

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

MADRID

RÉGIMEN ECONÓMICO

Recaudación Ejecutiva Municipal

ANUNCIO

Don Marcelino Jesús Ferro Parga, titular de la Recaudación Ejecutiva del Ayuntamiento de Madrid, sita en la calle Raimundo Fernández Villaverde, número 32, de esta capital.

Hago saber: Que por esta Recaudación de mi cargo se instruye el expediente conforme al procedimiento administrativo de apremio, por débitos a la Hacienda municipal, contra el deudor, don Manuel López González, NIF 1.024.246. Al no haber resultado posible realizar al interesado o a su representante, ni a su cónyuge, doña María Esther Fernández Méndez, o a su representante, la notificación de la providencia de la subasta de fecha 18 de julio de 2003, del bien inmueble detallado en la diligencia de embargo de fecha 1 de septiembre de 1998, por causas no imputables a la Administración, habiéndolo intentado por dos veces, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 105.6 y 126.4 de la Ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributaria, apartados estos añadidos por la Ley 66/1997, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, por el presente anuncio se cita al deudor y a su cónyuge para que comparezcan por sí o por medio de representante, en el plazo de diez días contados desde el día siguiente al de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, para ser notificados.

Dicha comparecencia deberá efectuarse en la sede de la Recaudación Ejecutiva, de lunes a viernes, entre las nueve y treinta y las diecisiete horas, y los sábados entre las nueve y treinta y las trece y treinta horas.

Lo que se hace público para conocimiento de los interesados, advirtiéndoles que transcurrido dicho plazo sin haber comparecido, la notificación se entenderá producida a todos los efectos legales desde el día siguiente al del vencimiento del plazo de diez días señalado para comparecer.

Madrid, a 7 de agosto de 2003.—El recaudador municipal, PS, el consejero técnico, Juan José Sánchez Ondal.

(02/11.883/03)

MADRID

URBANISMO

Gerencia Municipal de Urbanismo

Departamento Iniciativa Privada I

Sección de Gestión de Sistemas

ANUNCIO

La Comisión de Gobierno, en la sesión celebrada el día 1 de agosto de 2003 y en el expediente administrativo con RG.ª 714/2003/002997, ha adoptado el siguiente acuerdo:

Primero.—Aprobar inicialmente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación para la constitución de la Junta de Compensación UZP 2.01 "Desarrollo del Este-El Cañaveral" presentado por don Jesús Cosín, en su calidad de Presidente del Comité Ejecutivo de la Agrupación de Propietarios del ámbito UZP 2.01 "El Cañaveral". Se advierte expresamente que la determinación

de la superficie real y la ubicación exacta de las fincas aportadas se llevará a cabo en el Proyecto de Reparcelación.

Segundo.—Someter el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación al trámite ordinario de información pública durante el plazo de veinte días, a cuyo efecto se insertará el correspondiente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y se notificará individualmente a todos los propietarios y titulares de derechos afectados a tenor de lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento de Gestión Urbanística. Durante el período de información pública los propietarios y demás afectados podrán formular las alegaciones que a sus derechos convengan y además, en su caso, solicitar su incorporación a la Junta.

El expediente podrá examinarse en las mañanas de lunes a viernes en la Gerencia Municipal de Urbanismo, sita en la calle Guatemala, número 13, Sección de Gestión de Sistemas del Departamento de Iniciativa Privada I, y presentar en el plazo de veinte días, a contar desde el día siguiente a su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID dentro del indicado plazo los escritos de alegaciones que estime convenientes y a su derecho convenga.

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "UZP 2.01, DESARROLLO DEL ESTE-EL CAÑAVERAL"

Base 1.ª *Ámbito territorial y finalidad*

1.1. Las presentes Bases de Actuación regularán, conjuntamente con los Estatutos, las actuaciones de la Junta de Compensación del Plan Parcial correspondiente al Sector de suelo urbanizable programado UZP 2.01 "Desarrollo del Este-El Cañaveral".

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

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

1.4. Constituida la Junta de Compensación e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, los terrenos comprendidos en el 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 los artículos 105 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y 5 de las Normas Complementarias al Reglamento de la Ley Hipotecaria aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, con los efectos previstos en los artículos 14 y siguientes de las mismas Normas.

Base 2.ª *Componentes de la Junta de Compensación*

1. Son miembros promotores de la Junta de Compensación los propietarios que integran la Agrupación de Propietarios de la Unidad Norte de la Estrategia del Este constituida mediante escritura pública otorgada el día 12 de septiembre de 1994, ante

el Notario de Madrid don Julián María Rubio Villanueva, con el número 1.411 de su protocolo, así como aquellos adheridos a la misma con carácter previo a la presentación de las presentes Bases de Actuación en el Ayuntamiento de Madrid para su aprobación inicial, relacionados en el Anejo número 1.

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

2. Serán miembros de la Junta, igualmente, la empresa o empresas urbanizadoras o financiadoras de la urbanización que 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 compensación en el ámbito señalado en la Base 1.ª se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid 9/2001, de 17 de julio; el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, en lo no modificado por la Ley 9/2001; por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones; por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre Normas Complementarias del Reglamento Hipotecario; y en las presentes Bases de Actuación.

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

3.3. Toda modificación de las presentes Bases exigirá que sea aprobada conforme a lo dispuesto en los Estatutos de la Junta de Compensación, debiendo darse a la modificación el trámite previsto en el artículo 107.2.b) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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

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

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

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

Para 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 Plan Catastral actual y, en caso de duda, de los antecedentes catastrales del Instituto Geográfico de 1956, el Avance de 1910 y el Kilométrico de 1860, 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 de autocad de las mismas.

