

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

20

MADRID

URBANISMO

Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en sesión celebrada el día 23 de febrero de 2012 y en el RG.^a 714/2004/375, adoptó el siguiente acuerdo:

«Primero.—Aprobar inicialmente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación para la constitución de la Junta de Compensación del Sector de Suelo Urbanizable Programado 2.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros”, promovido por la Comisión Gestora del ámbito, de acuerdo con los antecedentes y consideraciones finales contenidas en el informe emitido por la Subdirección General de Promoción del Suelo de 6 de febrero de 2012.

Segundo.—Advertir 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 del ámbito, de conformidad con lo establecido en el artículo 172 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, siendo meramente estimativas y provisionales las contenidas en el presente Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación.

Tercero.—Someter el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación al trámite de información pública durante un plazo de veinte días, a cuyo efecto se insertará el correspondiente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y se notificará 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 la incorporación a la Junta».

Finca origen	Titular	Finca o parcela
53	Herederos de Gregorio Fernández Rodríguez	44/3
24	Salustiano Pinilla Rodríguez	565/30
33-33B	Topista Hidalgo Manteca	465/30
32	Donato Gamio Silvelo	211/30
17-20	Desconocido	
33-33B-34	Jesús Aramburu Olarán y Consuelo Gisbert Casanova	465/30
33-33B-34	María Carmen Ramírez Rodríguez y Ángel Elvira Segovia	465/30

PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL UZP 2.02 “DESARROLLO DEL ESTE-LOS CERROS”

TÍTULO I

Generalidades

Artículo 1. *Denominación y naturaleza*.—1. Con la denominación de «Junta de Compensación “Desarrollo del Este-Los Cerros”» se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora para la ejecución del planeamiento del Sector UZP 02.02 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobado por acuerdo de 17 de abril de 1997 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

2. La Junta de Compensación tiene naturaleza de ente corporativo de derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción administrativa en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid y la constitución de sus órganos directivos, y estará compuesta por las personas físicas o jurídicas y las Administraciones y entidades públicas propietarias de suelo en el Sector UZP 02.02 que se integren en aquella y, en su caso, la empresa o empresas promotoras incorporadas a la misma.

Art. 2. *Normativa legal.*—1. La actividad de la Junta de Compensación se regirá por lo establecido en los presentes estatutos y en las bases de actuación de la misma, y en lo no previsto por unos y otras, será de aplicación la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM/01); el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo (TRLR/08); la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 (LEF/54), el Reglamento de Expropiación Forzosa de 26 de abril de 1957 (REF/57), el Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (RDLH/97), en cuanto resulten de aplicación, y supletoriamente por lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (RGU/78).

2. En todo caso, deberán observarse las prescripciones del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 17 de abril de 1997, con arreglo a lo previsto en las disposiciones transitorias de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM/01), los compromisos adoptados en el Acuerdo Marco para la Viabilidad y Agilización de la Gestión de los ámbitos de Suelo Urbanizable Programado que constituyen la denominada Estrategia de “Desarrollo del Este” suscrito el 1 de abril de 2011 y su adenda formalizada el 29 de julio del mismo año entre el Ayuntamiento de Madrid y la Comisión Gestora “Desarrollo del Este-Los Cerros”, así como las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP 2.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros” definitivamente aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 30 de noviembre de 2011.

Art. 3. *Ámbito.*—1. La Unidad de Ejecución coincide con el Sector UZP 2.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros” del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, así como en el correspondiente Plan Parcial y Delimitación de la Unidad de Ejecución.

2. La ficha del citado instrumento de planeamiento general define las características del Sector que son desarrolladas en el Plan Parcial del mismo.

Art. 4. *Objeto.*—1. Constituye el objeto de la Junta de Compensación la ejecución del planeamiento urbanístico por atribución legal, asumiendo frente al municipio la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización y la equidistribución de derechos en el ámbito de la misma.

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

- A) Agrupar a los propietarios de terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución y distribuir equitativamente entre sus miembros las cargas y beneficios resultantes de la actuación.
- B) Llevar a cabo las operaciones jurídicas que han de materializarse en el Proyecto de Reparcelación.
- C) Ejecutar las obras definidas en el Proyecto de Urbanización, así como las demás obras complementarias que se acuerden por la Asamblea General.

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

- A) Solicitar del Ayuntamiento:
 - a) La aprobación de la constitución de la Junta de Compensación y su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.
 - b) La aprobación de los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización.
 - c) La tramitación y aprobación de los expedientes expropiatorios que procedan en los supuestos de no incorporación de propietarios de terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución o de incumplimiento de sus obligaciones por los miembros de la Junta de Compensación, siendo esta beneficiaria, en ambos supuestos, de la actuación expropiatoria.
 - d) La recepción de las obras de urbanización.
- B) Interesar del Registro de la Propiedad:
 - a) La constancia, por nota marginal, de la afección al sistema de compensación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución y solicitar su prórroga cuando ello fuere necesario.
 - b) La inscripción de la reparcelación, una vez aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el Proyecto de Reparcelación.

4. Con carácter facultativo, la Junta de Compensación podrá:
 - A) Adquirir, poseer, gravar, enajenar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos de su patrimonio.
 - B) Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas afectadas por la actuación y las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, a los efectos de su ocupación para ejecutar las obras de urbanización pertenecientes a:
 - a) Los propietarios miembros de la Junta de Compensación desde el momento que se fije al efecto en las bases de actuación.
 - b) Los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación, desde el pago o consignación del justiprecio fijado en el expediente expropiatorio, salvo que la ocupación fuere urgente.
 - C) La Junta podrá recaudar de sus miembros, por delegación del municipio, las cuotas de urbanización del ámbito por la vía de apremio, pudiendo formularse contra las liquidaciones recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento, tal y como prevé el artículo 108.3.e) de la LSCM/01.
 - D) Formalizar operaciones de crédito para atender los costos de la actuación con garantía hipotecaria, en su caso, de las fincas aportadas pertenecientes a los miembros de la Junta de Compensación o de las parcelas resultantes adjudicadas a esta última.
 - E) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Mercantil para el supuesto de que se emitan obligaciones o se estime conveniente a otros efectos.
 - F) Asumir la gestión y defensa de los intereses de la Junta de Compensación ante las Administraciones Estatal, Autonómica y Municipal, así como ante los jueces y tribunales en todos sus grados y jurisdicciones y frente a los particulares.
 - G) Solicitar la concesión de los beneficios fiscales aplicables, en su caso, a la gestión urbanística.
 - H) En general, el ejercicio de cuantos derechos y facultades le correspondan según las normas legales vigentes.

Art. 5. Obligaciones de la Junta de Compensación.—1. Además de cualquier otra obligación o deber que le vengan atribuidos a los propietarios del suelo y, en sustitución de los mismos, a la Junta de Compensación, de acuerdo con la legislación vigente, así como según lo previsto en los estatutos y bases de actuación, la Junta viene obligada a cumplir los siguientes deberes:

- A) Abstenerse de toda actuación en contra o al margen del sistema de compensación determinado.
- B) Efectuar a título gratuito, en la forma y cuantía dispuesta en la LSCM/01 y en el contexto del sistema de compensación, las cesiones de suelo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
- C) Ceder a título gratuito al municipio, en solares, en la forma y cuantía dispuesta en la citada Ley, las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación, por su superficie.
- D) Costear y, en su caso, ejecutar en las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de compensación al efecto, la totalidad de las obras de urbanización, incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general y la integridad y funcionalidad de estas, así como para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación.
- E) La Junta de Compensación viene obligada al desalojo de los ocupantes de las fincas incluidas dentro del ámbito en los siguientes términos y supuestos:
 - a) De los terrenos cuyos propietarios estén incorporados a la Junta de Compensación, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación del ámbito y habiendo sido pagadas o consignadas las indemnizaciones correspondientes y, en su caso, ofrecido el realojo de los ocupantes legales.
 - b) De los terrenos que hayan sido objeto de expropiación por la no incorporación de sus propietarios a la Junta de Compensación, una vez aprobado definitivamente el expediente expropiatorio y pagados o consignados los justiprecios de las mismas o, en su caso, su valoración, levantadas las correspondientes

- actas de pago o consignación y ofrecido por la Junta de Compensación a los afectados una vivienda de realojo si así procediera.
- c) De los terrenos que, aun no encontrándose en cualesquiera de las situaciones antes previstas, estén afectados por cualquier tipo de ocupación que impida o dificulte la ejecución del planeamiento.
- F) Cumplimentar respecto a los residentes legales con derecho a realojo, según el artículo 18.2.e) de la LSCM/01, en relación con el artículo 21 de la misma, los deberes que correspondan a la Junta de Compensación, en los supuestos, términos y condiciones establecidos por la legislación de pertinente aplicación.
2. En los casos antes previstos, la Junta de Compensación deberá solicitar, si fuera necesario, del Ayuntamiento que se requiera de la autoridad judicial competente la autorización necesaria para proceder al desalojo de los terrenos ocupados (incluidos los tramos de la Cañada Real Galiana), ejecutando materialmente el desalojo y, en todo caso, la ocupación de la finca con sus propios medios personales y materiales.
- Art. 6. *Domicilio*.—1. El domicilio de la Junta de Compensación queda establecido en Madrid, calle Orense, número 27.
2. Dicho domicilio podrá ser trasladado a otro lugar del término municipal por acuerdo del Consejo Rector, debiendo notificarlo al Ayuntamiento de Madrid para su constancia en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.
- Art. 7. *Duración*.—La Junta de Compensación tendrá la duración exigida por el cumplimiento de su objeto, salvo que se produzca su disolución anticipada en los términos establecidos en el artículo 39 de los presentes estatutos.

TÍTULO II

Administración actuante

- Art. 8. *Órganos*.—Es Administración actuante el Ayuntamiento de Madrid, ello sin perjuicio de las competencias que legalmente estén atribuidas a la Comunidad de Madrid.
- Art. 9. *Facultades*.—1. Corresponden al Ayuntamiento las siguientes facultades:
- A) Estimar o desestimar la iniciativa a que se refiere el artículo 106 LSCM/01.
 - B) Tramitar y aprobar definitivamente el Plan Parcial y, en su caso, los Estudios de Detalle que se formulen.
 - C) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, designando el representante municipal en la misma.
 - D) Aprobar la constitución de la Junta de Compensación.
 - E) Tramitar y aprobar los expedientes de expropiación forzosa de terrenos en los supuestos previstos en estos estatutos.
 - F) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación y solicitar su inscripción en el Registro de la Propiedad.
 - G) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización.
 - H) Formalizar la recepción de las obras de urbanización.
 - I) Instrumentar la vía de apremio administrativo, a solicitud de la Junta de Compensación, en los supuestos de incumplimiento de las obligaciones económicas de los miembros de aquella.
 - J) Resolver los recursos de alzada que se formulen contra los acuerdos y decisiones de la Asamblea General de la Junta de Compensación.
 - K) Fiscalizar la actividad de la Junta de Compensación.
 - L) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
 - M) Cuantas facultades le estén atribuidas por los estatutos o las bases de actuación o resulten de la normativa legal vigente.
2. Una vez aprobada por el Ayuntamiento la constitución de la Junta de Compensación, se instará por aquel a la Comunidad de Madrid la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

TÍTULO III

Junta de Compensación

Art. 10. *Constitución*.—1. Dentro del plazo fijado en el requerimiento que practique el Ayuntamiento de Madrid a los miembros fundadores y adheridos (y, en su defecto, dentro de los tres meses siguientes a la notificación a los interesados de la aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación y una vez firme en vía administrativa el citado acuerdo aprobatorio) se procederá al otorgamiento de la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación.

