanística de la Unidad de Ejecución, que comprende la distribución justa de beneficios y cargas, la cesión de los terrenos destinados a viario público, zonas verdes, espacios libres y dotaciones públicas y de aquellos en que se localiza el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Madrid, y la ejecución de las obras de urbanización de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución.

2. La Junta de Compensación, en el desarrollo de su actividad para el cumplimiento de sus fines, asume la obligación de relacionarse con el Ayuntamiento de Madrid a través de medios electrónicos para la realización de cualquier trámite administrativo en los procedimientos de gestión urbanística. Asimismo, y a fin de garantizar la interoperabilidad y lograr la coherencia y calidad de la información gestionada electrónicamente y su posterior incorporación a las plataformas municipales, la Junta de Compensación se compromete a que el intercambio de información se lleve a cabo de acuerdo con las instrucciones municipales que permitan gestionar adecuadamente dicha información.

3. Son fines de la Junta de Compensación todos los precisos para el cumplimiento de su objeto y, entre ellos, sin más límites que los que imponga la ley, los siguientes:

- a) Redactar y proponer al Ayuntamiento de Madrid para su tramitación y aprobación el proyecto de reparcelación y prestar conformidad al proyecto de urbanización presentado junto a la iniciativa urbanística, así como a las adaptaciones del mismo que sean necesarias e impulsar igualmente, la tramitación administrativa de los instrumentos urbanísticos necesarios para la gestión y ejecución jurídica y material del planeamiento.

- b) Ejecutar a su cargo las obras de urbanización, que podrá concertar en los términos que las Bases de Actuación, en su caso, establezcan.
- c) Solicitar de la Administración actuante la expropiación forzosa en beneficio de la Junta de Compensación de los terrenos tanto respecto de 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 las cuotas de urbanización de sus miembros y solicitar del Ayuntamiento la aplicación de la vía de apremio en los casos de impago de los miembros de la Junta de Compensación.
- 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 18 de LSCAM y en el artículo 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU).
- f) Ceder al Ayuntamiento las obras de urbanización, así como las instalaciones, servicios y dotaciones, cuya ejecución estuviera prevista en el planeamiento y en el Proyecto de Urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la LSCAM y del artículo 18 del TRLSRU.
- g) Satisfacer los gastos originados y que se ocasionen por la gestión, hasta su completa realización, acordando las cuantías, calendario y forma de las provisiones de fondos, derramas ordinarias y 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 los costes de urbanización de la Unidad de Ejecución, con la garantía de los terrenos incluidos en ella.
- i) Actuar con facultades fiduciarias sobre los bienes y derechos aportados por los miembros de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que las convenidas en los presentes Estatutos. 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 de Compensación, 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, y solicitar la expedición de las certificaciones de dominio y cargas de las fincas incluidas en él.
- m) Aprobar el Proyecto de Reparcelación mediante el que se efectuará la distribución de beneficios y cargas, con adjudicación de las parcelas resultantes a los miembros de la Junta de Compensación y transmisión de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en los artículos 4 y siguientes del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio (a partir de ahora RIRPANU).
- n) Solicitar y gestionar la concesión de beneficios fiscales, en su caso.
- o) Instar al desalojo de las ocupaciones de las fincas incluidas dentro del ámbito en los siguientes términos y supuestos:
 - De los terrenos cuyos propietarios estén incorporados a la Junta, una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, y habiendo sido pagadas o consignadas por la Junta las indemnizaciones correspondientes y, en su caso, ofrecido el realojo de los ocupantes legales.
 - De los terrenos cuyos propietarios hayan resultado expropiados por no adherirse a la Junta de Compensación, una vez tramitado el expediente expropiatorio y levantada el Acta de Ocupación y pago o, en su caso, Acta de Depósi-

to y Ocupación, con consignación del justiprecio, o el Acta previa a la Ocupación y Depósito previo, y ofrecida a los afectados por la Junta vivienda de realojo si así procediera.

En los casos arriba previstos, cuando la Administración Actuante haya tenido que solicitar autorización judicial para el desalojo de los terrenos ocupados, la Junta de Compensación asistirá al acto del desalojo de dichos ocupantes legales, colaborando con los medios materiales y humanos que sean necesarios.

— En aquellos casos en que en los terrenos existan ocupaciones ilegales que impidan o dificulten la ejecución del planeamiento, será responsabilidad de la Junta de Compensación realizar las actuaciones necesarias dirigidas al efectivo desalojo.

- p) Asegurar la realización de las actividades de descontaminación que resultaran necesarias de acuerdo con lo previsto en la Normativa de aplicación, en las Bases de Actuación y en los presentes Estatutos.
- q) Y, en general, el ejercicio de cuantas actividades o derechos le corresponda según estos Estatutos, la LSCAM y demás disposiciones aplicables.

Art. 5. *Duración y ejercicio económico.*—La Junta de Compensación, 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 previa en los supuestos en que así proceda con arreglo a lo previsto en estos Estatutos, y en su defecto, conforme a lo previsto en la legislación aplicable.

El ejercicio de la Junta de Compensación 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:

- a) Tramitar y aprobar definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 107 de la LSCAM.
- 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 LSCAM.
- c) Ejercitar la facultad expropiatoria, en beneficio de la Junta de Compensación, en los casos previstos en estos Estatutos.
- d) Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Entidad.
- e) Resolver los recursos de alzada que se interpongan contra los acuerdos de la Asamblea General de la Junta de Compensación.
- f) Aprobar los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización y, en su caso, sus modificaciones y complementos, así como expedir la certificación del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación para la inscripción de este en el Registro de la Propiedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 6 del RIRPANU.
- g) Vigilar la ejecución de las obras e instalaciones.
- h) Extender acta administrativa de recepción de la urbanización.
- i) Proteger la legalidad urbanística de la Unidad de Ejecución y ejercer las facultades de inspección y control urbanístico.
- j) probar la disolución de la Junta de Compensación de acuerdo con lo dispuesto en el capítulo IX.
- k) Y, en general, las atribuciones que resulten de aplicar el ordenamiento urbanístico.

Capítulo III

De los componentes de la Junta de Compensación

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

- a) Los Organismos Públicos y personas físicas o jurídicas, propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito territorial al que se refiere el artículo 2 de estos Estatutos y, en su caso, de los destinados a sistemas generales adscritos, 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) Cualesquiera otras Entidades Públicas titulares de bienes incluidos en el ámbito de actuación, ya tengan carácter demanial o patrimonial, y en todo caso el Ayuntamiento de Madrid. La adhesión a la Junta de Compensación de la Administración General del Estado o sus organismos públicos queda sujeta a la aplicación del artículo 139.1 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- c) También podrán formar parte como miembros de la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras 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 de acuerdo con la legislación aplicable.