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

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

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

En todo caso, cualquier controversia entre propietarios integrados en la Junta de Compensación podrá resolverse en el propio

Proyecto de Reparcelación si media acuerdo entre los propietarios afectados, acreditado de modo fehaciente.

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

4.5. En caso de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, la propiedad se conceptuará de dudosa, siendo la Administración actuante la que asumirá la representación de los derechos e intereses de las titularidades dudosas a efectos de la tramitación del expediente.

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

4.7. El aprovechamiento lucrativo que corresponde a los propietarios es el 90 por 100 del aprovechamiento lucrativo 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, y el 10 por 100 restante de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 14.2.c) de la Ley 6/1998, de 14 de abril, y 18.2.c) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid.

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 la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y en el Reglamento de Gestión Urbanística. Los arrendamientos u otros derechos personales o reales que se establecieran con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan Parcial carecerán de derecho a indemnización por la Junta. Sólo se valorarán los derechos reales y personales existentes a la fecha de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

5.1.2. Las indemnizaciones por la extinción de derechos de arrendamiento u otros derechos personales incompatibles con el planeamiento o su ejecución, tendrán el carácter de costes de urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 97.2.f) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid número 9/2001, de 17 de julio.

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. Si los derechos fueran de naturaleza personal, se satisfará su valor a los interesados con cargo a los gastos de urbanización.

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

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

5.2.1. Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y otros elementos que puedan existir en el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial sobre las fincas

aportadas y que deban derruirse, por ser incompatibles con las determinaciones del Plan, no se considerarán como valores o derechos aportados a efectos de determinar la cuota de participación, sino que serán objeto de indemnización, con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización. Sólo se valorarán las construcciones u otras instalaciones existentes a la fecha de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

5.2.2. Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados en el apartado anterior cuando sea necesaria su destrucción para realizar las obras de urbanización, 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 31 de la Ley 6/1998, de 13 de abril.

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 de Compensación. No obstante, el propietario acreedor podrá acordar con la Junta que el importe de la indemnización a percibir por los conceptos indicados en el apartado 5.2.3 de esta Base sea sustituido por las cuotas ordinarias o extraordinarias a satisfacer para la administración y gastos de urbanización hasta el montante de la indemnización.

5.2.5. El abono del importe de las indemnizaciones, previo acuerdo de la Junta y conformidad del propietario, podrá realizarse mediante la construcción de edificaciones o instalaciones similares a las que hubiera que eliminar.

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

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

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

6.2. La cuota de participación que haya de asignarse a las empresas urbanizadoras disminuirá proporcionalmente la de los restantes miembros de la Junta.

Base 7.^a Compromisos de urbanización

7.1. Compromisos generales.

7.1.1. La Junta de Compensación efectuará la urbanización interior completa de la totalidad del Sector prevista en el Plan Parcial.

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

7.2.1. La ejecución o financiación, total o parcial y por cualquier título, de las obras de urbanización se efectuará por la Empresa o Empresas que se determine en virtud de acuerdo de la Junta de Compensación, de acuerdo con los compromisos alcanzados con la Empresa Urbanizadora que, en su caso, se incorpore a la Junta de Compensación.

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

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

- a) El compromiso de la empresa adjudicataria de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado.
- b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento.
- c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o plazos de ejecución, o por comisión de alguna infracción urbanística tipificada en la normativa legal aplicable.
- d) La retención que de cada pago parcial a cuenta haya de efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra por la Administración actuante, salvo que se acuerde su sustitución mediante aval o seguro de caución.
- e) El modo y plazos para el abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

7.3. Financiación y pago de las obras de urbanización.

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

7.3.2. Las fincas resultantes del acuerdo definitivo de reparcelación quedarán gravadas, con carácter real, en garantía del pago de los gastos de urbanización, por la cantidad que a cada una de ellas corresponda en la cuenta de liquidación provisional y, en su día, en la cuenta de liquidación definitiva, conforme a los términos establecidos en el artículo 126 del Reglamento de Gestión Urbanística y en los artículos 19 y 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y 105 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. La adjudicación al Ayuntamiento de Madrid correspondiente al 10 por 100 de aprovechamiento que por determinación legal pertenece a éste se efectuará en el Proyecto de Reparcelación libre de cargas. Esta afectación se podrá cancelar a instancia de parte interesada mediante solicitud a la que se acompañe certificación de la Junta de Compensación de estar pagados totalmente los costes de urbanización correspondientes a la finca de que se trate, certificación que la Junta no podrá expedir hasta tanto no hayan sido recibidas definitivamente por el órgano actuante la totalidad de las obras de urbanización o se hayan cumplido íntegramente las obligaciones de las que hubiere de responder dicha finca y efectuada la recepción parcial de las obras de urbanización de la unidad en la que esté enclavada.

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

7.4. Cesión de las obras de urbanización.

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

- 7.4.2. Las cesiones indicadas serán formalizadas en acta que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación, que cumplirá los requisitos exigidos por el artículo 135.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Dicha recepción podrá referirse a una parte de la Unidad de Ejecución, aun cuando no se haya completado la urbanización en ese ámbito territorial, siempre que, con arreglo al artículo 135.7 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se trate de obras de urbanización susceptibles de ser ejecutadas por fases independientes capaces de prestar el uso o servicio público correspondientes.

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

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

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

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

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

- 8.1.2. No se tendrá en cuenta la localización como factor de corrección de la valoración. Tampoco será el grado de urbanización factor de corrección, por no representar un dato diferencial de beneficios y cargas singularizado. Sin embargo, se tendrán en cuenta las indemnizaciones que se hubieran abonado por la extinción de derechos de arrendamientos como factor de corrección de la adjudicación.