2. A tal efecto, la Comisión Gestora “Desarrollo del Este-Los Cerros” designará notario autorizante y fecha para el otorgamiento de la escritura pública aludida, y lo notificará a los miembros fundadores y adheridos y al Ayuntamiento de Madrid con una antelación de ocho días hábiles a la fecha en que haya de procederse a dicho otorgamiento.

3. Los miembros fundadores o adheridos que no concurran a la formalización de dicha escritura podrán otorgar actas notariales de adhesión a esta dentro del plazo de los quince días hábiles siguientes a dicha formalización, y, si no lo hicieren, perderán el derecho a adquirir la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, quedando sujetos a expropiación forzosa a favor de esta los bienes y derechos propiedad de aquellos.

No obstante, mediante acuerdo del Consejo Rector (el cual deberá ser ratificado por la Asamblea General con el voto favorable de miembros que representen más del 50 por 100 de las cuotas de participación), se podrán adherir a la Junta de Compensación mediante la formalización de la escritura pública pertinente, los titulares de suelo afectados por la actuación urbanística que acrediten su propiedad, debiendo darse traslado al Ayuntamiento de Madrid con acompañamiento de la referida escritura.

Formalizada la escritura pública de adhesión pertinente deberá remitirse copia autorizada de la misma a la Junta de Compensación o al Ayuntamiento en el plazo de quince días hábiles siguientes a dicha formalización y transcurrido dicho plazo se entenderá que renuncia a ser miembro de la Junta de Compensación.

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

- A) Comparecientes en el acto.
- B) Relación nominal de los miembros fundadores y adheridos, con indicación de sus respectivos domicilios.
- C) Relación de las fincas de las que sean titulares dichos miembros con indicación de la superficie total de la Unidad de Ejecución, de las superficies de las fincas aludidas y del porcentaje global representado por dichos titulares.
- D) Personas físicas designadas miembros del Consejo Rector, con indicación de quienes hayan de ejercer los cargos de presidente, vicepresidente y secretario.
- E) Acuerdo de constitución.

5. Copia autorizada de la escritura pública de constitución y del plano incorporado a la misma, así como, en su caso, de las actas notariales de adhesión, se presentarán en el Ayuntamiento de Madrid, adoptándose por el órgano competente del mismo acuerdo aprobatorio de la constitución de la Junta de Compensación.

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

Art. 11. *Composición*.—1. La Junta de Compensación se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos en el ámbito definido en el artículo 3 de estos estatutos que presentaron en la Gerencia Municipal de Urbanismo la iniciativa a que se refiere el artículo 106 de la LSCM/01, o se incorporen voluntariamente a ella, así como las Administraciones y entidades públicas titulares de bienes en el citado ámbito.

2. También podrán formar parte de la Junta de Compensación la empresa o empresas promotoras que soliciten participar en la ejecución o financiación de las obras de urbanización y cuya incorporación sea aprobada por acuerdo de la Asamblea General.

3. Los copropietarios de terrenos incorporados a la Junta de Compensación deberán designar, mediante el documento oportuno, a una sola persona física para el ejercicio de sus facultades como miembros de la misma, respondiendo solidariamente todos ellos de cuantas obligaciones dimanen de tal condición; y, si en el plazo de un mes desde la constitución de la Junta de Compensación no designaren tal representante, lo nombrará el Ayuntamiento

to de Madrid, debiendo recaer dicho nombramiento en quien detente mayor cuota de propiedad, y en el supuesto de igualdad de cuota, en quien conste en primer lugar de acuerdo a la inscripción registral, en los datos de Catastro o en el título acreditativo de su propiedad.

4. En el supuesto de que alguna o algunas de las fincas afectadas pertenezcan a menores de edad o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten su representación legal.

5. Si una finca perteneciere en nuda propiedad a una persona y cualquier derecho real limitativo del dominio sobre la misma a otra, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a la primera; ello sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico que, en su caso, constituya el contenido del mismo.

6. La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no implica la transmisión a la misma de la titularidad de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución; quedando estos directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de actuación.

Art. 12. *Miembros.*—1. Los miembros de la Junta de Compensación podrán ser fundadores o adheridos, teniendo todos ellos los mismos derechos y obligaciones una vez constituida aquella.

2. Serán miembros fundadores los propietarios integrados en la Comisión Gestora “Desarrollo del Este-Los Cerros” que hubieren presentado en la Gerencia Municipal de Urbanismo la iniciativa para la aplicación del sistema.

3. Los propietarios privados que no hubieren formulado la presentación de la iniciativa a que se refiere el número 2 podrán incorporarse a la Junta de Compensación como miembros adheridos, si no lo hubieren hecho ya antes, dentro del mes siguiente a la notificación individualizada o por medio de edictos publicados en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en la prensa, de la aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

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

Transcurrido dicho plazo sin haber solicitado la incorporación, y una vez aprobada la constitución de la Junta de Compensación e inscrita la misma en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, serán expropiados a favor de aquella los bienes y derechos afectados de todos los propietarios que no se hubieren incorporado a ella.

4. Las Administraciones y Entidades Públicas titulares de bienes en el ámbito de la Unidad de Ejecución quedarán integradas en la Junta de Compensación sin necesidad de formalidad alguna, si bien, la Administración General del Estado o sus organismos públicos habrán de adherirse de forma expresa, otorgando al efecto la escritura de constitución o de adhesión a la misma, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 139.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

5. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación, una vez constituida esta, la empresa o empresas promotoras que soliciten asumir o participar en la ejecución o financiación de las obras de urbanización.

A tal fin, deberán instar su incorporación mediante escrito presentado en el domicilio de la Junta de Compensación, en el que se haga constar expresamente su solicitud y la aceptación del contenido del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación aprobado definitivamente por el Ayuntamiento.

Si el Consejo Rector de la Junta de Compensación considera procedente tal incorporación, lo notificará a los miembros de la misma a fin de que, quienes deseen satisfacer íntegramente las cantidades a que se refiere el artículo 33.H) de estos estatutos, lo comuniquen al secretario de la Junta de Compensación en el plazo máximo de un mes contado desde el día siguiente a la recepción de dicha recepción.

Si la Asamblea General decidiera aceptar la incorporación solicitada, determinará la cuota de participación de la empresa o empresas promotoras, la cuantía y naturaleza de su aportación y cuantas circunstancias se consideren de interés.

6. La condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de bienes localizados en la Unidad de Ejecución, por lo que la transmisión ínter vivos o mortis causa de la propiedad de aquella opera con carácter automático la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente, aunque no se haga constar expresamente dicha circunstancia en el título.

A tal efecto, el adquirente en las transmisiones ínter vivos o el heredero en las mortis causa deberá acreditar la adquisición mediante copia autorizada de la escritura pública otor-

gada o con certificación registral de dominio y cargas, y, en tanto no se haya producido dicha entrega en la Secretaría de la Junta de Compensación, no será reconocido el carácter de miembro de la Junta de Compensación del nuevo titular o titulares.

Sin embargo, y en relación con lo dicho anteriormente, habrá de tenerse en cuenta, en todo caso, que habiéndose sometido por el Ayuntamiento el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución al período de información pública previsto en el artículo 88.1.1 de la LSCM/01, dicho proyecto adjudicará las parcelas resultantes a los titulares registrales de las fincas aportadas que constaren como tales en la fecha en que se hubiere realizado la afección registral de dichas fincas, siempre que el titular registral posterior a aquel no hubiera hecho constar su derecho registral ante la Junta de Compensación y el Ayuntamiento de Madrid mediante la aportación de la correspondiente certificación registral, dentro del período de información pública antes citado o con anterioridad al mismo, todo ello de acuerdo con lo establecido en los artículos 13 y 14.2 del RDLH/97.

TÍTULO IV

Órganos de gobierno y administración

Art. 13. *Clases*.—1. Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación son:

- A) La Asamblea General.
- B) El Consejo Rector.
- 2. Ejercerán funciones específicas en la Junta de Compensación:
 - A) El presidente.
 - B) El vicepresidente.
 - C) El secretario.
 - G) El gerente.

Capítulo 1

Asamblea General

Art. 14. *Naturaleza y facultades*.—1. La Asamblea General es el órgano de gobierno y administración superior de la Junta de Compensación y estará compuesta por todos los miembros de la misma, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados aquellos al cumplimiento de los acuerdos adoptados, sin perjuicio de los recursos pertinentes.

- 2. También formará parte de la Asamblea General el representante del Ayuntamiento.
- 3. Son facultades de la Asamblea General:
 - A) Designar el presidente, el vicepresidente y el secretario de la Junta de Compensación, que lo serán también de la Asamblea General y del Consejo Rector, y los restantes miembros electivos de este y disponer el cese, en su caso, de uno o varios de los designados, así como nombrar a quienes hubieren de sustituirles hasta la inmediata renovación estatutaria de todos ellos.
 - B) Designar el gerente de la Junta de Compensación.
 - C) Designar los censores de cuentas.
 - D) Aprobar los presupuestos ordinarios y extraordinarios.
 - E) Aprobar la memoria y cuentas de cada ejercicio económico, previo informe de los censores de cuentas.
 - F) Aprobar el Proyecto de Reparcelación.
 - G) Aprobar el Proyecto de Urbanización.
 - H) Aprobar, en su caso, los Estudios de Detalle que se formulen.
 - I) Autorizar la formalización de toda clase de contratos y convenios civiles, mercantiles y administrativos, así como cualesquiera actos de dominio y administración relativos a los bienes propiedad de la Junta de Compensación, sin perjuicio de las facultades que se acuerde delegar en el Consejo Rector.
 - J) Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre los bienes comprendidos en la Unidad de Ejecución y pertenecientes a los miembros de la Junta de Compensación en los supuestos enunciados en el artículo 4.4.B) de estos estatutos.

- K) Acordar la formalización de créditos para atender los costos de la actuación, con garantía hipotecaria, en su caso, de las fincas propiedad de los miembros de la Junta de Compensación en el ámbito de la Unidad de Ejecución o de las parcelas adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación a la Junta de Compensación.
- L) Resolver sobre la incorporación de una o más empresas promotoras a la Junta de Compensación.
- M) Determinar el procedimiento para la contratación de las obras de urbanización en el supuesto de no haberse incorporado a la Junta de Compensación una o más empresas promotoras o de limitar dicha incorporación a la financiación de aquellas, y adjudicar dichas obras; ello sin perjuicio de delegar en el Consejo Rector dichas facultades.
- N) Aprobar, en su caso, las modificaciones de los estatutos de la Junta de Compensación, que deberán someterse a la aprobación por el Ayuntamiento, con ulterior constancia en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.
- O) Solicitar del Ayuntamiento de Madrid la tramitación del expediente para la aprobación de la disolución y liquidación de la Junta de Compensación.
- P) Cuantas correspondan legal o reglamentariamente a la Junta de Compensación y no hayan sido atribuidas al Consejo Rector por estos estatutos o delegadas en el mismo por acuerdo de la Asamblea General.