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

Art. 8. *Clases de miembros.*—1. 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.

2. En el supuesto de cotitularidad, la facultad de promover la constitución de la Junta o de incorporarse a la misma corresponde a todos los cotitulares o, en defecto de unanimidad, de aquellos que así lo decidieran conjunta o individualmente aportando la cuota que les corresponda en la copropiedad.

3. Las empresas urbanizadoras o financiadoras de la urbanización 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.

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 por ciento de la superficie comprendida en su ámbito territorial, conforme a lo dispuesto en los artículos 104 y siguientes de la LSCAM.

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 de Compensación en los distintos momentos legalmente previstos: durante el trámite de información pública, que se concede con motivo de la aprobación inicial de las Bases y Estatutos; en el término del mes siguiente a la aprobación definitiva de estos; y, según el 163.5 del RGU, también pueden adherirse los propietarios que no otorguen la escritura de constitución mediante escritura de adhesión, en el plazo de 15 días a la notificación del otorgamiento de la escritura de constitución, según se señala en el artículo 15 de los presentes 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, en su caso, 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 al pago inmediato de las cantidades correspondientes a los gastos realizados en proporción a su cuota. La incorporación no surtirá plenos efectos hasta que no se ingresen, en el plazo de un mes desde su requeri-

miento, las cantidades correspondientes a los gastos realizados que no podrán ser superiores a las ingresadas por los miembros fundadores.

3. Transcurrido el último plazo se entenderá que los propietarios renuncian a este derecho quedando excluidos de la Junta de Compensación, quedando las fincas sujetas a expropiación, conforme a lo dispuesto en el artículo 108.3.b) de la LSCAM.

4. Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o en domicilio ignorado, la notificación se efectuará en la forma que establece el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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 de Compensación, respondiendo solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no se designare representante en el plazo de un mes a contar desde la incorporación, será nombrado por el Ayuntamiento previa propuesta por la Junta de Compensación.

2. En el supuesto de concurrir cualquier derecho real limitativo de 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 de Compensación 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 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 de Compensación podrá optar entre exigir el pago de las cuotas por vía de apremio y el cumplimiento de las obligaciones o instar la expropiación de la finca o fincas de que se trate.

4. Las titularidades dudosas, litigiosas o controvertidas, se registrarán por lo dispuesto en el artículo 103 del Reglamento de Gestión Urbanística y el 10.3 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.

Los propietarios de fincas doblemente inmatriculadas pueden decidir libremente sobre su adhesión o no a la Junta. Si todos se hubieran adherido, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) A efectos de la imputación de los gastos de urbanización, ambos titulares registrales deberán abonar el importe de las derramas giradas por la superficie de suelo en situación de doble inmatriculación, debiendo la Junta de compensación consignar uno de los pagos para su restitución al propietario que resultara vencido en el correspondiente procedimiento civil.
- b) El ejercicio del derecho de voto y demás que corresponda a la superficie doblemente inmatriculada se distribuirán entre los titulares por partes iguales.

Si uno de los titulares registrales de la finca doblemente inmatriculada se adhiriera a la Junta de Compensación y el otro no, el primero deberá abonar el importe de las derramas giradas y podrá ejercer plenamente su derecho a voto y los demás previstos en los Estatutos. El titular no adherido quedará sujeto a expropiación de la finca registral inscrita a su nombre.

La situación de doble inmatriculación se hará constar tanto en el proyecto de reparcelación como en el de expropiación y cada uno de estos expedientes se entenderá con el propietario respectivo, con referencia a la finca registral inscrita a nombre de cada uno de ellos, sin perjuicio de que quede condicionada a la resolución de dicha situación.

En caso de propietarios desconocidos o en ignorado paradero se estará a lo dispuesto en el artículo 10.2 del citado Real Decreto 1093/1997 y al artículo 190 de la ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y las cargas urbanísticas correspondientes a dichos propietarios serán costeadas transitoriamente por la Junta de Compensación, sin perjuicio de la ulterior repetición cuando el propietario sea identificado o se conozca su paradero.

5. Las fincas sobre las cuales estuviese constituido un derecho de superficie, que se registrarán por las reglas señaladas para el nudo propietario y el usufructuario, que se aplicarán al dueño del suelo y al superficiario, respectivamente.

6. Los propietarios de fincas que tengan limitada su capacidad de obrar o sean menores, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos, y la facultad fiduciaria de tales fincas por la Junta de Compensación, a los efectos previstos en el artículo 108 de la LSCM, no está sujeta a las limitaciones establecidas en la legislación civil.

Art. 12. *Incorporación de empresas urbanizadoras o financiadoras.*—1. Podrá acordarse por la Asamblea la incorporación a la Junta de Compensación de empresas urbanizadoras o financiadoras que aporten total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización.

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

3. La empresa urbanizadora o financiadora estará representada en la Junta de Compensación por una sola persona.

4. Los propietarios disconformes con la incorporación de la empresa o empresas urbanizadoras o financiadoras y que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no se verán afectados en su cuota de participación por tal incorporación.

Art. 13. *Transmisión de bienes y derechos.*—1. La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de Compensación 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 de Compensación podrán enajenar sus terrenos, y la correlativa cuota de participación en la Junta, con las siguientes condiciones y efectos:

- a) El transmitente deberá solicitar a la Secretaría del Consejo Rector certificación acreditativa de estar al corriente de todas sus obligaciones.
- b) 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.

3. En el caso del apartado anterior, el adquirente quedará subrogado en los derechos y en todas las obligaciones por razón de la participación enajenada, debiéndose hacer expresa mención de ello en el título de transmisión, salvo que el transmitente asuma tales obligaciones, liberando de las mismas al adquirente.

4. 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 expropiación por incumplimiento de las obligaciones contraídas por sus miembros.

5. La Junta de Compensación podrá gravar, hipotecar y enajenar terrenos, bien adquiridos por expropiación, bien aportados por sus miembros o de parcelas resultantes, para hacer frente a los gastos inherentes a la ejecución del sistema y de las obras de urbanización, siempre que exista acuerdo unánime de todos los integrantes de la Junta.