8.2. Tasación.

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

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

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

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

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

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

- 9.1.2. Los propietarios incorporados a la Junta de Compensación, el Ayuntamiento en relación al aprovechamiento lucrativo no susceptible de apropiación privada, y, en su caso, las empresas urbanizadoras, tienen derecho a la adjudicación en propiedad de las fincas resultantes, en proporción a las cuotas de participación, sin perjuicio de los ajustes por exceso o por defecto.

- 9.1.3. Se adjudicarán con carácter preferente parcelas completas. Cuando el derecho de algún miembro de la Junta de Compensación no quede agotado con la adjudicación de parcelas completas a su favor, se procederá a realizar

adjudicaciones en proindiviso, sujetas a las normas de la comunidad de bienes de los artículos 392 y siguientes del Código Civil.

- 9.1.4. No se harán adjudicaciones que excedan del 15 por 100 de los derechos de los propietarios; por el contrario, se tratará de ajustar las adjudicaciones siempre por defecto, procurando, cuando sea posible, que éste no rebase el 15 por 100 de los expresados derechos, salvo lo dispuesto en el artículo 87.1.g) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid de 17 de julio de 2001.

Si la cuantía del derecho de algún propietario no alcanzare el 15 por 100 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. 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 Plan Parcial, así como la de carácter patrimonial y uso lucrativo correspondiente al 10 por 100 de aprovechamiento, salvo acuerdo con el Ayuntamiento de sustitución de esta cesión por el pago de su valor en dinero; y las cesiones para redes supramunicipales a la Comunidad de Madrid que en su caso procedan.

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

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

Base 10. *Expropiación por incumplimiento de obligaciones*

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

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

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

- 10.3. En estos supuestos la Administración actuante estará facultada para expropiar los derechos de los miembros en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108.3.c) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y 181 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Base 11. *Ocupación de las fincas*

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

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

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

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

Base 13. Distribución de beneficios y pérdidas

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

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

Base 14. Compensaciones en metálico

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

14.2. Las compensaciones se fijarán en el Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con los artículos 87.1.f) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, y 96 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Base 15. Momento de edificación de los terrenos

15. Licencias de construcción.

15.1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento de Gestión Urbanística se podrán otorgar licencias de construcción antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados y conforme a lo previsto en la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, comunicándolo previamente a la Junta.

15.2. En el supuesto de que los miembros de la Junta formularan solicitud de licencias de nueva planta para edificar en las parcelas resultantes de la compensación, deberán comunicarlo previamente a la Junta de Compensación y acreditar ante la Administración actuante, mediante certificación expedida por el Secretario de la propia Junta, que están al corriente en el pago, tanto de los gastos ordinarios como de urbanización. La Junta podrá imponer las condiciones y garantías necesarias para asegurar el cumplimiento de las obligaciones económicas del peticionario frente a la misma, sin perjuicio del otorgamiento de las licencias con sujeción a lo dispuesto en la Ley del Suelo y en estas Bases.

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

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

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

**ESTATUTOS DE LA JUNTA
DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZP 2.01
"DESARROLLO DEL ESTE-EL CAÑAVERAL"**

Capítulo I

Disposiciones generales

Artículo 1. Constitución, denominación y régimen legal.—1. Con la denominación de "Junta de Compensación UZP 2.01, Desarrollo del Este-El Cañaveral" se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

2. La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación que los complementan, sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística, estatal y autonómica de la Comunidad de Madrid.

Art. 2. Ámbito territorial.—Constituye el ámbito territorial de actuación de la Junta de Compensación los terrenos de suelo urbanizable comprendidos en el Plan Parcial del Sector de suelo urbanizable programado UZP 2.01 "Desarrollo del Este-El Cañaveral", actualmente en tramitación.

Art. 3. Domicilio.—1. La Entidad tiene su domicilio en Madrid, Alfonso XIII, número 101 A, Madrid.

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.

Art. 4. Objeto y fines.—1. La Junta tendrá como objeto primordial llevar a cabo la gestión urbanística del Sector, cuya ejecución comprende la distribución justa de beneficios y cargas, la cesión de los terrenos destinados a 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 y, en su caso, de los solares resultantes.

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

- Redactar y aprobar, en su caso, el Proyecto de Reparcelación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Estatal sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Reglamento de Gestión Urbanística, en aquellos preceptos que resulte de aplicación por no oponerse a aquélla, y en los presentes Estatutos y Bases de Actuación, e impulsar su tramitación.
- Ejecutar a su cargo las obras de urbanización, que podrá concertar en los términos que las Bases de Actuación establecen.
- Solicitar de la Administración actuante la expropiación forzosa en beneficio de la Junta, tanto respecto a los propietarios que no se incorporen a la misma como de los miembros que incumplan sus obligaciones, en los términos señalados en las Bases de Actuación.
- Recaudar las cuotas de urbanización de sus miembros para el caso de que se produzca la delegación del Ayuntamiento de Madrid, para tales fines, por la vía de apremio.
- 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 los artículos 96 y concordantes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ceder al Ayuntamiento las obras de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como las instalaciones, servicios y dotaciones, cuya ejecución estuviera prevista en el Proyecto de Urbanización.
- Satisfacer los gastos originados y que se originen por la gestión, hasta su completa realización, acordando las cuantías, calendario y forma de las provisiones de fondos, derramas extraordinarias y demás aportaciones económicas precisas, conforme a la cuota de cada miembro.