Art. 15. *Clases*.—1. Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias.

2. Dentro del primer semestre de cada año celebrará sesión la Asamblea General ordinaria para censurar la gestión de la Junta de Compensación y aprobar, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio económico anterior, previo informe de los censores de cuentas.

En el cuarto trimestre de cada año se convocará para aprobar el presupuesto ordinario del ejercicio económico siguiente, nombrar a los censores de cuentas para dicho ejercicio y elegir, cuando proceda, el presidente, el vicepresidente y el secretario de la Junta de Compensación, que lo serán también de la Asamblea General y del Consejo Rector, y al resto de los miembros de este.

En las reuniones de la Asamblea General ordinaria podrán adoptarse acuerdos sobre cualesquiera otros asuntos que figuren en el orden del día.

En caso de urgencia y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 17.3 siguiente, podrá la Asamblea General ordinaria conocer y resolver sobre asuntos de su competencia no incluidos en el orden del día.

3. Toda reunión de la Asamblea General que no sea de las señaladas en el número 2 anterior tendrá la consideración de Asamblea General extraordinaria.

La Asamblea General extraordinaria se reunirá cuando el Consejo Rector lo acuerde o cuando lo soliciten al presidente de la Junta de Compensación miembros de la misma que representen, al menos, el 40 por 100 del total de las cuotas de participación, debiendo expresarse en este supuesto los asuntos a tratar.

En las reuniones de la Asamblea General extraordinaria solamente podrán adoptarse acuerdos sobre los asuntos que figuren en el orden del día.

Art. 16. *Convocatoria y constitución*.—1. Las reuniones de la Asamblea General serán convocadas (previo acuerdo del Consejo Rector y por orden del presidente de la Junta de Compensación) mediante escrito del secretario de la Junta de Compensación remitido con ocho días naturales de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse, por correo certificado o por cualquier otro medio que permita acreditar la práctica de las notificaciones, reputándose válidas estas siempre que se dirijan al domicilio a que se refiere el artículo 33.C) de estos estatutos.

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

La celebración de Asamblea General extraordinaria a petición de miembros de la Junta de Compensación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 15.3 anterior, habrá de ser acordada por el Consejo Rector dentro de los quince días siguientes a la presentación de la solicitud en el domicilio de la Junta de Compensación, y la reunión deberá tener lugar dentro de los treinta días siguientes a la adopción de dicho acuerdo.

3. La convocatoria de la Asamblea General señalará lugar, fecha y hora de la reunión, así como los asuntos incluidos en el orden del día que han de someterse a conocimiento y resolución de la misma.

La convocatoria de la Asamblea General ordinaria contendrá, además, la indicación de que, en el domicilio de la Junta de Compensación, estarán a disposición de los miembros de esta, en horas hábiles y hasta el día anterior a la reunión, la memoria y cuentas del ejercicio económico precedente, o el presupuesto para el ejercicio económico siguiente.

Cuando, a juicio del presidente de la Junta de Compensación, proceda el conocimiento anticipado por los miembros de la misma de los antecedentes documentales relativos a asuntos que han de someterse a la Asamblea General, se hará en la convocatoria la advertencia de su disponibilidad previa.

5. La Asamblea General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurran a ella, por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación que representen más del 50 por 100 del total de las cuotas.

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

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

7. Podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General las personas físicas (o quienes acrediten poder notarial bastante otorgado a su favor por estas) y los representantes de las personas jurídicas en quienes concurra la cualidad de miembro de la Junta de Compensación.

Art. 17. *Acuerdos y actas.*—1. El presidente de la Junta de Compensación presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdo si procediere, actuando como secretario el de la Junta de Compensación.

En caso de ausencia del presidente de la Junta de Compensación asumirá tales funciones el vicepresidente de la misma.

Si ninguno de ellos estuviere presente se designará por la Asamblea General, antes de iniciarse la sesión, la persona de más edad del Consejo Rector que se halle presente para ejercer accidentalmente tal función.

2. Si no se hallare presente el secretario de la Junta de Compensación, la Asamblea General designará, entre los asistentes, a la persona que haya de ejercer accidentalmente tal función.

3. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en el orden del día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias. No obstante, previa declaración de urgencia, podrán someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General ordinaria asuntos no incluidos en el orden del día de la misma mediante acuerdo adoptado por miembros, presentes o representados, que representen más del 50 por 100 del total de las cuotas de participación.

4. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, presentes o representadas.

No obstante, los acuerdos de aprobación del Proyecto de Reparcelación y de modificación de los estatutos de la Junta de Compensación requerirán, en todo caso, el voto favorable de miembros que representen más del 50 por 100 de las cuotas de participación.

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

6. De cada sesión de la Asamblea General se levantará acta por el secretario de la Junta de Compensación o quien hubiere ejercido accidentalmente tales funciones, en la que se harán constar el resultado de las votaciones celebradas y los acuerdos adoptados, debiendo designarse en la misma sesión dos interventores para que, en unión del presidente y del secretario que hubieren ejercido dichas funciones en la misma, procedan a su aprobación en el plazo de los treinta días siguientes.

Dichas actas, una vez aprobadas, serán notificadas a todos los miembros de la Junta de Compensación y figurarán en el libro de actas de la Asamblea General, que podrá componerse de hojas independientes legalizadas notarialmente, diligenciado por el presidente y el secretario de la Junta de Compensación, y serán firmadas por el presidente y el secretario que hubieren desempeñado tales funciones en la sesión de la Asamblea General, y los dos interventores designados al efecto.

7. A solicitud de los miembros de la Junta de Compensación o de los órganos administrativos o jurisdiccionales, deberá el secretario de la Junta de Compensación, con el visto bueno del presidente de la misma, expedir certificaciones del contenido del libro de actas de la Asamblea General.

Capítulo 2

Consejo Rector

Art. 18. *Naturaleza y composición.*—1. El Consejo Rector es el órgano de gobierno y administración permanente de la Junta de Compensación, sujeto a la superior competencia de la Asamblea General.

2. El Consejo Rector estará compuesto por nueve personas físicas: el presidente, el vicepresidente y el secretario (que lo serán también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General) y seis vocales, designados todos ellos por la Asamblea General, y en el supuesto del artículo 12.5 de estos estatutos, el número de miembros será el que resulte al integrarse en aquel el representante o los representantes de la empresa o empresas promotoras incorporadas a la Junta de Compensación.

3. De los nueve miembros del Consejo Rector, siete lo serán de pleno derecho y los dos restantes serán los representantes del Ayuntamiento y de la Coordinación General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid, ambos con voz pero sin voto.

4. El Consejo Rector determinará su régimen de actuación y el sistema de sustitución por fallecimiento, renuncia, enfermedad, etcétera de sus componentes.

La representación de los miembros del Consejo Rector para concurrir a las reuniones de este solo podrá otorgarse a favor de alguno de los restantes componentes del mismo, siendo suficiente la designación en escrito dirigido al presidente de la Junta de Compensación.

5. El nombramiento de los miembros del Consejo Rector tendrá una duración de cuatro años, pudiendo procederse a la reelección indefinida, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General, y los nombramientos acordados en la escritura de constitución de la Junta de Compensación, cualquiera que fuere su fecha, tendrán vigencia hasta la Asamblea General ordinaria que se celebre en el cuarto trimestre de la cuarta anualidad contada a partir de la fecha en que se hubiere procedido al otorgamiento de la citada escritura.

6. En caso de fallecimiento, renuncia o incapacidad de uno o más miembros del Consejo Rector, este designará a quienes hayan de sustituirles hasta la primera sesión de la Asamblea General, en la que se tomará conocimiento de aquellas situaciones, ratificando las designaciones realizadas o nombrando a la persona o personas que hayan de asumir las funciones de los respectivos cargos hasta la renovación estatutaria del mismo.

Art. 19. *Facultades.*—1. Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que la necesidad de someter al previo conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que legal o estatutariamente estén reservados a esta o por la misma se avoquen.

2. Serán funciones específicas del Consejo Rector:

- A) Acordar la convocatoria de las reuniones de la Asamblea General, ordinarias o extraordinarias.
- B) Proponer a la Asamblea General el presupuesto ordinario anual de ingresos y gastos, así como los presupuestos extraordinarios, y aplicarlos en la medida correspondiente.
- C) Elevar a la Asamblea General la memoria y cuentas correspondiente a cada ejercicio económico.
- D) Ejecutar los acuerdos adoptados por la Asamblea General.
- E) Instar del Ayuntamiento de Madrid la expropiación forzosa de los bienes y derechos localizados en el Sector cuyos propietarios no se hubieren incorporado a la Junta de Compensación, así como de los pertenecientes a miembros de la Junta de Compensación que hubieren incumplido sus obligaciones.
- F) Administrar los recursos económicos de la Junta de Compensación, autorizando pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sean su causa o su naturaleza jurídica, en ejecución de las decisiones adoptadas por la Asamblea General.
- G) Abrir, mantener, disponer y cancelar cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, y realizar en ellos cuantas operaciones financieras sean precisas para la actividad de la Junta de Compensación, así como operaciones con la Hacienda Pública, sociedades, empresas, particulares, etcétera, todo ello con arreglo a las instrucciones acordadas, en su caso, por la Asamblea General.

- H) Proponer a la Asamblea General la aprobación de las cuotas de participación correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fueren pertinentes.
- I) Fijar la cuantía de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación en función de las previsiones presupuestarias y de las cuotas de participación de aquellos, y requerir el pago de las cantidades precisas para atender los gastos de la actuación, fijando la forma y plazos en que han de satisfacerse, así como proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades adeudadas.
- J) Contratar directamente la ejecución de obras de demolición de edificaciones existentes incompatibles con el planeamiento, así como de obras de urbanización previas o complementarias a las previstas en el Proyecto de Urbanización, con arreglo a las instrucciones dadas por la Asamblea General.
- K) Proponer a la Asamblea General el ejercicio de la facultad fiduciaria de disposición sobre bienes y derechos de los miembros de la Junta de Compensación a que se refiere el artículo 4.4.B) de estos estatutos.
- L) Acordar la constitución de las garantías económicas que se exijan por el Ayuntamiento de Madrid para asegurar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la Junta de Compensación.
- M) Solicitar del Ayuntamiento de Madrid la recepción de las obras de urbanización.
- N) Acordar la formulación de demandas y de recursos ordinarios, especiales y extraordinarios, así como seguir los procedimientos contenciosos, ante cualquier jurisdicción, y, en general, ejercer todas aquellas facultades previstas en las Leyes procesales (incluso allanarse, desistir y transigir, dando cuenta ulterior en estos supuestos a la Asamblea General) y autorizar el otorgamiento de poderes a favor de terceros por el presidente de la Junta de Compensación.
- O) Nombrar y separar al personal al servicio de la Junta de Compensación y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- P) Acordar el traslado del domicilio de la Junta de Compensación.
- Q) Cuantas facultades resulten de los presentes estatutos, de los acuerdos de la Asamblea General o de la legislación urbanística.

Art. 20. *Convocatoria y constitución.*—1. El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación, a iniciativa del presidente de la misma o a petición de la mayoría de los miembros del Consejo Rector.