6. En el caso del apartado anterior, el adquirente quedará subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, debiéndose hacer expresa mención de ello en el título de transmisión, salvo que la Junta de Compensación asuma tales obligaciones, liberando de las mismas al adquirente.

7. También podrá la Junta de Compensación, 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, siempre que exista acuerdo unánime de todos los integrantes de la Junta.

Capítulo IV

Del procedimiento de constitución de la Junta de Compensación

Art. 14. *Constitución de la Junta de Compensación.*—1. Establecida la actuación por el sistema de compensación los propietarios fundadores por propia iniciativa o a requerimiento del Ayuntamiento constituirán la Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública.

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

3. En dicha Asamblea se designarán las personas que hayan de ocupar los cargos del Consejo Rector, que deberán reunir como mínimo un 20 % de la totalidad de las cuotas de participación.

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

- a) Relación de los propietarios otorgantes de la escritura y, en su caso, empresas urbanizadoras o financiadoras.
- b) Relación de las fincas de las que son titulares.
- c) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del Consejo Rector.
- d) Acuerdo de constitución.

2. El acto de otorgamiento de la escritura de constitución deberá notificarse fehacientemente a los propietarios que no hubiesen comparecido al acto de constitución, pero hubiesen manifestado su voluntad de incorporarse bien durante el plazo de información pública de los Estatutos y Bases de Actuación, bien en el plazo de un mes desde la notificación de la aprobación definitiva de las Bases de Actuación y Estatutos, a fin de que puedan efectuarlo dentro del plazo de quince días desde la recepción de dicha notificación. Una vez transcurrido este plazo, no podrán efectuarse nuevas incorporaciones, salvo acuerdo de la Junta.

3. 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.

4. Aprobada por el Ayuntamiento la constitución, este trasladará su acuerdo, junto con la copia autorizada de la escritura, al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

5. 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 conforme a lo dispuesto en el artículo 5 del RIRPANU.

6. 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/la Presidente/a, el Vicepresidente/a, el/la Secretario/a y el/la Gerente si fuese nombrado.

Art. 17. *Asamblea General.*—1. La Asamblea General o Asamblea es el órgano supremo de la Junta de Compensación. Será presidida por el miembro de la Junta que designe la misma Asamblea General y, en caso de ausencia, fallecimiento o enfermedad por el Vicepresidente/a o, en su defecto por el que sea titular o represente la mayor cuota de participación de entre los que integran la Asamblea General, actuando como Secretaria la persona que ostente dicho cargo, 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 sólo 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 sólo 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 Generales que se celebren para tratar asuntos sobre materias diferentes tendrán el carácter de extraordinarias. En ellas también podrán efectuarse designación de administradores para ocupar vacantes sobrevenidas o sustituir a alguno o algunos de aquellos.

Art. 18. *Facultades de la Asamblea General.*—La Asamblea General, 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 de Compensación. A título no exhaustivo se enumeran las siguientes facultades:

- a) Examen de la gestión común y aprobación, en su caso, de la Memoria anual y del estado de cuentas del ejercicio anterior.
- b) 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.
- c) Aprobar los presupuestos ordinarios y extraordinarios, estableciendo las correspondientes derramas, a propuesta del Consejo Rector.
- d) Acordar la incorporación a la Junta de Compensación de empresas urbanizadoras o financiadoras de la urbanización que vayan a ejecutar o a financiar las obras de urbanización. Asimismo, acordar la adjudicación de las obras de urbanización.
- e) Aprobar el Proyecto de Reparcelación y proponer, en su caso, al Ayuntamiento de Madrid las modificaciones del planeamiento o de los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación que resulten pertinentes.
Prestar conformidad al proyecto de urbanización presentado con la iniciativa.
- f) Aprobar los criterios de valoración de las fincas aportadas y resultantes y los precios para los supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación.
- g) Acordar la realización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta de Compensación o con carácter fiduciario, de los aportados a la propia Junta.
- h) Fijación de las cuotas ordinarias y extraordinarias propuestas por el Consejo Rector.
- i) Acordar créditos para la ejecución de obras de urbanización con o sin garantía hipotecaria.
- j) Autorizar créditos extraordinarios y acordar las correspondientes derramas, debidos a gastos extraordinarios.
- k) Delegar expresamente en el Consejo Rector las facultades reconocidas en favor de la Asamblea General, excepto las de los apartados a), b), d), e), f), g), I) y m) de este apartado.
- l) Acordar la disolución o transformación de la Junta de Compensación.
- m) La resolución de cuantos asuntos sean propuestos por el Consejo Rector, o no estén expresamente atribuidos a otro órgano de la Junta de Compensación.
- n) Aprobar el proyecto de expropiación de los bienes y derechos de propietarios no adheridos y la expropiación de las fincas de los miembros en caso de incumplimiento de sus obligaciones.
- o) Ratificar la propuesta del Consejo Rector para la realización de actos de riguroso dominio, tales como adquirir, enajenar o gravar los bienes de que sea propietaria la Junta de Compensación.
- p) Acordar, para su posterior incorporación al proyecto de reparcelación, la adjudicación a la Junta de Compensación de la parcela resultante que se determine, que quedará afectada únicamente a sufragar el pago de los gastos de urbanización.
- q) Designar interventores o censores y auditores de cuentas externos, para la realización de examen de la contabilidad.
- r) Designar a los miembros del Consejo Rector, al Presidente, Vicepresidente, vocales del Consejo Rector y en su caso al Gerente, así como a los equipos redactores de los planes y proyectos urbanísticos, para la ejecución del APE 10.23 “Instalaciones Militares de Campamento”.
- s) Resolver sobre la adhesión extemporánea de los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito, transcurridos los plazos señalados en el artículo 10 de los estatutos.
- t) Acordar el inicio de las acciones judiciales en defensa de los derechos de la Junta de Compensación.

Art. 19. *Convocatoria de la Asamblea.*—1. Las reuniones de la Asamblea General, tanto ordinarias como extraordinarias, serán convocadas por el/la Presidente/a 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. En caso de urgencia podrá convocarse con una antelación de setenta y dos horas.

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 Generales 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/a la Presidente/a del Consejo Rector detallando el objeto de la reunión y los asuntos a tratar. La carta de convocatoria deberá ser cursada por el Presidente/a 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.

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 al menos el cincuenta por ciento del total de las cuotas de participación en la Junta de Compensación.