- h) Convenir y formalizar operaciones de crédito, o emitir títulos para obtener recursos económicos con los que atender a la cobertura de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución, con la garantía de los terrenos incluidos en ella.
- i) Actuar con facultades fiduciarias, con poder de disposición sobre los bienes y derechos aportados de los miembros de la Junta, sin más limitaciones que las 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, que fueren necesarios para el cumplimiento de sus fines.
- k) Asumir la representación y defensa de los intereses comunes de sus asociados ante cualquier Autoridad u Organismo del Estado, Comunidad Autónoma, Municipio u Organismos autónomos de cualquier clase, así como ante los Tribunales de Justicia en todos sus grados y jurisdicciones, con respecto a todos los actos, contratos, acciones y recursos que resulten convenientes o necesarios para la realización de sus fines.
- l) Solicitar del Registro de la Propiedad la constancia, mediante nota marginal, de la afección de los bienes y derechos comprendidos en la Unidad de Ejecución, así como solicitar la prórroga de la misma una vez aprobados definitivamente los Estatutos y las Bases de Actuación.
- 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 y transmisión de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, teniendo en cuenta que la inscripción de fincas de resultado se practicará a favor del titular registral de la finca de origen.
Se tendrá como titular registral de las fincas de origen a los efectos del apartado anterior a los que constaren inscritos en el Registro de la Propiedad y hubieran notificado tanto a la Junta de Compensación como a la Administración actuante su condición de titular registral de la finca con antelación al trámite de audiencia, sin necesidad de nueva información pública, previsto en el artículo 88.1, regla 3.ª, de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, salvo lo dispuesto en los artículos 13 y siguientes del Real Decreto 1093/1997.
- n) Solicitar y gestionar la concesión de beneficios fiscales, en su caso.
- o) Y, en general, el ejercicio de cuantas actividades o derechos le corresponda según estos Estatutos, la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y demás disposiciones aplicables.

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

El ejercicio de la Junta coincidirá con el año natural.

Capítulo II

Del órgano urbanístico bajo cuya tutela se actúa

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

2. En el ejercicio de su función de control y fiscalización, corresponderá al Ayuntamiento:

- a) Tramitar y aprobar inicial y definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 161 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, con información pública por plazo de veinte

días de acuerdo con el artículo 86.2 de la Ley 30/1992, y aprobar la constitución de la Junta.

- b) Designar su representante en la Junta de Compensación en el acto de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación, conforme al artículo 108.3.f) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- c) Ejercitar la facultad expropiatoria, en beneficio de la Junta, 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 demás recursos que procedan contra los acuerdos de los Órganos de la Junta.
- f) Aprobar los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización, inicial y definitivamente, y, en su caso, las modificaciones y complementos de los mismos, y expedir la certificación del acuerdo aprobatorio para la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 6 del Real Decreto 1093/1997.
- g) Vigilar la ejecución de las obras e instalaciones.
- h) Extender acta administrativa de recepción de la urbanización y de cesión de los terrenos dotacionales.
- i) Proteger la legalidad urbanística de la Unidad de Ejecución y ejercer las facultades de inspección y control urbanístico.
- j) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación, en los términos del artículo 30 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- k) Y, en general, las atribuciones que resulten de aplicar el ordenamiento urbanístico.

Capítulo III

De los componentes de la Junta

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

- a) Las personas físicas o jurídicas, propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito territorial al que se refiere el artículo 2 de estos Estatutos, que voluntariamente se incorporen a ella en plazo y condiciones legales, y las que, por causa de transmisión de terrenos, queden subrogadas en el lugar y puesto del transmitente.
- b) Cualquier Entidad pública titular de bienes incluidos en el ámbito de actuación, ya tenga carácter demanial o patrimonial, sea o no promotora de la Junta, y en todo caso el Ayuntamiento de Madrid.
- c) También podrán formar parte como miembros de la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras 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 los compromisos adquiridos, en su caso, por la Junta con las referidas empresas.

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

Art. 8. Clases de miembros.—Los miembros de la Junta de Compensación propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito territorial podrán ser fundadores 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 aquélla sea más gravosa para unos que para otros propietarios.

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

Art. 9. Miembros fundadores.—Serán miembros fundadores los propietarios que promueven la iniciativa mediante la presentación de las Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación y que representan al menos el 50 por 100 de la superficie comprendida en su ámbito territorial, conforme a lo dispuesto en los artículos 104 y 106 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 10. *Miembros adheridos*.—1. Serán miembros adheridos las personas físicas o jurídicas que sean titulares de fincas comprendidas en el ámbito de actuación y que expresen su voluntad de integrarse en la Junta en los distintos momentos previstos en el artículo 108.3.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, dentro del plazo de un mes desde la notificación de la aprobación definitiva de las Bases y Estatutos.

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

Una vez efectuada la incorporación, deberán proceder al pago inmediato de las cantidades correspondientes a los gastos realizados en proporción a su cuota.

3. Transcurrido el último plazo de incorporación a la Junta que se previene en el artículo 108.3.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, se entenderá que los propietarios no adheridos renuncian a este derecho, quedando excluidos de la misma a todos los efectos y sus fincas sujetas a expropiación conforme a lo dispuesto en el referido artículo.

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

Art. 11. *Titularidades especiales*.—1. En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares habrán de designar una persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no se designare representante en el plazo que al efecto señale la Junta, será nombrado por el Ayuntamiento.

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 se reconocerá al nudo propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.

4. Serán de cuenta del nudo propietario las cuotas ordinarias o extraordinarias que establezca la Asamblea General o, por su delegación, el Consejo Rector por razón de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución sobre los que recaiga la nuda propiedad. De incumplirse esta obligación por el nudo propietario, la Junta deberá admitir el pago de las cuotas hechas por el usufructuario.