La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el secretario de la Junta de Compensación, por cualquier medio que permita acreditar su recepción, con un mínimo de cuatro días naturales de antelación o, en caso de urgencia, con veinticuatro horas.

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

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

Art. 21. *Acuerdos y actas.*—1. El presidente designado por la Asamblea General presidirá el Consejo Rector, y, en caso de ausencia del mismo, asumirá tales funciones el vicepresidente.

Si ninguno de ellos estuviera presente se designará por el Consejo Rector entre los presentes, antes de iniciarse la sesión, la persona que haya de ejercer accidentalmente tales funciones.

2. El secretario designado por la Asamblea General ejercerá tales funciones en el Consejo Rector y, en caso de ausencia, se designará de entre los presentes a quien haya de ejercer accidentalmente tales funciones.

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

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

5. De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta por el secretario del mismo, o quien hubiere ejercido accidentalmente tales funciones, en la que se harán constar el resultado de las votaciones celebradas y los acuerdos adoptados; procediéndose a su aprobación en la sesión siguiente de dicho órgano.

Dichas actas, una vez aprobadas, figurarán en el libro de actas del Consejo Rector, que podrá componerse de hojas independientes legalizadas notarialmente, diligenciado por el presidente y el secretario de la Junta de Compensación; y serán firmadas por quienes hubieren desempeñado tales funciones en la sesión del Consejo Rector.

6. A solicitud de los miembros de la Junta de Compensación, o de los órganos administrativos o jurisdiccionales, deberá el secretario de la Junta de Compensación, con el visto bueno del presidente de la misma, expedir certificaciones del contenido del libro de actas del Consejo Rector.

Capítulo 3

Presidente

Art. 22. *Nombramiento*.—1. El presidente del Consejo Rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General, se designará por acuerdo de esta.

2. El cargo de presidente tendrá una duración de cuatro años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 18.5 anterior para la designación hecha en la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

Art. 23. *Funciones*.—Serán funciones del presidente:

- A) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector y dirigir las deliberaciones, siendo sustituido en los supuestos de los artículos 17.1 y 21.1 de estos estatutos.
- B) Notificar a los órganos administrativos y jurisdiccionales competentes los acuerdos que hayan de surtir efecto ante los mismos.
- C) Ostentar la plena representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno y administración; pudiendo otorgar poderes notariales a cualesquiera personas, previa autorización del Consejo Rector, para el ejercicio de dicha representación.
- D) Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector a cuyas sesiones asista, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- E) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- F) Realizar toda clase de actuaciones y formular escritos de cualquier naturaleza ante los órganos de la Administración Pública, así como respecto a los particulares, sin perjuicio de las competencias de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- G) Otorgar poderes notariales de carácter general a favor de abogados y procuradores para actuaciones jurisdiccionales.
- H) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

Capítulo 4

Vicepresidente

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

2. El cargo de vicepresidente tendrá una duración de cuatro años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso; siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 18.5 anterior para la designación hecha en la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

Art. 25. *Funciones*.—Serán funciones del vicepresidente las atribuidas al presidente de la Junta de Compensación en el artículo 23 de estos estatutos cuando actúe en sustitución de aquel.

Capítulo 5

Secretario

Art. 26. *Nombramiento*.—1. El secretario del Consejo Rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General, se designará por acuerdo de esta.

2. El cargo de secretario tendrá una duración cuatro años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 18.5 anterior para la designación hecha en la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

3. El nombramiento de secretario podrá recaer sobre una persona física ajena a la Junta de Compensación, la cual tendrá voz, pero no voto, y el cargo podrá ser remunerado.

Art. 27. *Funciones*.—Serán funciones del secretario:

- A) Asistir a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, redactando las actas de aquellas en las que estuviere presente.
- B) Transcribir las actas de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, una vez aprobadas, en los respectivos libros de actas diligenciados al efecto, y notificar a los miembros de la Junta de Compensación los acuerdos de la Asamblea General, así como los del Consejo Rector relativos a las materias enumeradas en los apartados H), I) y K) del artículo 19 de estos estatutos, debiendo practicarse la notificación en el plazo de los quince días siguientes a la adopción de aquellos, con indicación de los recursos pertinentes.
- C) Expedir certificaciones del contenido de los libros de actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, con el visto bueno del presidente de la Junta de Compensación.
- D) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean asignadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

Capítulo 6

Gerente

Art. 28. *Nombramiento*.—1. El gerente de la Junta de Compensación, que será persona ajena a la misma, se designará por acuerdo de la Asamblea General, en el que se determinarán su remuneración y régimen de trabajo.

2. El cargo de gerente tendrá la duración que, en su caso, se fije en el acuerdo de nombramiento, pudiendo decidir su cese la Asamblea General cuando lo considere pertinente.

Art. 29. *Funciones*.—Serán funciones del gerente:

- A) Someter al secretario de la Junta de Compensación la relación de asuntos que hayan de figurar en el orden del día de las sesiones de los órganos de gobierno y administración de aquella.
- B) Asistir a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, sin que tenga derecho a voto.
- C) Notificar a los miembros de la Junta de Compensación los acuerdos de la Asamblea y del Consejo Rector en el plazo de quince días naturales siguientes a la aprobación del acta de la respectiva sesión.
- D) Ser depositario de la documentación de la Junta de Compensación.
- E) Llevar la contabilidad de la Junta de Compensación.
- F) Cuantas le sean encomendadas por los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación, con observancia de las instrucciones que por el presidente y el secretario se le formulen.

TÍTULO V

Régimen

Capítulo 1

Jurídico

Art. 30. *Naturaleza*.—Tendrán naturaleza jurídico-administrativa todas las cuestiones que se susciten con ocasión o como consecuencia de los actos regulados en la legislación urbanística aplicable en el sistema de compensación.

Art. 31. *Cuota de participación*.—1. La cuota de participación de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones previstos en estos estatutos será proporcional a la superficie real estimada en la constitución de la Junta de Compensación de las fincas aportadas a la actuación comprendidas en la Unidad de Ejecución.

2. Una vez constituida la Junta de Compensación se procederá al señalamiento de tales cuotas de participación, que tendrá carácter provisional hasta la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, mediante acuerdo de la Asamblea General.

Si, a consecuencia de la incorporación de una empresa o empresas promotoras, de las adjudicaciones que se realicen en el Proyecto de Reparcelación o de la transmisión de la titularidad de fincas aportadas o de parcelas resultantes, hubieren de modificarse las cuotas de participación establecidas inicialmente, la Asamblea General fijará las nuevas cuotas que correspondan.

3. El ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación habrán de referirse, en cada momento, a la cuantía de las cuotas de participación asignadas por acuerdo de la Asamblea General.

Art. 32. *Derechos*.—1. Son derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- A) Ejercer el derecho a urbanizar por medio de la Junta de Compensación.
- B) Ostentar las facultades dominicales que les correspondan sobre los bienes de su propiedad, tanto de las fincas aportadas como de las parcelas resultantes adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, con las limitaciones resultantes de los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación y de la legislación y del planeamiento urbanísticos vigentes.

En los supuestos de titularidad dudosa o litigiosa de fincas, la Administración actuante asumirá en la Junta de Compensación la representación de dichas titularidades, limitada a la superficie materialmente afectada por la situación conflictiva, de acuerdo con el artículo 103.4 del RGU/78, sin perjuicio de que la inscripción de las fincas de resultado correspondientes habrán de adjudicarse e inscribirse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10.1, 2 y 3 del RDLH/97.

- C) Ser indemnizados del valor de las obras, edificaciones, instalaciones y plantaciones de que sean propietarios, así como de los perjuicios por traslado de actividades económicas, incompatibles con el planeamiento urbanístico.
- D) Tener garantizada la distribución equitativa de los beneficios y cargas resultantes de la actuación urbanística por medio del Proyecto de Reparcelación.
- E) Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos proporcionalmente a sus respectivas cuotas de participación.
- F) Participar como elector, y candidato en su caso, en la designación de las personas que hayan de desempeñar los cargos de presidente, vicepresidente y secretario del Consejo Rector, que lo serán también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General, así como de los restantes miembros de aquel.
- G) Enajenar, gravar o realizar cualesquiera otros actos de dominio o administración de los terrenos de su propiedad, quedando subrogado el adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente dentro de la Junta de Compensación, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 12.6 de estos estatutos.
- H) Adquirir la titularidad, individual o en copropiedad, de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, así como percibir, en su caso, las compensaciones en metálico procedentes.
- I) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en estos estatutos.

- J) Ser informado en todo momento, previa petición por escrito al secretario de la Junta de Compensación, de las actividades de esta en el cumplimiento de su objeto estatutario.
- K) Solicitar al Consejo Rector la adopción del acuerdo de instar la cancelación en el Registro de la Propiedad de las afecciones económicas de la parcela o parcelas que le hubieren sido adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, una vez cumplidas íntegramente sus obligaciones económicas y consten recibidas las obras de urbanización por el Ayuntamiento.
- L) Percibir, al tiempo de la disolución de la Junta de Compensación, la parte de patrimonio de esta, si lo hubiere, que le corresponda por su cuota de participación.

2. En los supuestos de doble inmatriculación de fincas será de aplicación lo dispuesto en el artículo 10 del RDLH/97, y en los casos de fincas dudosas se estará a lo previsto en el artículo 103.4 del RGU/78.

Cuando la titularidad litigiosa, dudosa o la doble inmatriculación afecte a una porción o parte concreta de la finca de origen, pero no a la totalidad de esta última en el Proyecto de Reparcelación, procederá:

- A) Cuando sea una sola la finca de resultado, el expediente de equidistribución deberá fijar en ella una participación indivisa proporcional al valor de la porción litigiosa de la finca de origen aportada. Asimismo deberá solicitarse del Registrador de la Propiedad el traslado de la situación litigiosa o de doble inmatriculación a esa participación indivisa de la finca de resultado con petición expresa de que las demás participaciones indivisas queden plenamente independizadas del pleito que pueda seguirse sobre la participación afectada.
- B) Cuando en la misma situación fueren varias las fincas de resultado adjudicadas en sustitución de la única de origen afectada parcialmente por situación litigiosa o de doble inmatriculación, el expediente deberá fijar la finca de resultado, o la cuota de una de las fincas de resultado, calculada igualmente en función del valor de la porción litigiosa de la finca de origen. Asimismo deberá trasladarse a la finca de resultado señalada, o la cuota indivisa, la situación litigiosa, con solicitud expresa al Registrador de la Propiedad de que tanto el resto de la finca, como las demás de resultado queden plenamente independizadas del pleito que pueda seguirse sobre la participación afectada.

3. Los titulares, en situación de doble o múltiple inmatriculación o de titularidad dudosa total o parcial, deberán realizar las aportaciones económicas correspondientes a las fincas afectadas o, en su caso, a las parcelas resultantes, correspondiendo la representación de dichas titularidades conflictivas a la Administración actuante, únicamente respecto de las superficies supuestamente duplicadas.