2. En segunda convocatoria se considerará válidamente constituida la Asamblea General cualquiera 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 representada- que ostenta en la Asamblea General. 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 de Compensación acordasen por unanimidad celebrar Asamblea General extraordinaria, quedará válidamente constituida sin necesidad de convocatoria.

Art. 21. *Adopción de acuerdos.*—1. La persona que ostente la Presidencia del Consejo Rector o, en su defecto, el Vicepresidencia, presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdos si procediere.

Actuará como Secretaria la persona 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, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3 siguiente.

3. Los acuerdos de especial trascendencia para el funcionamiento de la Junta tales como la aprobación del Proyecto de Reparcelación, incorporación o contratación de la empresa urbanizadora o la modificación de Estatutos deberán adoptarse con el voto favorable de los miembros que representen por lo menos el sesenta por ciento de las cuotas de participación de la misma.

4. 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 General.*—1. Los miembros de la Junta de Compensación podrán asistir a la Asamblea General por sí o mediante representación conferida a otra persona. Será válida la representación otorgada, ya sea mediante carta certificada dirigida al/a la Presidente/a de la Junta de Compensación, ya mediante entrega material al mismo del documento que acredite la representación en cualquier forma, dejándose constancia de su recepción por la persona que ostente el cargo de Secretario/a. 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 de Compensación, se entenderá conferida a favor de quien legalmente les represente, sin perjuicio de que por este se faculte a otra persona conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior.

2. El representante del Ayuntamiento será el nombrado por este en el acuerdo de aprobación definitiva de las Bases de Actuación 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/la Secretario/a levantará acta con el visto bueno del/de la Presidente/a, 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/la Presidente/a y por la Secretario/a 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 de la persona que ostente el cargo de Presidenta, aprobarán el acta

redactada por el/la Secretario/a 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, ose aprobará su siguiente reunión.

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 de Compensación podrá solicitar certificaciones del Libro de Actas, que serán expedidas por la persona que ostente el cargo de Secretario/a con el visto bueno de la que ostente el de Presidenta.

Art. 24. *Composición y carácter del Consejo Rector.*—1. El Consejo Rector es el representante permanente de la Asamblea General 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 las personas que ostenten los cargos de Presidencia, Vicepresidencia y tres Vocales. El/la Secretario/a será designada por el propio Consejo conforme a lo dispuesto en el artículo 31 de estos Estatutos.

3. Las personas que ostenten los cargos de Presidencia, el Vicepresidencia y los Vocales serán nombrados por la Asamblea General, designando nominalmente a personas físicas o representantes de personas jurídicas miembros de la Junta de Compensación, o a propuesta de unas y otras.

4. Para proponer el nombramiento de cada una de las personas que ostenten el cargo de Consejeras, los miembros de la Junta deberán reunir como mínimo un 20 % de la totalidad de las cuotas de participación. Aquellos propietarios cuya cuota de propiedad sea inferior al 20 % podrán agruparse con otros propietarios hasta alcanzar dicha cuota de forma que puedan designar, si lo desean, un representante en el Consejo Rector.

5. El cargo de Consejero/a podrá ser retribuido si así se acordase por la Asamblea General.

6. El Consejo determinará su régimen de funcionamiento y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad u otros motivos justificados. En caso de ausencia o enfermedad la persona que ostente el cargo de Presidencia ejercerá sus funciones el miembro del Consejo que sea titular o represente la mayor cuota de participación de entre los que integran el Consejo, hasta nueva designación conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Art. 25. *Duración del cargo de las personas que ostente el cargo de Consejero/a.*—1. La duración de los cargos de Presidente/a y Consejero será de dos años, salvo que fuesen removidos por la Asamblea General, renunciasen voluntariamente al cargo, o quedaren incapacitados por cualquier causa.

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

3. Si el Consejero/a cesado/a o fallecido/a ejerciera también el cargo de Presidencia, lo sustituirá el Vicepresidente/a o, en su defecto, el/la Consejero/a que represente la mayor cuota de participación hasta que por la Asamblea General se ratifique o elija a la persona que deberá ocupar el cargo.

Art. 26. *Facultades del Consejo Rector.*—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/a de dicho órgano.

2. Son competencia del Consejo Rector los siguientes actos:

- a) Convocar las Asambleas Generales, ordinarias y extraordinarias.
- b) Llevar la administración y gobierno de la Junta de Compensación.
- c) Contratar y despedir al personal de la Junta.
- d) Preparar y presentar a la Asamblea General las cuentas anuales y los presupuestos del ejercicio siguiente, proponer a la Asamblea cuotas ordinarias o extraordinarias.
- e) 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.
- f) Hacer transacciones y compromisos, cobrar y pagar toda clase de cantidades, librar, aceptar, endosar, avalar y negociar letras de cambio y documentos de giro.

- g) 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.
- h) Instar y seguir por todos sus trámites expedientes de expropiación de todas clases y sobre toda clase de fincas, 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.
- i) 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.
- j) Practicar requerimientos de toda clase, acordar la interposición e interponer recursos judiciales o administrativos, incluso los extraordinarios, hasta obtener resolución y su cumplimiento.
- k) Las delegadas por la Asamblea General.
- l) 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 consideren precisos.

3. 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 la contratación de 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 o financiadoras, con arreglo a lo dispuesto en las Bases de Actuación sobre régimen de contratación de la Junta de Compensación.

4. Realizar actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta, con carácter fiduciario de los bienes y derechos aportados a la propia Junta de Compensación por sus miembros, y autorizar su formalización, previo acuerdo unánime de todos los miembros de la Junta de Compensación.

5. Formalizar créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados previo acuerdo de la Asamblea General.

6. El Consejo Rector estará facultado para adoptar, previo acuerdo unánime de todos los miembros de la Junta de Compensación, los acuerdos de disposición o gravamen a que se refiere el artículo 13.5 y 7 de estos Estatutos, de conformidad con lo previsto en el artículo 177.3 del RGU.

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

8. Proponer a la Asamblea General la aprobación de las cuotas de participación correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fuesen pertinentes.

9. Administrar los recursos económicos de la Junta, conforme a los presupuestos aprobados en la Asamblea General.

Art. 27. Reuniones del Consejo Rector.—1. Las reuniones del Consejo Rector se celebrarán cuantas veces se estime conveniente para los intereses de la Junta de Compensación mediante convocatoria del/de la Presidente/a 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 Rector para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que estén presentes la totalidad de los/las Consejeros/as y acepten por unanimidad la celebración del mismo.