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

4. En los supuestos de titularidad dudosa de fincas la Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente, conforme a lo dispuesto en el artículo 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Cuando la finca incluida en el Proyecto de Reparcelación, hubiere sido objeto de doble inmatriculación, la Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de las titularidades correspondientes a las superficies materialmente afectadas por la doble inmatriculación.

Si el titular de la finca de origen estuviere en ignorado paradero, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso, corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que el ausente tuviese designado representante con facultades suficientes, según lo dispuesto en el artículo 10 del Real Decreto 1093/1997.

Art. 12. *Incorporación de empresas urbanizadoras*.—1. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras 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 las Bases de Actuación.

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

4. La empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona.

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

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

- 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.
- c) El adquirente, por cualquier clase de título, quedará subrogado en los derechos y obligaciones vinculados a la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.
- d) La condición de miembro de la Junta es inseparable de la propiedad de los terrenos correspondientes.

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

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

5. El adquirente quedará subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.

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

Capítulo IV

Del procedimiento de constitución de la Junta

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

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

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

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

- a) Relación de los propietarios otorgantes de la escritura y, en su caso, empresas urbanizadoras.
- 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. La copia autorizada de la escritura y de las adhesiones, en su caso, se trasladará al Ayuntamiento de Madrid, que adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio.

3. Aprobada por el Ayuntamiento la constitución, éste elevará su acuerdo, junto con la copia autorizada de la escritura, a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

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

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

Capítulo V

Órganos de la Junta de Compensación

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

Art. 17. *Asamblea General.*—1. La Asamblea General es el órgano supremo de la Junta. Será presidida por el Presidente del Consejo Rector o, en su defecto, por el miembro del Consejo que sea titular o represente la mayor cuota de participación de entre los que integran el Consejo y estuviera presente en la Asamblea, actuando de Secretario el del Consejo, 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 que se celebren para tratar asuntos sobre materias diferentes tendrán el carácter de extraordinarias. En ellas también podrán efectuarse designación de administradores.

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

- a) La designación y cese de los miembros del Consejo Rector.
- b) Examen de la gestión común y aprobación, en su caso, de la Memoria anual y del estado de cuentas del ejercicio anterior.
- c) La modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, sin perjuicio de su aprobación posterior por el Ayuntamiento, y el señalamiento y rectificación de cuotas de participación.
- d) Aprobar los presupuestos ordinarios y extraordinarios, a propuesta del Consejo Rector.
- e) Acordar la realización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta, con carácter fiduciario de los bienes y derechos aportados a la propia Junta por sus miembros,

y autorizar su formalización, salvo lo dispuesto en el artículo 26.2.

- f) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- g) Acordar la incorporación a la Junta de Compensación de empresas urbanizadoras que vayan a ejecutar o financiar las obras de urbanización.
- h) Aprobar el Proyecto de Reparcelación y proponer, en su caso, al Ayuntamiento de Madrid modificaciones del planeamiento o de los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación.
- i) Aprobar los criterios de valoración de las fincas resultantes y los precios para los supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación, conforme a lo establecido en las Bases.
- j) Delegar expresamente en el Consejo Rector las facultades reconocidas en favor de la Asamblea, excepto la aprobación de presupuestos y cuentas de los ejercicios económicos. Los acuerdos de delegación de actos que requieran un quórum especial deberán adoptarse con el mismo quórum, así como el nombramiento de los miembros del Consejo Rector.
- k) Acordar la disolución o transformación de la Junta.
- l) Autorizar créditos extraordinarios y acordar las correspondientes derramas, debidos a gastos extraordinarios.
- m) La resolución de cuantos asuntos sean propuestos por el Consejo Rector, o no estén expresamente atribuidas a otro órgano de la Junta.

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

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

3. Las Asambleas extraordinarias podrán también reunirse a requerimiento de los miembros siempre que representen el 25 por 100 del total de las cuotas de participación. La petición de reunión extraordinaria se hará mediante carta certificada dirigida al Presidente del Consejo Rector detallando el objeto de la reunión y los asuntos a tratar. La carta de convocatoria deberá ser cursada por el Presidente en el plazo de diez días hábiles desde la fecha en que fuera requerido a tal efecto.

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

Art. 20. *Constitución de la Asamblea.*—1. La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria si concurren, presentes o representados, un número de miembros que represente más del 50 por 100 del total de las cuotas de participación en la Junta de Compensación.

2. En segunda convocatoria se considerará válidamente constituida la Asamblea 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 ajena— que ostenta en la Asamblea. Al final de la lista se determinará el número de miembros presentes o representados y la suma de cuotas de participación asistentes.

4. Si hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros incorporados a la Junta acordasen por unanimidad celebrar Asamblea general extraordinaria, quedará válidamente constituida sin necesidad de convocatoria.

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

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

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

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

Art. 22. *Asistencia a la Asamblea.*—1. Los miembros de la Junta de Compensación podrán asistir a la Asamblea por sí o mediante representación conferida a otra persona. Será válida la representación otorgada, ya sea mediante carta certificada dirigida al Presidente de la Junta, ya mediante entrega material al mismo del documento que acredite la representación en cualquier forma, dejándose constancia de su recepción por el Presidente. La representación será válida únicamente para la reunión a la que se refiera.

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

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

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

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

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

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

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

3. *El Presidente y los Vocales serán* nombrados por la Asamblea General, designando nominalmente a personas físicas que sean miembros de la Junta de Compensación, o a representantes de aquéllas o de personas jurídicas que igualmente sean miembros de la Junta de Compensación.