Art. 33. *Obligaciones.*—Serán obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación, además de los deberes generales enunciados en la legislación urbanística, las siguientes:

- A) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.
- B) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.
- C) Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, un domicilio a efecto de notificaciones, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija en tanto no se comuniquen por el interesado su cambio, con indicación del nuevo, al secretario de la Junta de Compensación.
- D) Regularizar, en su caso, la situación registral de los terrenos de su propiedad localizados en el Sector dentro de los plazos señalados por el Consejo Rector.
- E) Entregar, en el momento en que lleve a cabo su incorporación a la Junta de Compensación, sea en el acto de constitución de la misma o posteriormente, en el acto de presentación a la Junta de Compensación de la escritura pública mediante la que se incorpore a la misma, una relación con las circunstancias de los titulares de los derechos personales o reales que graven, en su caso, los terrenos aportados, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas o gravámenes. En el caso de que se modifiquen las situaciones incluidas en la relación antes citada, o se establezca otras nuevas, el propietario miembro de la Junta de Compensación deberá comunicar a esta dichas circunstancias en el plazo máximo de un mes desde que estas se produjeren.

- F) Sufragar las obras previstas en el Proyecto de Urbanización, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, así como las obras complementarias ejecutadas por acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación, y atender su conservación hasta su recepción por aquel con arreglo a las prescripciones de las bases de actuación.
- G) Satisfacer las indemnizaciones procedentes por construcciones, plantaciones, obras e instalaciones y traslado de actividades económicas incompatibles con el planeamiento urbanístico.
- H) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, en función de las respectivas cuotas de participación aprobadas por la Asamblea General.
- I) Cumplir las obligaciones y cargas impuestas por la legislación vigente en el sistema de compensación, afectándose los terrenos de su propiedad, comprendidos en la Unidad de Ejecución, a dicha obligación.
- J) Consentir que la Junta de Compensación ponga a disposición de quien realice las obras de urbanización los terrenos sobre los que se vayan a ejecutar aquellas, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización por el Ayuntamiento de Madrid, así como los que sea necesario ocupar temporalmente, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el sistema de compensación, absteniéndose estos de promover interdictos de retener y recobrar la posesión de dichos terrenos.

Art. 34. *Acuerdos.*—Los acuerdos de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de los órganos urbanísticos, ello sin perjuicio de los recursos pertinentes.

Art. 35. *Recursos.*—1. Los acuerdos del Consejo Rector relativos a las materias enumeradas en los apartados E), H), I) y K) del artículo 19.2 de estos estatutos podrán ser impugnados por los miembros de la Junta de Compensación ante la Asamblea General dentro del plazo de un mes siguiente a la notificación de aquellos, mediante la presentación del recurso correspondiente en el domicilio de la Junta de Compensación.

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

2. En el supuesto de no notificarse al interesado (en el plazo de tres meses a partir de la presentación del recurso) acuerdo alguno de la Asamblea General resolviendo aquel, se entenderá desestimado, y quedará expedita la vía ante el Ayuntamiento de Madrid, cuyo recurso de alzada habrá de presentarse ante esta dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente al del vencimiento del plazo de tres meses antes señalado.

3. Contra los acuerdos expresos de la Asamblea General podrá formularse recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Madrid dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la notificación del acuerdo al interesado.

4. No podrán ser recurridos los acuerdos de la Asamblea General por los miembros de la Junta de Compensación que, por sí o por representación, hubieren votado a favor en la sesión en que fueron adoptados.

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

6. La interposición del recurso ante el Ayuntamiento de Madrid no producirá la suspensión de la ejecutividad de los acuerdos expresos o tácitos de la Asamblea General, salvo que aquel lo acordase, pudiendo establecer, en tal caso, de oficio o a instancia de la Junta de Compensación (si el Ayuntamiento lo estima oportuno), la garantía económica a prestar por el recurrente.

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

8. El acuerdo que resuelva el recurso de alzada o la desestimación de este, será susceptible de recurso en vía contencioso-administrativa.

Art. 36. *Vigencia de los Estatutos.*—1. Los presentes estatutos, una vez aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación e inscrita esta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, tendrán carácter obligatorio para los miembros de aquella y para la Administración, así como plena eficacia frente a terceros.

2. Cualquier modificación de los Estatutos que por la Asamblea General se acuerde requerirá los mismos trámites de aprobación e inscripción indicados en el número 1.

3. En el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, además de la inscripción de la Junta de Compensación, constarán las modificaciones que se produzcan en los Estatutos de esta y las designaciones de los miembros del Consejo Rector, a cuyo objeto, y a solicitud de la Junta de Compensación, el Ayuntamiento de Madrid dará traslado al citado Registro de tales modificaciones una vez aprobadas, así como de las designaciones realizadas.

Capítulo 2

Económico

Art. 37. *Ejercicio*.—1. El ejercicio económico de la Junta de Compensación coincidirá con el año natural.

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

Art. 38. *Ingresos y gastos*.—1. Serán ingresos de la Junta de Compensación:

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

2. Serán gastos de la Junta de Compensación:

- A) Los de gestión de la actuación urbanística, comprendidos los eventuales convenios de colaboración externa que, en su caso, puedan formalizarse.
- B) Los costes de las obras previstas en el Proyecto de Urbanización y de las que acuerden los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación.
- C) La expropiación de los bienes y derechos afectados de los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación, o de los miembros de esta que incumplieren sus obligaciones.
- D) Las indemnizaciones correspondientes al valor de las obras, edificaciones, instalaciones y plantaciones, así como de perjuicios por traslado de actividades económicas, incompatibles con el planeamiento urbanístico.
- E) Los honorarios profesionales correspondientes a los instrumentos de planeamiento y de gestión, así como costes de los servicios de asesoramiento de la actuación urbanística.
- F) Los de funcionamiento de los órganos de gobierno y administración y los consecuentes a la actividad de la Junta de Compensación.
- G) Cuantos vengán exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

3. Para atender a los gastos de la actuación se realizarán por los miembros de la Junta de Compensación las aportaciones económicas correspondientes.

4. En defecto de acuerdo expreso del Consejo Rector, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación se realizará en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación al interesado del requerimiento de pago, y, transcurrido dicho plazo sin hacer efectivo el abono, se incurrirá automáticamente en un recargo del tipo del interés del dinero señalado en la Ley de los Presupuestos Generales del Estado vigente en la anualidad, incrementado en 2 puntos, de la cantidad no satisfecha, calculado sin computar el mes de pago voluntario.

Transcurrido el plazo de un mes indicado sin haberse efectuado el pago, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 4.4.C) de estos estatutos.

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

TÍTULO VI

Disolución y liquidación

Art. 39. *Disolución*.—1. La Junta de Compensación se disolverá una vez cumplido el objeto enunciado en el artículo 4 de estos estatutos.

También podrá disolverse anticipadamente por prescripción legal o por mandato judicial.

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

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

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

El Ayuntamiento de Madrid, 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.

Art. 40. *Liquidación*.—1. Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación, y obtenida la aprobación del Ayuntamiento, la Asamblea General designará una comisión liquidadora.

2. Terminadas las operaciones de liquidación, el patrimonio de la Junta de Compensación, si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros de la misma en proporción a las cuotas de participación en aquella.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Cuantos gastos se hayan satisfecho anticipadamente por la Comisión Gestora “Desarrollo del Este-Los Cerros” serán de cuenta de la Junta de Compensación, siempre que resulten procedentes según la normativa urbanística y se justifiquen adecuadamente ante la Asamblea General, imputándose la parte proporcional que proceda al resto de los propietarios.

Segunda. La Comisión Gestora dará cuenta a la Asamblea General de la Junta de Compensación, en la primera reunión que celebre esta, de las actuaciones e incidencias producidas con anterioridad, procediéndose seguidamente a la disolución y liquidación de la citada Comisión.

PROYECTO DE BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL UZP 2.02 DESARROLLO DEL ESTE-LOS CERROS

BASE PRIMERA

Generalidades

1.1. Normativa

1.1.1. La actividad de la Junta de Compensación “Desarrollo del Este-Los Cerros” se regirá por lo establecido en los estatutos de la misma y en las presentes bases de actuación, y en lo no previsto por unos y otras, por la normativa legal enunciada en el artículo 2 de los estatutos, en la medida en que resulte de aplicación.

1.1.2. En todo caso deberán observarse las prescripciones del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 17 de abril de 1997, con arreglo a lo previsto en las disposiciones transitorias de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM/01); los compromisos adoptados en el Acuerdo Marco para la Viabilidad y Agilización de la Gestión de los ámbitos de Suelo Urbanizable Programado que constituyen la denominada Estrategia de “Desarrollo del Este” suscrito el 1 de abril de 2011 y su adenda formalizada el 29 de julio del mismo año entre el Ayuntamiento de Madrid y la Comisión

Gestora “Desarrollo del Este-Los Cerros”, así como las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP 2.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros” definitivamente aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 30 de noviembre de 2011.

1.2. *Ejecución del planeamiento*

1.2.1. La ejecución del planeamiento urbanístico comprenderá, de conformidad a lo previsto en el artículo 71 de la LSCM/01, los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones del Plan Parcial y, en especial, las de urbanización de los terrenos comprendidos en el ámbito del mismo.

Cumplidos los presupuestos legales de la ejecución habrá de procederse a:

- A) La distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística entre los afectados.
- B) La obtención de terrenos, o su valor equivalente, por las Administraciones urbanísticas para redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios.
- C) La cesión de terrenos o equivalente económico de la parte del aprovechamiento que corresponda a la participación del municipio en las plusvalías urbanísticas.
- D) La realización de las obras de urbanización necesarias para que todas las parcelas edificables incluidas en el ámbito del Plan Parcial alcancen la condición de solar.
- E) La conservación de las obras de urbanización.

1.2.2. Corresponderá al Ayuntamiento de Madrid la dirección, inspección y control de la actividad de ejecución del planeamiento, a fin de asegurar (dando cumplimiento a la previsión del artículo 72 de la LSCM/01) que se produzca de conformidad con la ordenación del territorio y la urbanística y los correspondientes instrumentos de gestión y ejecución.

1.2.3. Para el desarrollo de la actividad de ejecución deberá estar aprobado definitivamente el Plan Parcial con determinación de los plazos mínimos y máximos a que se refiere el artículo 78 de la misma Ley.

1.2.4. El Plan Parcial del Sector establece un Plan de Etapas para la realización de las obras de urbanización de forma coherente con las restantes determinaciones de dicho instrumento de planeamiento, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones de servicios comunitarios y de los elementos que componen las distintas redes de servicios.

Dicho Plan de Etapas consiste en un calendario en el que se desenvuelve la actividad urbanizadora y edificatoria que comprende la previsión de la duración temporal de las obras y de la puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a la red de equipamientos sociales, así como la posibilidad de alcanzar en el tiempo los niveles exigibles en los distintos servicios, a medida que avance la urbanización, y como requisito previo o simultáneo para la utilización edificatoria de los terrenos.

La realización de las obras de urbanización y la gestión del ámbito se llevarán a cabo (de conformidad a la adenda al Acuerdo Marco formalizada en 29 de julio de 2011) en tres etapas definidas tanto en dicha adenda como en el Plan Parcial del Sector y cuyos aspectos más relevantes, incluidos en dicho instrumento de desarrollo, son los siguientes:

— Etapa primera:

- Superficie de suelo: 801.777 metros cuadrados.
- Superficie edificable: 395.873 metros cuadrados/edificados, que representa un 21,57 por 100 sobre la total del Sector.
- Superficie edificable homogeneizada: 347.188 m²e VL, que representa un 20,37 por 100 sobre la total del Sector.