2. El Consejo Rector solo estará válidamente constituido cuando concurra la mitad de sus miembros, presentes o representados. La asistencia al Consejo se realizará personalmente o por representación que podrá otorgarse por documento privado y sólo será válida para la reunión convocada.

3. Cada Consejero/a tiene derecho a un voto, siendo dirimente en caso de empate el del/de la Presidente/a.

4. 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.

Art. 28. *Actas del Consejo Rector.*—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/la Secretario/a, con el visto bueno del/de la Presidente/a, y se notificarán a todos los miembros de la Junta de Compensación.

2. Igualmente con el visto bueno del/de la Presidente/a o quien haga sus veces, la persona que ostente el cargo de Secretario/a 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 Rector se dará cuenta a la primera Asamblea General que se convoque.

Art. 29. *Funciones del/de la Presidente/a.*—Son funciones del/de la Presidente/a:

- Representar, en general, a la Junta de Compensación, y 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.
- Acordar e interponer recursos contencioso-administrativos en caso de urgencia.
- Cuantas funciones le sean inherentes a su cargo o delegadas por la Asamblea General o por el Consejo Rector.

Art. 30. *Funciones del/de la Vicepresidente/a.*—Corresponde al Vicepresidente/a ejercer las facultades de desempeñar el cargo de Presidente/a en caso de ausencia, enfermedad o fallecimiento hasta la designación del nuevo Presidente/a, provisionalmente, por el Consejo Rector y, definitivamente, por la Asamblea General.

Art. 31. *Nombramiento de la persona que ostente el cargo de Secretario/a.*—1. La persona que ostente el cargo de Secretario/a, será designado/a por acuerdo adoptado por el Consejo Rector de entre sus miembros, 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/a una persona física o jurídica ajena a la Junta por el período de tiempo que determine el Consejo. En este caso, el/la Secretario/a tendrá voz pero no voto, y el cargo podrá ser remunerado.

Art. 32. *Funciones de la persona que ostente el cargo de Secretario/a:*

- 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 de Compensación.
- Notificar los acuerdos a los miembros de la Junta de Compensación.
- Expedir certificaciones con el visto bueno del/la Presidente/a.
- 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 de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.
- Custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación.
- Cuantas otras sean inherentes a su cargo.

Art. 33. *Nombramiento del/la Gerente.*—El Consejo Rector podrá nombrar un/a Gerente, persona física o jurídica, bien sea miembro o no del Consejo Rector, con las facultades y remuneración que se estimen convenientes. Podrá ser removido/a del cargo en cualquier momento por acuerdo del propio Consejo.

Art. 34. *Funciones del/la Gerente:*

- Impulsar la ejecución de los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- Asistir a las sesiones de la Asamblea General 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 de Compensación.
- Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea General o por el Consejo Rector.

Capítulo VI

Derechos y obligaciones de los miembros

Art. 35. *Criterios de participación de los miembros de la Junta de Compensación.*—1. La determinación de la cuota provisional de participación de cada miembro de la Junta se realizará en primer lugar, en función de la cuota de participación que resulte en proporción estricta a la superficie real de las fincas aportas por cada uno de ellos.

Las cuotas de participación definitivas, que serán las fijadas por el proyecto de reparcelación aprobado, determinarán la distribución del aprovechamiento lucrativo entre los propietarios afectados, así como las cargas urbanísticas de la actuación.

A efectos de determinar la cuota, debe tenerse en cuenta la posible expropiación de los terrenos de propietarios no adheridos, que podría incrementar proporcionalmente la cuota de participación de los miembros, salvo que la JC opte por mantener la titularidad de los terrenos expropiados.

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

Art. 36. *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 de Compensación, y de conformidad con los acuerdos adoptados por sus órganos de gobierno, los miembros de la Junta de Compensación 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 General 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 de Compensación, en su caso, y consecuentemente, de establecer expresamente la subrogación del nuevo titular en los derechos y obligaciones del transmitente, salvo acuerdo en contrario.
- 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 de Compensación.
- c) Concurrir a las reuniones de la Asamblea General, y ejercitar su derecho al voto, 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, ser informados plenamente de la situación de la Junta de Compensación y elegir los miembros del Consejo Rector.
- d) En el momento de la disolución de la Junta de Compensación, percibir la parte del patrimonio que les correspondiera en proporción a su participación.
- e) Ser indemnizados por razón de la incompatibilidad de las plantaciones, obras, edificaciones y actividades económicas autorizadas, que no puedan conservarse en la ejecución del planeamiento y de los derechos constituidos sobre los mismos.
- f) Derecho a la información y a obtener los certificados y copias de los documentos que les competan como titulares.
- g) 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 de Compensación.

Art. 37. *Obligaciones.*—Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados:

- a) A facilitar a la Junta de Compensación 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 en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, 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.

- c) A satisfacer, en los plazos y forma que acuerde el Consejo Rector, las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios o extraordinarios de la Junta de Compensación con arreglo a las previsiones estatutarias o acuerdo de la Asamblea General.
- 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 de Compensación, 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 Ayuntamiento previa propuesta por la Junta de Compensación.
- f) A cumplir las prescripciones establecidas en el planeamiento vigente, en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación de la Junta de Compensación; 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 de Compensación las transmisiones por cualquier título de sus terrenos, con indicación del adquirente y de los terrenos cedidos, así como ponerlo en conocimiento de la Administración actuante.
- h) A regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale el Consejo Rector.
- i) A poner a disposición de la Junta de Compensación 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) A 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) Facilitar la información de la que dispongan sobre la posible contaminación de sus suelos o la eventual realización de una actividad potencialmente contaminante según la legislación aplicable.

Capítulo VII

Medios económicos y reglas para la exacción de las cuotas

Art. 38. *Medios económicos.*—1. Los medios económicos de la Junta de Compensación para hacer frente a los gastos de urbanización, en los términos a que se refiere el artículo 97 de la LSCAM, estarán constituidos por las cuotas y aportaciones de los miembros de la Entidad, 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 de Compensación.

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 General al aprobar, en su caso, la incorporación de empresas urbanizadoras o financiadoras.

5. Los fondos de la Entidad serán custodiados en entidades de crédito, designadas por el Consejo Rector, a nombre de la Junta de Compensación.