El representante del Ayuntamiento de Madrid será designado por éste en el Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Bases y Estatutos.

4. La elección de los miembros del Consejo Rector se sujetará al procedimiento siguiente:

a) Los miembros de la Junta de Compensación que deseen presentarse a la elección de los componentes del Consejo

Rector, deberán comunicarlo a la Secretaría del Consejo con una antelación de cinco días, como mínimo, a la fecha señalada para la celebración de la Asamblea General de que se trate. A estos efectos deberán presentarse candidaturas conjuntas, con proposición de candidatos que cubran todos los puestos del Consejo Rector a elegir.

b) En el supuesto de presentarse una sola candidatura, los integrantes de la misma serán nombrados para cubrir los puestos del Consejo Rector si, descartando las abstenciones que pudieran producirse, obtuvieran el voto favorable de todos los demás asistentes a la Asamblea General.

De no obtenerse esta unanimidad, los miembros de la Junta que hubieran votado en contra podrán agruparse hasta constituir una cifra de cuotas de participación igual o superior a la que resulte de dividir la totalidad de las cuotas de los miembros de la Junta por el número de componentes del Consejo Rector, y designar en tal caso al Consejero o al número de Consejeros que resulten de la correspondiente proporción.

Seguidamente, los demás miembros de la Junta presentes en la Asamblea General votarán por mayoría simple de sus cuotas de participación el resto de la candidatura presentada, suprimiéndose del listado de esta última los candidatos que figurasen al final de la misma en número coincidente con los que hubieran sido elegidos por el sistema de agrupación regulado en el párrafo anterior.

De no reunirse cuotas agrupadas suficientes para la designación individual de Consejeros, será elegida por mayoría simple de votos la candidatura presentada.

c) En el caso de presentarse dos o más candidaturas completas para los puestos del Consejo Rector, se procederá a la votación por separado de cada una de ellas, siendo elegida la que obtenga el mayor número de los votos emitidos, si bien los miembros de la Junta que no la hubieran respaldado podrán agruparse en la forma señalada en el segundo párrafo del anterior apartado b) y proceder a la elección de los Consejeros correspondientes a la proporción de sus cuotas de participación, que sustituirán en la candidatura elegida a los que figurasen en los lugares últimos de la misma.

5. El Presidente del Consejo Rector será la persona que encabece la candidatura que resulte elegida.

6. El Consejo determinará su régimen de funcionamiento y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad u otros motivos justificados. En caso de ausencia, enfermedad o fallecimiento del Presidente, 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 por Asamblea.

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

2. En caso de cese o de fallecimiento de un Consejero, su puesto será provisionalmente cubierto por designación del propio Consejo Rector, conforme a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo anterior, 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 cesado o fallecido fuera el Presidente, la Asamblea deberá efectuar su designación.

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

2. A título meramente enunciativo son de su competencia los siguientes actos: representar a la Junta de Compensación en juicio o fuera de él; convocar las Asambleas Generales, ordinarias y extraordinarias; llevar la administración y gobierno de la Junta de Compensación; contratar y despedir al personal de la Junta; preparar y presentar a la Asamblea General las cuentas anuales y los presupuestos del ejercicio siguiente; establecer la cuantía, forma y plazos en que habrán de efectuarse las aportaciones eco-

nómicas de los miembros de la Junta de Compensación, conforme a los presupuestos ordinarios y extraordinarios aprobados por la Asamblea General, y, en su caso, proceder contra los miembros morosos instando los procedimientos pertinentes, incluso por la vía de apremio; hacer transacciones y compromisos, cobrar y pagar toda clase de cantidades, librar, aceptar, endosar, avalar y negociar letras de cambio y documentos de giro; abrir, seguir y cancelar cuentas corrientes y de crédito, depósitos, en bancos públicos o privados, instituciones financieras de cualquier clase o titularidad, nacionales o extranjeros, incluso en el Banco de España y Banco Hipotecario; instar y seguir por todos sus trámites expedientes de expropiación de todas clases y sobre toda clase de 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; representar a la Junta de Compensación ante toda clase de autoridades y organismos urbanísticos estatales, autonómicos y locales, empresas y particulares, y ante juzgados y tribunales, organismos y corporaciones, autoridades, notarios y registradores y funcionarios de cualquier clase, ramo, grado y jurisdicción, ejercitando, desistiendo, transigiendo y exigiendo toda clase de derechos, acciones y reclamaciones en todos sus trámites, con o sin avenencia; practicar requerimientos de toda clase, acordar la interposición e interponer recursos judiciales o administrativos, incluso los extraordinarios, hasta obtener resolución y su cumplimiento. De modo especial podrá, en lo que sea consecuente o presupuesto de las actuaciones de este apartado, hacer cobros, pagos y consignaciones, dar y cancelar fianzas, embargos y anotaciones, tomar parte en subastas, dar y aceptar bienes muebles e inmuebles en pago o por cobro de deudas, pedir copia de documentos notariales, certificaciones registrales y cuantos otros documentos considere precisos.

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

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

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

Art. 27. Reuniones del Consejo.—1. Las reuniones del Consejo Rector se celebrarán cuantas veces se estime conveniente para los intereses de la Junta mediante convocatoria del Presidente con, al menos, tres días hábiles de antelación, a su iniciativa o a petición de tres de sus miembros. La convocatoria deberá notificarse a los miembros del Consejo de forma que quede debida constancia, señalando el orden del día.

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

2. El Consejo sólo estará válidamente constituido cuando concurra la mitad de sus miembros, presentes o representados. La asistencia al Consejo se realizará personalmente.

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

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

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

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

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

- Representar, en general, a la Junta de Compensación, 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.
- Cuantas funciones le sean delegadas por la Asamblea o por el Consejo Rector.