Incluye el importe correspondiente a la ejecución de la red de nivel general definida en el Plan Especial “El Cerro de la Herradura”, en la parcela ZV-1, así como la conexión con la intersección de la M-45 en la parte necesaria para su adecuado funcionamiento.

Asimismo, necesita la conexión con el Sector UZP 2.01 “Desarrollo del Este-El Cañaveral”, al menos en la Gran Vía; infraestructura a realizar por la Junta de Compensación de dicho ámbito.

— Etapa segunda:

- Superficie de suelo: 1.096.156 metros cuadrados.
- Superficie edificable: 653.308 metros cuadrados/edificados, que representa un 35,59 por 100 sobre la total del Sector.

- Superficie edificable homogeneizada: 622.543 m²e VL, que representa un 36,53 por 100 sobre la total del Sector.

Incluye el importe correspondiente a la ejecución de la red de nivel general definida en el Plan Especial “El Cerro de la Herradura”, en las parcelas ZV-2 y ZV-3, así como la conexión Norte con Coslada desde la intersección de la M-45 y la M-206. Asimismo necesita la conexión de todas las vías colectoras con el Sector UZP 2.01 “Desarrollo del Este-El Cañaveral”.

— Etapa tercera:

- Superficie de suelo: 1.168.077 metros cuadrados.
- Superficie edificable: 786.319 metros cuadrados/edificados, que representa un 42,84 por 100 sobre la total del Sector.
- Superficie edificable homogeneizada: 734.531 m²e VL, que representa un 43,10 por 100 sobre la total del Sector.

Incluye el importe correspondiente a la ejecución de la red de nivel general definida en el Plan Especial “El Cerro de la Herradura”, en la parcela ZV-4.

De acuerdo con lo previsto en la memoria del Plan Parcial aprobado, en su epígrafe “Organización y gestión de la Ejecución” (Plan de Etapas), la ejecución de las obras de urbanización para el conjunto de las tres etapas previstas se contempla en un período temporal que abarca desde el año 2016 hasta el 2024.

La ejecución material y la gestión urbanística de estas etapas definen el modelo de desarrollo territorial del ámbito y la puesta en carga, de forma progresiva, de los terrenos dotacionales y lucrativos de conformidad con los términos previstos en el Plan Parcial, el Acuerdo Marco y su adenda.

1.3. *Iniciativa privada*

1.3.1. Los sujetos privados, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 6 de la LSCM/01, participan en la actividad administrativa de gestión en la forma determinada por el citado texto legal.

La gestión de las acciones y los actos jurídicos y materiales precisos para la transformación del suelo y, en particular, la urbanización, la construcción y edificación corresponde, en el régimen privado de gestión, a los sujetos privados.

1.3.2. En el ámbito del Sector UZP 02.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros” (UZP 02.02) del PGOUM/1997, el sistema de ejecución previsto por este es el de compensación, regulado en los artículos 104 a 114 y concordantes de la LSCM/01.

1.4. *Planeamiento urbanístico y gestión*

1.4.1. El Plan General de Ordenación Urbana de 1997 clasifica el Sector UZP 02.02 como suelo urbanizable programado, lo que comporta, según la disposición transitoria primera de la LSCM/01, la aplicación al mismo del régimen establecido en dicha Ley para el suelo urbanizable sectorizado.

1.4.2. El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbanizable sectorizado comprende, según el artículo 21 de la Ley citada, además de los generales, los mismos derechos y deberes establecidos para el suelo urbano no consolidado en el artículo 18 del citado texto legal, modificado por la Ley 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

1.4.3. La actividad de ejecución del planeamiento urbanístico comportará, conforme al artículo 71 de la LSCM/01, los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones de aquel, y requiere, como presupuestos legales previos, la definición de la ordenación pormenorizada, de la modalidad de gestión urbanística y de los pertinentes instrumentos de ejecución material.

1.4.4. De las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 resulta la definición del Sector UZP 02.02, cuya superficie definitiva la fija el Plan Parcial aprobado definitivamente, constituyendo el ámbito de ejecución de las obras de urbanización.

1.4.5. La Unidad de Ejecución para la gestión del planeamiento coincide con el Sector antes citado al no adscribirse Sistemas Generales Exteriores al mismo.

1.5. Sistema de Compensación

1.5.1. La ejecución privada del planeamiento en actuaciones integradas que deba llevarse a cabo por el sistema de compensación comporta, según el artículo 101 de la LSCM/01, el ejercicio de la iniciativa en suelo urbanizable sectorizado por propietarios que representen al menos el 50 por 100 de la superficie total del Sector, en los términos previstos en el artículo 104 del texto legal citado.

La aplicación del sistema de compensación determina, según el artículo 105 de la referida Ley, la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución a los deberes legales y las obligaciones inherentes al mismo, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal practicada en la forma prevista en el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (RDLH/97).

1.5.2. La ejecución directa de los propietarios exigió la formalización de la iniciativa mediante la presentación en la Gerencia Municipal de Urbanismo de los documentos enunciados en el artículo 106 de la LSCM/01; si bien, al haberse presentado el Plan Parcial en la Gerencia Municipal de Urbanismo con anterioridad a la entrada en vigor de la repetida Ley, resultó de aplicación el supuesto del número 1.b) del citado precepto, habiendo sido innecesaria la incorporación del citado instrumento de planeamiento.

En su consecuencia, se presentaron en la Gerencia Municipal de Urbanismo los siguientes documentos e instrumentos de planeamiento y gestión:

- A) Acreditación de la representación por los propietarios que adopten la iniciativa de, al menos, el 50 por 100 de la superficie del Sector, acompañándose la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos comprendidos en el mismo y que deban quedar vinculados al sistema, con expresión de sus titulares y domicilios, de acuerdo con los datos del Registro de la Propiedad y, en su caso, del Catastro.
- B) Proyecto de Urbanización.
- C) Propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación.
- D) Acreditación de haberse insertado el anuncio de la iniciativa en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en, al menos, uno de los diarios de mayor difusión de ella.

El Pleno del Ayuntamiento de Madrid, en sesión celebrada el día 24 de noviembre de 2003, estimó la iniciativa de ejecución urbanística, por el sistema de compensación, acuerdo que fue publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 296, de 12 de diciembre del mismo año.

1.5.3. El procedimiento para la aplicación del sistema se ajustará a lo dispuesto por el artículo 107 de la LSCM/01, una vez estimada la iniciativa:

- A) Inmediatamente después el órgano municipal competente procederá a la aprobación inicial del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, con apertura, por plazo mínimo de veinte días, del trámite de información pública y audiencia de los propietarios afectados, que deberán ser citados individualmente.
- B) Una vez transcurrido el plazo del trámite de información pública y audiencia aludido en el apartado A) anterior, y a la vista del resultado del mismo, el órgano municipal competente deberá adoptar acuerdo sobre la aprobación definitiva de:
 - a) La aplicación del sistema de Compensación.
 - b) El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
 - c) El Proyecto de Urbanización presentado, si bien, en el supuesto de apreciarse deficiencias en este o de considerarse procedente la emisión de un informe o informes de organismos que, por razón de sus competencias, se estimen determinantes, podrá adoptarse acuerdo de aplazamiento de la aprobación definitiva hasta la subsanación de las deficiencias observadas o la emisión de los informes necesarios.

1.5.4. El plazo máximo para adoptar los acuerdos a que se refiere el apartado B) del epígrafe anterior, desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, será de tres meses, y los efectos del transcurso de dicho plazo sin adopción de resolución expresa serán los previstos para la aprobación de los Planes Parciales.

1.5.5. El desarrollo del sistema de compensación, conforme al artículo 108 de la LSCM/01, modificado por la Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, determinará:

- A) La asunción por los propietarios de la actividad de ejecución bajo la dirección, supervisión, intervención y control del Ayuntamiento de Madrid.
- B) La obligación de la constitución de una garantía a favor del municipio de Madrid, por importe mínimo del 10 por 100 del importe total previsto de la correcta ejecución de las obras de urbanización, con carácter previo al comienzo de estas.
En los casos en que la documentación del respectivo Plan Parcial incluya un plan de etapas fijando plazos para la ejecución de la urbanización, el importe de la garantía de correcta ejecución a constituir a favor del municipio se prorrateará en proporción al de las obras de urbanización programadas para cada etapa y la obligación de constituir cada una de las garantías a favor del municipio solo será exigible con carácter previo al comienzo de las obras de la etapa respectiva. Podrá acogerse a este sistema el planeamiento de desarrollo ya aprobado definitivamente en el que se haya optado, o posteriormente se opte, por una ejecución de las obras de urbanización por etapas y conste acuerdo municipal favorable en este sentido.
- C) La Junta de Compensación ejercerá la actividad de ejecución del planeamiento por atribución legal y asumirá frente al Ayuntamiento la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización.
- D) Los propietarios que no hubieren participado en la iniciativa deberán incorporarse a la Junta de Compensación, si no lo hubieren hecho ya antes, dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de aquella, y transcurrido este plazo, una vez que se apruebe la constitución de la Junta de Compensación por el Ayuntamiento y se inscriba la misma en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, u órgano que lo sustituya, las fincas de aquellos propietarios que no se hayan incorporado a la Junta de Compensación serán expropiadas una vez aprobado definitivamente el expediente expropiatorio correspondiente y pagado o consignado el justiprecio o, en su caso, la valoración de la finca expropiada; ello sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 10.3 de los estatutos de la Junta de Compensación.
Podrán incorporarse también a ella las empresas promotoras que deseen participar en la ejecución del planeamiento y obtengan la conformidad de la Junta de Compensación.

1.6. *Estatutos y bases de actuación*

1.6.1. El número 1.d) del artículo 106 de la LSCM/01 alude a la propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación.

1.6.2. Los estatutos se contienen en el presente Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación como documento específico.

1.6.3. Las bases de actuación desarrollan su contenido en este documento en los siguientes apartados:

- A) Generalidades.
- B) Valoración de aportaciones.
- C) Cuotas de participación.
- D) Reparcelación.
- E) Parcelas resultantes
- F) Urbanización.
- G) Registro de la Propiedad.

1.6.4. El procedimiento de aprobación de las bases de actuación se integra con la de los estatutos en el régimen establecido por el artículo 107 de la LSCM/01 ya expuesto en el epígrafe 1.5 anterior.

BASE SEGUNDA

Valoración de aportaciones

2.1. Bienes y derechos

2.1.1. Criterios:

- 2.1.1.1. La valoración de los bienes y derechos comprendidos en el Sector se ajustará a los criterios enunciados en el artículo 87 de la LSCM/01, sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el título III “Valoraciones” del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo (TRLR/08).
- 2.1.1.2. Los criterios voluntariamente establecidos, en su caso, por mayoría de cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación no podrán ser contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, en especial al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

2.1.2. Bienes:

- 2.1.2.1. La valoración de los bienes y derechos afectados se realizará, en defecto de los criterios voluntariamente establecidos a que se ha hecho referencia en el epígrafe 2.1.1.2 anterior, aplicando lo dispuesto por los artículos 23.1 y 87.1.C) de la LSCM/01, que establece la proporcionalidad del derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución a la superficie de terreno aportado por los mismos.