Art. 39. *Gastos.*—1. Serán gastos de la Junta de Compensación todos aquellos que en concepto de costes de urbanización vengan legalmente 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 previos, de Estatutos y Bases, y 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 de Compensación.
- c) La ejecución de las obras de urbanización, incluyendo, en su caso, los gastos de desalojos y realojos a cargo de la Junta de Compensación, 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 o de las fincas que se expropian a los propietarios que incumplan el deber de abonar los costes de urbanización.
- e) Los necesarios o exigibles por la administración, funcionamiento y, en su caso, gerencia de la Junta de Compensación.

Art. 40. *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 de Compensación deberán satisfacer las cuotas correspondientes. En el caso de que se hubiera incorporado empresas urbanizadoras o financiadoras 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 que devengará el interés legal del dinero, durante todo el tiempo que mediase hasta el pago de la cantidad.

3. La falta de pago del principal más los intereses facultará al Consejo Rector para proceder contra el miembro moroso, pudiendo optar por solicitar de la Administración su exacción por vía de apremio o la tramitación de la expropiación de los bienes del miembro moroso, en cantidad suficiente para el cobro del importe adeudado, a cuyo efecto se expedirá por la persona que ostente el cargo de Secretario/a de la Junta de Compensación, con el visto bueno de su Presidente/a, la correspondiente certificación que tendrá eficacia ejecutiva.

4. Si se utilizase la vía de apremio, las cantidades cobradas se entregarán por el órgano recaudador 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, conforme a lo dispuesto en el apartado 3 anterior.

Art. 41. *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 el/la Secretario/a, salvo que se hubiere nombrado un/a Gerente o contratado personal para realizar este servicio o se hubiese externalizado. La inspección corresponderá al Consejo Rector y, en todo caso, al/a la Presidente/a.

Capítulo VIII

Régimen jurídico

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.

Art. 43. *Recursos*.—1. Son recurribles en vía administrativa y, en su caso, contencioso-administrativa, los actos de los órganos de la Junta de Compensación sujetos a Derecho Administrativo.

Los acuerdos del Consejo Rector y del/de la Presidente/a podrán ser impugnados por los miembros de la Junta de Compensación, dentro del plazo de quince días siguientes a su notificación, ante la Asamblea General, que deberá resolver en el término del mes siguiente 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.

No serán recurribles los actos de trámite de aquellos procedimientos que iniciados por la Junta de Compensación deban someterse a la resolución definitiva de la Administración.

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.

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 contencioso administrativo.

2. Solamente estarán legitimados para recurrir los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector los miembros de la Junta de Compensación que, habiendo asistido a la reunión 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.

3. La interposición de los recursos no suspenderá la ejecutividad de los actos impugnados.

Art. 44. *Responsabilidad de la Junta de Compensación y de sus miembros*.—El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones y cargas impuestas por la LSCAM 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, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria. Para ello será necesaria la solicitud de la Junta de Compensación acompañada del proyecto de expropiación aprobado en el seno de la Asamblea General.

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 conforme al artículo 40.2 de los presentes Estatutos.

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

Art. 45. *Acciones posesorias*.—Los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover acción posesoria frente a resoluciones de la Junta, 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 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:

- Por orden judicial o prescripción legal.
- 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 estos estatutos, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias a que hubiere lugar.
- 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.
- Resolución firme de la Administración sustituyendo el sistema de compensación por otro de gestión pública en base a alguna de las causas legalmente establecidas.

2. Una vez cumplidos los fines de la Junta de Compensación, la Asamblea General adoptará con la mayoría exigida en los Estatutos acuerdo de disolución de la Junta de Compensación y presentará certificación de dicho acuerdo al Ayuntamiento de Madrid, solicitando su aprobación.

Comprobado por el Ayuntamiento el cumplimiento de todas las obligaciones inherentes al sistema de compensación, se someterá mediante resolución del órgano competente a un período de información pública de 20 días, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que será objeto de notificación a los miembros de la Junta y se publicará en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

3. Durante dicho plazo podrán ser formuladas alegaciones ante el Ayuntamiento y transcurrido el cual, se adoptará acuerdo por el órgano competente aprobando o denegando la disolución de la Junta de Compensación, con el mismo trámite de publicidad.

Aprobada 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 dicho Registro.

Art. 47. *Liquidación.*—1. Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación, y obtenida la aprobación del órgano urbanístico, el Consejo Rector 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. Una vez disuelta la Junta de Compensación, en la fase de liquidación y distribución del activo, si no fuera posible el abono de la cantidad resultante a favor de alguna persona física o jurídica, por su fallecimiento, desaparición o no fuera posible su localización, debidamente acreditado, el importe acrecerá a los demás miembros en proporción a su cuota.

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

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 los artículos 135 y siguientes de la LSCAM. 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 de Compensación y resulten procedentes para la constitución de la misma, 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 40.3 y 4 de estos Estatutos.

2. El primer ejercicio de la Junta de Compensación 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

Base 1.^a *Ámbito territorial y finalidad*

1.1. Las presentes Bases de Actuación regularán, juntamente con los Estatutos, las actuaciones de la Junta de Compensación del APE 10.23 “Instalaciones Militares de Campamento”, para el desarrollo del referido ámbito APE 10.23 “Instalaciones Militares de Campamento” del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM).

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 dotacio-

nales al Ayuntamiento, y el reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta con adjudicación a los miembros de la Junta, y al Ayuntamiento, 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 e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, los terrenos comprendidos en el área 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 el artículo 5 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 (en adelante RIRPANU), 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 Es miembro fundador de la Junta de Compensación SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES), adscrita al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, en su calidad de propietario de una superficie de suelo superior al 50 por 100 del ámbito APE 10.23 “Instalaciones Militares de Campamento” del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, entidad que ha formalizado la iniciativa urbanística.

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, en su caso, se incorporen a la Junta, en las condiciones que establezca la Asamblea en su acuerdo aprobatorio.

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

3.1. La reparcelación en el ámbito señalado en la Base 1 a se regirá por lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCAM), en el RIRPANU, en las presentes Bases de Actuación, y por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), el RD1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, así como la Ley 7/1922, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular.

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 y, en su caso, de empresas urbanizadoras o financiadoras de la urbanización que se incorporen a la Junta.

3.3. Toda modificación de las presentes Bases exigirá ser aprobada conforme a lo dispuesto en los Estatutos de la Junta, debiendo darse a la modificación el trámite previsto en el artículo 107 de la LSCAM, con el procedimiento previsto en los artículos 161 y 162 del RGU.