Art. 30. Nombramiento del Secretario.—1. El Secretario, será designado 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 una persona física o jurídica ajena a la Junta por el período de tiempo que determine el Consejo. En este caso, el Secretario tendrá voz pero no voto, y el cargo podrá ser remunerado.

Art. 31. Funciones del Secretario.

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

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

Art. 33. Funciones del Gerente.

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

Capítulo VI

Derechos y obligaciones de los miembros

Art. 34. Criterios de participación de los miembros de la Junta.—1. La participación en los derechos y obligaciones comunes por parte de los miembros de la Junta de Compensación, vendrá determinada por la cuota sobre el total que a cada uno corresponda. Dicha cuota de participación se fijará inicialmente en proporción al aprovechamiento que les corresponda, determinado en función de la superficie de los terrenos aportados descontado el correspondiente a las unidades de aprovechamiento que transmita la Junta a la empresa urbanizadora que, en su caso, se incorpore a la misma.

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

y obligaciones en proporción al exceso de adjudicación. Correlativamente se reducirá, en la misma proporción la participación del titular de la adjudicación por defecto.

2. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real y no se declara la carga o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que hubiese incurrido en omisión, y del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.

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

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

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

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

- a) A facilitar a la Junta 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, a efectos de las notificaciones que procedan, en el que se considerarán bien hechas y surtirán plenos efectos mientras no se comuniquen al Consejo Rector otro distinto.
- c) A satisfacer, en los plazos y forma que acuerde la Asamblea General o, por delegación, el Consejo Rector, las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios o extraordinarios de la Junta.
- d) Las obligaciones económicas de la empresa urbanizadora que, en su caso, se incorpore a la Junta, serán, única y exclusivamente, las que se establezcan en el acuerdo de la Asamblea aprobatorio de su incorporación, de acuerdo con los compromisos adquiridos, en su caso, por la Junta con la referida empresa.
- e) 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.

- f) A designar una persona que represente a todos los cotitulares, en los supuestos de copropiedad, para el ejercicio de sus facultades como miembros de la Junta, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de todos los copropietarios. Dicha designación deberá hacerse en el plazo de un mes, a contar desde la incorporación; transcurrido el cual, o de no existir acuerdo entre los copropietarios, la realizará el del Ayuntamiento de Madrid.
- g) A cumplir las prescripciones establecidas en el planeamiento vigente, en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación de la Junta; así como a observar los acuerdos adoptados por la Asamblea General, por el Consejo Rector en el ámbito de su competencia, sin perjuicio de los recursos a que pudieran haber lugar.
- h) A notificar a la Junta las transmisiones por cualquier título de sus terrenos, con indicación del adquirente y de los terrenos cedidos, así como ponerlo en conocimiento de la Administración actuante.
- i) A regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale el Consejo Rector.
- j) Poner a disposición de la Junta y permitir la ocupación de las fincas de su propiedad, para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales o instalaciones complementarias.
- k) 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 aquélla.

Capítulo VII

Medios económicos y reglas para la exacción de las cuotas

Art. 37. *Medios económicos.*—1. Los medios económicos de la Junta de Compensación para hacer frente a los gastos de urbanización estarán constituidos por las cuotas y aportaciones de los miembros de la Entidad, en los términos a que se refieren los artículos 97 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y 58 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como cualesquiera otros ingresos, subvenciones, créditos, productos de la enajenación de sus bienes o rentas de su patrimonio que pudieran obtenerse con arreglo a la legislación vigente y de conformidad con el artículo 4 de estos Estatutos.

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

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

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

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

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

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

- a) Los derivados de la iniciativa y promoción de la actuación dirigida a la constitución de la Junta, tales como la ela-

boración 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.
- c) La financiación de las obras de urbanización, incluyendo en ellas, en su caso, las indemnizaciones debidas a los propietarios, arrendatarios o titulares de cualquier bien, derecho, construcción, obra o instalación que haya de extinguirse o demolerse para la ejecución del planeamiento.
- d) Los precisos para la expropiación de las fincas, bienes o derechos de propietarios que no se incorporen o adhieran a la Junta de Compensación.
- e) Los exigibles por la administración y, en su caso, gerencia de la Junta.

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

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

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

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

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

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

Capítulo VIII

Régimen jurídico

Art. 41. *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.

No obstante, contra el acuerdo del Proyecto de Reparcelación por la Asamblea General, no cabe recurso de alzada al tratarse de un acto de mero trámite, pudiendo interponerse, no obstante, escrito de alegaciones que tendrán el mismo tratamiento que los

presentados durante el trámite de información pública prevista en el artículo 88 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y que serán resueltos en el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Art. 42. *Recursos.*—1. Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados por los miembros de la Junta de Compensación, dentro del plazo de un mes siguiente a su notificación, ante la Asamblea General, que deberá resolver en el término de los tres meses siguientes a la impugnación. En el supuesto de no adoptarse acuerdo en el plazo indicado, incluso porque en dicho plazo no se hubiera reunido la Asamblea General, la impugnación se entenderá desestimada por ésta.

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

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

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

Art. 43. *Responsabilidad de la Junta de Compensación y de sus miembros.*—1. El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley y desarrolladas en estos Estatutos, incluso cuando el incumplimiento se refiera a los plazos para cumplir dichos deberes y cargas, habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria. Cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, ésta podrá optar entre solicitar de la Administración actuante la aplicación de la expropiación al miembro moroso o efectuar el cobro de la misma por la vía de apremio.