En el supuesto de tener que valorarse el suelo, el mismo se tasaré conforme a lo establecido en el artículo 27 del TRLR/08.

En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas prevalecerá esta sobre aquellos.

- 2.1.2.2. En el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución, y a los efectos de la localización de las fincas incluidas en el mismo, así como para la fijación de la superficie real de las mismas, se seguirá el siguiente procedimiento:

A) Para la identificación de las fincas incluidas en el ámbito se utilizarán los títulos registrales de las mismas y datos del Catastro actual; y, en caso de duda, se acudirá a los datos obrantes en los antecedentes que a continuación se explicitan, sin que su orden de relación implique un rango de prevalencia:

- a) Catastros anteriores.
- b) Instituto Geográfico y Catastral.
- c) Avance Catastral.
- d) Kilométrico.

B) Una vez localizadas y replanteadas las fincas aportadas, en base a los datos obtenidos, la superficie reconocida como real será la que resulte de la medición de las mismas mediante el sistema técnico adecuado.

Al objeto de que la Junta de Compensación pueda obtener los datos necesarios para realizar las operaciones antes citadas, los miembros de la misma autorizarán expresamente a los representantes de aquella para que puedan obtener de los Registros Públicos correspondientes la información necesaria.

- 2.1.2.3. A cada una de las fincas aportadas por los miembros fundadores o adheridos se le asignará un valor concreto en euros o en unidades convencionales, que determinará la cuota de participación para el reconocimiento de derechos en el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación y la adjudicación de las parcelas resultantes en las que ha de localizarse el aprovechamiento urbanístico, así como para el cumplimiento de las obligaciones de su propietario como miembro de la Junta de Compensación.
- 2.1.2.4. Para fijar las cuotas de participación individualizada de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones en esta se computará la superficie real de las fincas aportadas a la actuación.
- 2.1.2.5. El aprovechamiento urbanístico resultante del planeamiento, una vez deducido el correspondiente al municipio, se distribuirá proporcionalmente a sus

cuotas de participación entre los miembros de la Junta de Compensación; y los titulares no incorporados a la misma quedarán, respecto a sus bienes y derechos afectados por el planeamiento, en situación de expropiación forzosa. A tal efecto, el Ayuntamiento de Madrid tramitará los expedientes correspondientes, siendo beneficiaria de la expropiación la Junta de Compensación.

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

2.1.3. Derechos reales y personales:

- 2.1.3.1. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 22.4 del TRLS/08 la valoración de los derechos reales y personales que afecten a los bienes integrados en el Sector, y que deban extinguirse por su incompatibilidad con el planeamiento, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos, y, subsidiariamente, según las normas del Derecho Administrativo, Civil o Fiscal que resulten de aplicación.

- 2.1.3.2. Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios han de fijarse de acuerdo con lo previsto en la legislación general de expropiación forzosa, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 28.b) del TRLS/08, siendo aplicable la legislación de arrendamientos rústicos en el supuesto de proceder indemnizaciones por tal concepto, según establece el artículo 23.1.c) anterior, y las indemnizaciones consecuentes a los perjuicios causados por el traslado de actividades económicas, cuyo mantenimiento sea incompatible con el planeamiento urbanístico, se han de acreditar a favor de los titulares. Las indemnizaciones aludidas se ponderarán en el documento correspondiente del Proyecto de Reparcelación, y se satisfarán a los titulares interesados con cargo al mismo en concepto de gasto de urbanización.

2.1.4. Edificaciones y otros elementos:

- 2.1.4.1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones que existieren sobre las fincas aportadas, y sean incompatibles con el planeamiento urbanístico, han de valorarse, en defecto de acuerdo, con independencia del suelo, en función del valor de reposición de las mismas, afectado por sendos coeficientes de antigüedad y estado de conservación, con arreglo a lo preceptuado en el artículo 23.1.b) del TRLS/08.

- 2.1.4.2. En cuanto a las plantaciones y sembrados que no puedan considerarse por su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o con la ejecución del mismo, se han de valorar igualmente con independencia del suelo, conforme a los criterios de la LEF/54, tal como dispone el artículo 23.1.c) del TRLS/08.

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

2.2. *Empresas promotoras*

2.2.1. Incorporación:

- 2.2.1.1. En el proceso urbanizador pueden incorporarse a la Junta de Compensación empresas promotoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión urbanística, aportando total o parcialmente los recursos económicos precisos o asumiendo la ejecución material de las obras.

- 2.2.1.2. La incorporación de la empresa o empresas promotoras que, en su caso, lo soliciten habrá de formalizarse con arreglo a lo dispuesto en los artículos 11, 14 y concordantes de los Estatutos de la Junta de Compensación.

2.2.2. Valoración:

- 2.2.2.1. La cuota de participación de la empresa o empresas promotoras se fijará por acuerdo de la Asamblea General extraordinaria de la Junta de Compensación en función de la aportación económica de aquellas, y dicha cuota determinará el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

El referido acuerdo concretará la asunción total o parcial de los costos de la actuación y, en el segundo supuesto, los miembros de la Junta de Compensación respecto a los cuales no se produce dicha asunción por responder es-

tos íntegramente del cumplimiento de sus obligaciones económicas como miembros de aquella.

- 2.2.2.2. El Proyecto de Reparcelación materializará, a favor de la empresa o empresas promotoras, el aprovechamiento urbanístico del que resulten adjudicatarias en función de su cuota de participación.

BASE TERCERA

Cuotas de participación

3.1. Criterios

3.1.1. Las cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación serán proporcionales a la superficie real de las respectivas fincas aportadas a la actuación, teniendo carácter provisional hasta que queden definidas por el Proyecto de Reparcelación.

3.1.2. En el supuesto de incorporación de una o más empresas promotoras se tendrá en cuenta, para determinar su cuota de participación, lo dispuesto en el epígrafe número 2.2.2 de la base segunda.

3.2. Determinación

3.2.1. Una vez constituida la Junta de Compensación se procederá al señalamiento de las cuotas de participación mediante acuerdo de la Asamblea General, teniendo carácter provisional hasta que queden definidas por el Proyecto de Reparcelación.

3.2.2. Si, a consecuencia de la incorporación de una o más empresas promotoras o por las adjudicaciones que se realicen en el Proyecto de Reparcelación, hubieren de modificarse las cuotas de participación establecidas inicialmente, la Asamblea General fijará las nuevas cuotas que correspondan.

3.2.3. El ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación habrán de referirse en cada momento a la cuantía de las cuotas de participación a ellos asignados.

BASE CUARTA

Reparcelación

4.1. Generalidades

4.1.1. Ámbito y criterios:

4.1.1.1. El ámbito del Proyecto de Reparcelación se corresponde con el Sector UZP 02.02 según la delimitación que del mismo se recoja en el Plan Parcial aprobado definitivamente.

4.1.1.2. Los criterios de reparcelación serán los establecidos en el artículo 87 de la LSCM/01, sin perjuicio de lo previsto en las presentes bases de actuación.

4.1.2. Aprovechamiento:

4.1.2.1. El aprovechamiento a equidistribuir y los coeficientes de homogeneización por usos que sean tenidos en cuenta en el correspondiente Proyecto de Reparcelación serán los que queden fijados definitivamente por el Plan Parcial del Sector.

4.1.2.2. En el supuesto de que alguno de dichos parámetros no coincidieran con los previstos en el Plan General de Ordenación Urbana serán siempre de aplicación los fijados definitivamente por el Plan Parcial del Sector.

4.1.3. Equidistribución:

4.1.3.1. El reparto de los aprovechamientos asignados por el planeamiento urbanístico y la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del mismo, entre los propietarios de suelo comprendidos en la Unidad de Ejecución, se materializará en el Proyecto de Reparcelación con arreglo a lo dispuesto en el artículo 82 de la LSCM/01.

4.1.3.2. Ello comporta la transformación, con finalidad equidistributiva, de las fincas afectadas por la actuación y de los derechos sobre ellas, para adaptar unas y otros a las determinaciones del planeamiento urbanístico, aplicando el crite-

rio de proporción directa de los valores aportados a la operación reparcelatoria que establece el número 1 del artículo 86 de la LSCM/01.

- 4.1.4. Compensaciones en metálico:
 - 4.1.4.1. El Proyecto de Reparcelación determinará las compensaciones en metálico que resulten procedentes por diferencias de adjudicación en la distribución del aprovechamiento urbanístico.
Dichas compensaciones podrán tener signo positivo o negativo, en función del carácter acreedor o deudor de los saldos provisionales.
 - 4.1.4.2. La cuantía de las compensaciones en metálico sustitutivas que procedan por diferencias de adjudicación se fijará atendiendo el valor medio de las parcelas resultantes, sin incluir los costes de urbanización.
 - 4.1.4.3. En los saldos provisionales de la carga de financiación del Proyecto de Reparcelación se incluirán las indemnizaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación que se produzcan, tanto por defecto como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía.

4.2. Proyecto de Reparcelación

- 4.2.1. Contenido:
 - 4.2.1.1. El Proyecto de Reparcelación se integrará por los siguientes documentos y planos:
 - A) Documentos:
 - a) Memoria.
 - b) Relación de titulares.
 - c) Descripción de fincas afectadas.
 - d) Valoración de bienes y derechos.
 - e) Cesiones.
 - f) Reservas a favor de la Junta de Compensación.
 - g) Compensaciones en metálico.
 - h) Adjudicación de parcelas resultantes.
 - i) Cuenta de liquidación provisional.
 - j) Descripción de parcelas resultantes.
 - B) Planos:
 - a) Situación.
 - b) Delimitación.
 - c) Ordenación.
 - d) Información de propiedades.
 - e) Adjudicación de parcelas resultantes.
 - f) Superpuesto de información y adjudicación.
 - g) Cesiones.
 - 4.2.1.2. Al Proyecto de Reparcelación se incorporarán las certificaciones registrales, o catastrales, en su caso, correspondientes a las fincas aportadas.
- 4.2.2. Procedimiento de aprobación:
 - 4.2.2.1. El procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 88 de la LSCM/01:
 - A) Presentación del Proyecto de Reparcelación, una vez aprobado por la Asamblea General de la Junta de Compensación, en el Ayuntamiento de Madrid.
 - B) Información pública por plazo mínimo de veinte días.
 - C) Audiencia por plazo de quince días, sin necesidad de nueva información pública, de los miembros de la Junta de Compensación que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública.
 - D) Aprobación dentro del plazo máximo de dos meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible o, en su caso, desde el efectivo cumplimiento del único requerimiento posible de subsanación de deficiencias de la aportada, que solo podrá practicarse dentro de los quince días siguientes al de aquella presentación.

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

- 4.2.2.2. Las adjudicaciones de terrenos y las indemnizaciones sustitutorias a que dé lugar la reparcelación gozarán, de las exenciones y bonificaciones fiscales en los impuestos que graven, por cualquier concepto, los actos documentados y las transmisiones patrimoniales, previstas o autorizadas por Ley.