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, se valorarán por igual en función únicamente de su superficie con independencia de su emplazamiento.

4.2. De conformidad con lo establecido por la LSCAM, los derechos de los propietarios serán proporcionales a la superficie de los terrenos aportados por los mismos.

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

Para la identificación o localización de las fincas se atenderá, en primer lugar, a los datos que figuren en el Registro de la Propiedad; seguidamente a los que resulten del Plano

Catastral actual y, en caso de duda, de los antecedentes catastrales del Instituto Geográfico Nacional, elaborándose con base en todo ello, el pertinente listado de propietarios.

Para determinar la cabida o superficie de las fincas, una vez localizadas y replanteadas las fincas aportadas con las garantías del párrafo anterior, la superficie reconocida como real será la que resulte de la medición efectuada por el programa informático correspondiente, a través del sistema de referencia ETRS89 proyección UTM (georreferenciación conforme a las prescripciones de la Ley 13/2015, de 24 de junio de Reforma de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por RDL 1/2004, de 5 de marzo).

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 que constituye el instrumento jurídico que posibilita la fijación, como parte de la equidistribución, de las cuotas de participación de los titulares de suelo a través de su redacción, tramitación y aprobación.

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

En todo caso, cualquier controversia entre propietarios integrados en la Junta podrá resolverse en el propio Proyecto de Reparcelación si media acuerdo entre los propietarios afectados, acreditado de modo fehaciente. En el supuesto de no alcanzar un acuerdo que resuelva la controversia, deberá estarse a lo dispuesto en la legislación aplicable.

4.4. La modificación de las cuotas de participación estará determinada por la superficie de las fincas aportadas por los miembros de la Junta de Compensación. La incorporación de la empresa urbanizadora no disminuirá la participación de los miembros que hubiesen optado por satisfacer en metálico los costes y gastos de urbanización que les sean imputables, en razón de su aportación.

4.5. En caso de que se detecte un conflicto de titularidad de las fincas aportadas, el proyecto de reparcelación que se redacte deberá reflejar tal situación en el documento.

4.6. El aprovechamiento lucrativo que corresponde a los propietarios es el 90 % del aprovechamiento total de la unidad de ejecución, a excepción del Ayuntamiento de Madrid al que corresponde la totalidad del aprovechamiento proporcional a su cuota de participación como propietario, en su caso, y el 10 % restante, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18 de la LSCAM.

Base 5.^a *Criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas*

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 TRLSRU. Los arrendamientos u otros derechos personales o reales que se establecieran con posterioridad a la aprobación definitiva de la Revisión Parcial del Plan General de 1985 y la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid adoptado el 1 de agosto de 2013, carecerán de derecho a indemnización por la Junta.

Por tanto, sólo se valorarán los derechos reales y personales existentes a la fecha de la aprobación definitiva del planeamiento precitado, considerándose como no indemnizables todos los derechos constituidos con posterioridad.

5.1.2. Las indemnizaciones por la extinción de derechos de arrendamiento o por las servidumbres prediales que no puedan conservarse, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 23.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, así como en los artículos 98 y 99 del RGU, u otros derechos personales incompatibles con el planeamiento o su ejecución, tendrán el carácter de costes de urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

5.1.3. Cuando se trate de derechos reales incompatibles con el planeamiento se satisfará su valor a los titulares de los mismos con cargo al propietario del suelo gravado, dada

su naturaleza de derecho limitativo del dominio; ello sin perjuicio de que se individualice la cuantía del derecho en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación.

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

5.2.1. Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y otros elementos existentes 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. Sólo se valorarán las construcciones u otras instalaciones existentes a la aprobación definitiva de la Revisión Parcial del Plan General de 1985 y la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid adoptado el 1 de agosto de 2013.

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, o 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 35 del TRLSRU.

5.2.4. Los propietarios que resultaran 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. 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.

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 prevé la posibilidad de la incorporación de empresas urbanizadoras o financiadoras de la urbanización a la Junta para participar en la gestión del Sector.

Las condiciones de incorporación de las empresas urbanizadoras o financiadoras de la urbanización a la Junta serán aprobadas por 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 deba asumir 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. Asimismo, se deberán establecer las garantías necesarias para asegurar la ejecución de las obras de la que dependerá la efectiva transmisión a la empresa de las parcelas resultantes.

Podrán consistir en garantías tales como aportación de avales, adjudicación de las parcelas resultantes en el Proyecto de Reparcelación a la Junta para que esta las transmita a la empresa a la recepción de las obras, recepciones parciales o de la totalidad de aquellas, adjudicación en el Proyecto de Reparcelación a la empresa de parcelas resultantes sujetas a condición suspensiva de la ejecución de las obras y demás exigidas por la legislación aplicable.

6.2. La cuota de participación que haya de asignarse a las empresas urbanizadoras o financiadoras disminuirá proporcionalmente la de los restantes miembros de la Junta, salvo la de aquellos propietarios que manifiesten su voluntad de mantener íntegramente su participación y asumir los costes de urbanización que, en su caso, habrían asumido la empresa o empresas incorporadas.

Base 7.^a *Compromisos de urbanización*

7.1. Compromisos generales:

7.1.1. La Junta efectuará la urbanización interior completa de la Unidad de Ejecución del APE 10.23 “Instalaciones Militares de Campamento”, con arreglo al Plan de Etapas previsto.

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

7.2.1. La ejecución, total o parcial y por cualquier título, de las obras de urbanización se efectuará por la empresa o empresas seleccionadas con arreglo a lo dispuesto en la Base 17@.

7.2.2. La Junta podrá acordar 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 con arreglo a la legislación aplicable:

- 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.
- f) Demás que exija la legislación aplicable.

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 las cuentas de liquidación provisionales y, en su día, en las cuentas de liquidación definitiva, en los términos establecidos en los artículos 19 y 20 del RIRPANU. La adjudicación al Ayuntamiento de Madrid correspondiente al 10 % de aprovechamiento que por determinación legal pertenece a este se efectuará en el Proyecto de Reparcelación libre de cargas. Esta afección se podrá cancelar a instancia de parte interesada mediante solicitud a la que se acompañe certificación de la Junta 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 o parte de las obras de urbanización del ámbito en el que se encuentre la finca.

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 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 mediante actas que suscribirán la Administración actuante y la Junta, y que cumplirán los requisitos exigidos por el artículo 135 de la LSCAM.