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

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

2. El incumplimiento por la Junta de sus obligaciones habilitará a la Administración actuante para sustituir el sistema de compensación, conforme a lo dispuesto en el artículo 103 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el artículo 183 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 44. *Interdictos.*—Los miembros de la Junta no podrán promover acción interdictal frente a resoluciones de la Junta de Compensación, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquéllos y de acuerdo con el procedimiento estatutariamente establecido. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el plan que se ejecute.

Capítulo IX

De la disolución y liquidación

Art. 45. *Disolución.*—1. La Junta de Compensación se disolverá previo el cumplimiento de su objeto. La disolución requerirá, en todo caso, acuerdo del órgano urbanístico de control.

2. No podrá aprobarse la disolución de la Junta de Compensación mientras no conste el cumplimiento total de las obligaciones

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

3. La disolución de la Junta de Compensación requerirá acuerdo de la Asamblea General, que no podrá ser adoptado hasta que se haya formalizado por la Gerencia Municipal de Urbanismo la recepción de todas las obras de urbanización ejecutadas y estén cumplidas las demás obligaciones de la Junta de Compensación.

4. El procedimiento de disolución de la Junta de Compensación se iniciará mediante acuerdo del órgano competente del Ayuntamiento, a solicitud de aquélla, que se publicará en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en uno de los periódicos de mayor difusión de ésta.

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

6. La Gerencia Municipal de Urbanismo, en el supuesto de haber sido acordada la disolución, dará traslado de la resolución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid a fin de proceder a la cancelación de la inscripción de la Junta de Compensación en el citado Registro, salvo disposición legal o reglamentaria contraria o acuerdo de la Administración actuante.

Art. 46. *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.

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. 47. *Conservación de la urbanización*.—Las obras de urbanización se conservarán a cargo de la Junta de Compensación hasta su entrega, por fases o total, a favor de la Administración actuante, de conformidad con el artículo 135 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. A partir de la cesión serán de cargo de la Administración actuante.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

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

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

Madrid, a 1 de agosto de 2003.—El secretario general, Paulino Martín Hernández.

(01/2.529/03)

ALCOBENDAS

RÉGIMEN ECONÓMICO

Don Vicente González Guzmán, tesorero accidental del Ayuntamiento de Alcobendas (Madrid).

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 21 y 23 de la vigente ordenanza fiscal general de gestión, recaudación e ins-

pección, se inicia el período de pago en voluntaria de los tributos que a continuación se indican:

Tributos: tasa gestión residuos urbanos.

Período voluntario de pago: del 15 de septiembre al 17 de noviembre de 2003.

Cargo de los recibos domiciliados:

— Fecha cargo en cuenta para reducción del 20 por 100: 13 de octubre de 2003.

— Fecha en cargo en cuenta por deuda global tributaria en seis plazos iguales:

- Primer plazo: primer día hábil de mayo.
- Segundo plazo: primer día hábil de junio.
- Tercer plazo: primer día hábil de julio.
- Cuarto plazo: primer día hábil de agosto.
- Quinto plazo: primer día hábil de septiembre.
- Sexto plazo: primer día hábil de octubre.

Transcurridos los períodos de pago citados, las deudas serán exigidas por el procedimiento ejecutivo de apremio y devengarán el recargo de apremio, intereses de demora y, en su caso, las costas que se produzcan.

Lugar de pago: "Empresa Municipal de Recaudación, Sociedad Anónima", plaza del Pueblo, número 1, Alcobendas, y en las entidades colaboradoras siguientes: "Banco Bilbao Vizcaya Argentaria", "Bankinter", "Banco Herrero", "Solbank", "Caja de Cataluña", "Caja de Madrid", "Banco Santander Central Hispano", "La Caixa", "Caja España", "Ibercaja", "Banco de Sabadell", "Banco Guipuzcoano" y "Caja General de Ahorros de Granada".

Forma de pago: las señaladas en el artículo 63 de la referida ordenanza municipal.

Alcobendas, a 29 de julio de 2003.—El tesorero accidental, Vicente González Guzmán.

(02/11.787/03)

ALCOBENDAS

RÉGIMEN ECONÓMICO

Aprobados los padrones de los ingresos municipales que a continuación se relacionan, y conforme a lo dispuesto en el artículo 22 de la vigente ordenanza fiscal general de gestión, recaudación e inspección, quedan expuestos al público durante el plazo de quince días para su examen y reclamación por parte de los interesados:

Padrón: 2003. Concepto: tasa gestión residuos. Número contribuyentes: 32.289. Importe: 2.404.225,76 euros.

Durante el plazo indicado de exposición al público y a tenor de la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal, el Servicio de Atención del Ciudadano (plaza Mayor, número 1, planta baja del Ayuntamiento) proporcionará a los contribuyentes que la soliciten la información de los referidos padrones que directamente les afecte, en horas de atención al público (lunes a viernes, de ocho y treinta a catorce y treinta y de dieciséis a diecinueve, y los sábados, de diez a trece).

Contra las deudas consignadas en los padrones contributivos y notificadas colectivamente mediante el presente anuncio, los interesados podrán interponer ante el primer teniente de alcalde recurso de reposición previo al contencioso-administrativo, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la finalización del período de exposición pública de los presentes padrones.

Alcobendas, a 30 de julio de 2003.—El alcalde-presidente, José Caballero Domínguez.

(02/11.786/03)

COLMENAR DE OREJA

CONTRATACIÓN

1. Entidad adjudicadora: Ayuntamiento de Colmenar de Oreja. Contratación.

2. Objeto del contrato:

- a) Descripción del objeto: realización de las obras necesarias para la reforma y ampliación del Centro Juvenil Municipal.
- b) Plazo de ejecución: cuatro meses.