Dicha recepción podrá referirse a una parte de la Unidad de Ejecución, aun cuando no se haya completado la urbanización en ese ámbito territorial, siempre que se trate de obras de urbanización susceptibles de ser ejecutadas por fases independientes capaces de prestar el uso o servicio público correspondientes.

74.3. La recepción formal de las obras de urbanización por el Ayuntamiento de Madrid deberá efectuarse en el plazo previsto en el artículo 135 de la LSCAM.

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 PGOUM, expresada en metros cuadrados de superficie edificable.

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

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. Asimismo, las cantidades satisfechas por la extinción del derecho de arrendamiento tampoco tendrán la consideración de factor de corrección de las adjudicaciones en la medida en que no se abonan por el propietario. De conformidad con lo establecido por la Base 5@ tienen el carácter de gastos de urbanización, y así se constata en el art 97 de la LSCM, en el artículo 23.5 del Texto Refundido aprobado por RD 7/2015 y en el artículo 99 del RGU.

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 preferentemente 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 y Plan de Ectas previsto, de la equidistribución, de la parcelación, y la ejecución de las presentes Bases.

9.1.2. Los propietarios incorporados a la Junta, el Ayuntamiento, con relación al aprovechamiento lucrativo no susceptible de apropiación privada, y, en su caso, las empresas urbanizadoras o financiadoras, 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 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 por ciento 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 por ciento de los expresados derechos.

Si la cuantía del derecho de algún propietario no alcanzare el 15 por ciento de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse en el Proyecto de Reparcelación por una indemnización en metálico.

En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los partícipes en la forma establecida en la Base 14@.

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

9.1.6. 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:

9.2.1. 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 PGOUM, así como la de carácter patrimonial y uso lucrativo correspondiente al 10 % de aprovechamiento, que corresponde al Ayuntamiento.

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 teniendo en cuenta lo establecido en la Base 6.1.

Base 10.^a *Expropiación por no incorporación a la Junta o incumplimiento de obligaciones*

10.1. De conformidad con el artículo 108 LSCAM y el artículo 10 de los Estatutos de la Junta, 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 en los distintos momentos legalmente previstos por la legislación vigente, esto es, durante el trámite de información pública (que se concede con motivo de la aprobación inicial de las Bases y Estatutos) en el término del mes siguiente a la aprobación definitiva de estos; y, por último, aquellos propietarios que no hayan otorgado la escritura de constitución mediante escritura de adhesión, en el plazo de 15 días a la notificación del otorgamiento de la escritura de constitución, según se señala en el artículo 10 de los Estatutos de la Junta.

10.2. Sin perjuicio de la expropiación de las fincas pertenecientes a los propietarios no incorporados en tiempo y forma a la Junta, 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:

- El impago de cuotas a la Junta, transcurrido el plazo de pago voluntario de un mes, contado desde la notificación del acuerdo del Consejo Rector.
- El incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones que señala el artículo 37 de los Estatutos, obtenida la aprobación correspondiente de la Asamblea y del Órgano urbanístico de control.
- En general, el incumplimiento de cuantas obligaciones resulte de la legislación urbanística vigente y comporten tal sanción.

10.3. En estos supuestos señalados anteriormente la Administración actuante estará facultada para expropiar los derechos de los miembros en favor de la Junta en su condición de órgano expropiante, actuando a instancia de la Junta de Compensación que tendrá la condición jurídica de beneficiaria de conformidad con lo dispuesto en el artículo 108.3.c) de la LSCAM.

Base 11.^a *Ocupación de fincas*

11.1. La Junta 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.

11.2. Las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases o unidades funcionales independientes capaces de prestar el uso al que vaya destinada la fase o unidad funcional y de que puedan ser entregadas al uso al servicio público de forma autónoma e independiente del resto de fases o unidades funcionales. La recepción parcial de las obras de urbanización posibilitará, en todo caso, la primera utilización y ocupación de las edificaciones cuya ejecución se hubiera autorizado, mediante licencia o declaración responsable, dentro de la correspondiente fase o unidad funcional.

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

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

12.2. El pago se hará normalmente en metálico si bien, a solicitud del propietario, la Junta podrá acordar su sustitución por la entrega de una parte de los terrenos de su aportación a la Junta, valorados en el Proyecto de Reparcelación.

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

13.1. La Asamblea podrá transferir al ejercicio económico siguiente los resultados del balance o distribuir entre los miembros de la Junta 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. Si la cuantía de los derechos de los propietarios no alcanzase el 15 % de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico; y la misma regla se aplicará cuando los excesos de adjudicación, en caso de que lo haya, no alcancen dicho tanto por ciento. Dichas compensaciones se determinarán atendiendo al precio medio de venta de las parcelas resultantes, que deberá ser fijado en acuerdo adoptado por la Junta de Compensación y recogerse posteriormente en el Proyecto de Reparcelación.

14.2. Las compensaciones deberán ser aprobadas en el seno de la Junta de Compensación y se fijarán en el Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con lo establecido por el artículo 172.e) del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística y demás legislación aplicable.

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

15.1. Licencias de construcción:

15.1.1. Habida cuenta la clasificación del suelo incluido en el ámbito (suelo urbano no consolidado), de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 41 y 42 RGU, así como los artículos 20.3 y 135.7 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se podrán otorgar licencias de construcción antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados.

15.1.2. En el supuesto de que los miembros de la Junta o terceros adquirentes formularan solicitud de licencias de nueva planta para edificar en las parcelas resultantes de la compensación, deberán comunicarlo previamente a la Junta. La Junta podrá imponer las condiciones y garantías necesarias que deberá prestar el solicitante como condición 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 el art. 19.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (por remisión del artículo 20 apartado 3 de la referida ley) y en estas Bases, así como lo dispuesto en el apartado 2 de la Base siguiente.

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 hasta su entrega, por fases o total, a favor de la Administración actuante, de acuerdo con los artículos 135 y siguientes de la LSCAM. 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 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 *Régimen de contratación*

El régimen de contratación de la Junta quedará sujeto, en lo que se regula para este tipo de Entes, a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

Base 18.^a *Régimen de protección de datos*

El régimen de protección de datos de la Junta quedará sujeto a lo dispuesto, en lo que se regula para este tipo de Entes, en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

Madrid, a 6 de marzo de 2025.—La directora de la Oficina de la Secretaría de la Junta de Gobierno, Carmen Toscano Ramiro.

(02/3.732/25)