BASE QUINTA

Parcelas resultantes

5.1. Valoración y adjudicación

5.1.1. Criterios de valoración:

- 5.1.1.1. Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por la mayoría de los afectados, los criterios previstos por la legislación general pertinente.
- 5.1.1.2. Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, en especial al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.
- 5.1.1.3. La edificabilidad materializable en cada finca resultante constitutiva de parcela o solar habrá de ser proporcional al derecho o derechos de los adjudicatarios en función de sus aportaciones a la gestión y ejecución del planeamiento.
- 5.1.1.4. Las parcelas resultantes, se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la Unidad de Ejecución con arreglo a la edificabilidad y, en su caso, en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

5.1.2. Adjudicación:

- 5.1.2.1. Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.
- 5.1.2.2. Cuando la cuantía del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance ni supere la necesaria para la adjudicación de una o varias parcelas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán compensarse en dinero.
- 5.1.2.3. La adjudicación se producirá, en todo caso, en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de finca en la que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.
- 5.1.2.4. Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para llevar a cabo la ejecución del planeamiento.
- 5.1.2.5. La adjudicación de fincas se producirá, con arreglo a los criterios señalados en los epígrafes anteriores, en cualquiera de los siguientes términos:
- A) La superficie precisa para servir de soporte a la entera edificabilidad o que cubra su valor de indemnización sustitutoria a que tenga derecho el propietario, quedando aquella afecta al pago de las cargas de urbanización.
- B) La superficie precisa para servir de soporte a la parte de la edificabilidad o del valor correspondiente al propietario que reste una vez deducida la correspondiente al valor de las cargas de urbanización.

5.2. Titularidades

5.2.1. Administración:

- 5.2.1.1. Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración se realizarán, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

5.2.1.2. De conformidad a lo dispuesto por el artículo 91 de la LSCM/01, el Proyecto de Reparcelación deberá materializar las cesiones de terrenos para las redes públicas:

- A) Supramunicipales.
- B) Generales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
- C) Locales.

5.2.1.3. De conformidad a lo dispuesto en la disposición transitoria octava de la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público, la cesión de suelos para redes públicas supramunicipales se resolverá conforme a la legislación a tenor del cual fue elaborado el Plan Parcial del Sector.

En consecuencia, tal como preveía el artículo 91 de la LSCM/01 con anterioridad a la modificación antes citada, para el sistema de redes públicas supramunicipales deberá cederse a la Comunidad de Madrid, gratuitamente y libre de cargas, terreno en la cuantía de 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos de cualquier uso; y, del total de cada cesión, deberá destinarse la tercera parte, como mínimo, a la red de viviendas públicas o de integración social.

En el proceso de cesión deberán observarse las siguientes reglas:

- A) En el supuesto de no haberse integrado en el Sector terrenos destinados por el planeamiento a redes públicas supramunicipales en superficie suficiente para atender este deber de cesión, la Junta de Compensación podrá cumplir tal obligación alternativamente:
 - a) Adquiriendo y cediendo a la Comunidad de Madrid la superficie que falte de terreno con este destino y que se sitúe en la misma área de reparto.
 - b) Adquiriendo y cediendo a la Comunidad de Madrid terrenos con este destino situados en otro Sector, e incluso en otro municipio distinto al del Sector, y cuyo valor económico sea equivalente al de la superficie de suelo que falta; en cuyo supuesto no podrá incluirse el porcentaje destinado a la red de viviendas públicas o de integración social.
 - c) Abonando a la Comunidad de Madrid el valor económico equivalente a la superficie que falte.
- B) Si, en el interior del Sector, el planeamiento localiza suelos con destino a redes públicas supramunicipales cuya cesión resulta obligatoria, con superficie superior a la que determina el deber de cesión, la Junta de Compensación podrá requerir de la Comunidad de Madrid la contribución a los costes de urbanización en la cuantía equivalente al valor del exceso de la superficie dotacional a ceder.

5.2.1.4. Para el sistema de redes públicas generales deberán cederse al municipio de Madrid, gratuitamente y libres de cargas, terrenos en la cuantía establecida en el número 5 del artículo 36 de la LSCM/01:

- A) Para la red general de zonas verdes y espacios libres, 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos, y cada uno de tales espacios libres, para admitirse como integrante de esta red, habrá de tener dimensión suficiente y emplazamiento adecuado a su función estructurante.
- B) Para las redes generales de equipamientos sociales y servicios, 30 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos, y los espacios resultantes habrán de tener dimensión suficiente y emplazamiento adecuado a su función estructurante.
- C) Para las redes generales de infraestructuras, 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos; justificándose las dimensiones de cada una con base en el establecimiento de los pertinentes esquemas de funcionamiento.

5.2.1.5. Por lo que respecta al sistema de redes locales de equipamientos y servicios públicos, la superficie total en el Sector será de 30 metros cuadrados por cada 100

metros cuadrados contruidos, según dispone el número 6 del artículo 36 de la LSCM/01, cumpliéndose las siguientes condiciones mínimas:

- A) Del total de la reserva indicada, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.
- B) Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada; y la dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso, admitiéndose la inaplicabilidad de dichos estándares en los supuestos del apartado d) del número 6 del artículo 36 de la LSCM/01.

5.2.1.6. Cuando las cesiones de suelo para redes públicas supramunicipales y generales se hubieren sustituido, total o parcialmente, por el pago de su equivalente económico, las Administraciones destinarán tales ingresos a la adquisición de los suelos correspondientes destinados por el planeamiento a redes públicas supramunicipales y generales; y, en cumplimiento de lo dispuesto por el número 5 del artículo 91 de la LSCM/01, la adquisición efectiva de los mismos deberá realizarse antes de tres años del cumplimiento de la obligación de cesión, debiéndose notificar a los cedentes la localización exacta de los suelos obtenidos.

5.2.2. Miembros de la Junta de Compensación:

5.2.2.1. La adjudicación a los miembros de la Junta de Compensación de las parcelas resultantes de la actuación urbanística ha de hacerse en función de las cuotas de participación respectivas.

5.2.2.2. No podrán adjudicarse como parcelas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

5.2.2.3. Sin perjuicio de lo especificado en el epígrafe 5.1.2.2 anterior, cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen parcelas independientes a todos ellos se asignarán en proindiviso a los mismos.

La regla citada se aplicará en cuanto a los excesos cuando, por exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.

No obstante, si la cuantía de los derechos de los propietarios no alcanzase el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico, y la misma regla se aplicará cuando los excesos antes aludidos no alcancen dicho tanto por ciento.

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

5.2.2.5. Salvo que viniese impuesto por exigencias de la edificación existente no se harán adjudicaciones que excedan del 15 por 100 de los derechos de los adjudicatarios.

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

No obstante, la adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de la finca aportada en la que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.

La superficie adjudicable que quedare sobrante, como consecuencia de lo dispuesto en el párrafo anterior, podrá adjudicarse proindiviso a todos los propietarios con defecto de adjudicación, con el fin de eliminar o reducir la cuantía de las indemnizaciones por diferencias de adjudicación.

5.2.2.6. La adjudicación de las parcelas resultantes, conforme a lo dispuesto en el artículo 87.2 de la LSCM/01, se llevará a cabo según lo establecido en el epígrafe 5.1.2.5 anterior.

5.2.2.7. Los terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a edificaciones e instalaciones para las redes públicas tendrán carácter dotacional según el número 6 del artículo 91 antes citado; por lo que no serán tenidos en cuenta a efectos del cálculo de los aprovechamientos lucrativos.

- 5.2.2.8. Las parcelas resultantes quedarán gravadas, con carácter real y en concepto de afección, al pago de la cantidad que corresponda a cada una de aquellas en función del saldo definitivo de los costes de la actuación, y el Proyecto de Reparcelación determinará, a los efectos de dicha afección y para su constancia registral, la carga económica que, con carácter provisional, gravará cada una de dichas parcelas.
- La referida afección se registrará por lo dispuesto en el artículo 19 del RDLH/97.
- 5.2.2.9. De conformidad a lo establecido en el artículo 20 del RDLH/97, la afección podrá ser cancelada a instancia de parte interesada, a la que se acompañe certificación de la Junta de Compensación expresiva de estar pagados totalmente los costes de la actuación correspondientes a la parcela resultante de que se trate, certificación que no se podrá expedir hasta tanto no se hayan recibido las obras de urbanización por el Ayuntamiento de Madrid.
- La afección caducará y deberá ser cancelada a los dos años de haberse aprobado por la Asamblea General de la Junta de Compensación el saldo definitivo de los costes de la actuación y satisfecho, en su caso, el saldo remanente, y, en todo caso, a los siete años de haberse extendido la nota de afección.
- 5.2.3. Junta de Compensación:
- 5.2.3.1. Las parcelas resultantes correlativas a los supuestos de fincas objeto de expropiación forzosa por no incorporación de sus titulares a la Junta de Compensación o por incumplimiento de obligaciones de sus propietarios miembros de la misma, serán adjudicadas a la Junta de Compensación, de conformidad a lo dispuesto en los apartados b) y c) del artículo 108.3 de la LSCM/01.
- 5.2.3.2. La expropiación de las fincas resultantes aludidas solo podrá ser posterior a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución.
- 5.2.3.3. De conformidad a lo previsto en el artículo 172.D) del RGU/78, la Junta de Compensación podrá reservarse en el Proyecto de Reparcelación superficies o parcelas para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos de la urbanización.

BASE SEXTA

Urbanización

6.1. Proyecto de Urbanización

6.1.1. Dada la necesaria realización de obras de urbanización para la ejecución del planeamiento en el ámbito, ha de procederse a la formulación y aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización presentado conjuntamente con el expediente de Iniciativa para la aplicación del Sistema de Compensación.

El Proyecto de Urbanización no podrá contener, con arreglo a lo previsto en el número 2 del artículo 80 de la LSCM/01, determinaciones propias del planeamiento urbanístico, debiendo cumplir las previsiones y, en su caso, requerimientos que para él establezca aquel y las normas reguladoras de las obras y los servicios municipales de urbanización previstas en el artículo 97 del mismo texto legal.

6.1.2. Las obras de urbanización correspondientes se definirán detalladamente y se valorarán económicamente en el Proyecto de Urbanización del ámbito, y su coste se distribuirá en el proceso de equidistribución materializado en el Proyecto de Reparcelación.

6.1.3. Con independencia de las obras previstas en el Proyecto de Urbanización se ejecutarán las complementarias que, previa autorización del Ayuntamiento de Madrid, sean precisas para la actuación.

6.2. Ocupación de suelo

6.2.1. La Junta de Compensación, que actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas aportadas a la actuación, podrá ocuparlas para la realización de las obras de urbanización a partir de la fecha de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, en los términos establecidos por el apartado d) del artículo 108 de la LSCM/01.

6.2.2. A tales efectos se distinguen dos supuestos:

- A) De los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos de la Junta de Compensación, desde el momento en que se requiera su disponibilidad material dentro del proceso de urbanización.

- B) De los propietarios no adheridos al sistema de compensación, desde el pago o consignación del justiprecio, salvo que fuera urgente.

6.2.3. Los miembros de la Junta de Compensación no podrán ejercer acción interdictal alguna cuando esta ocupe bienes que sean precisos para la realización de las obras de urbanización en desarrollo del planeamiento urbanístico.

6.3. Contratación

6.3.1. En el supuesto de que se hubieran incorporado a la Junta de Compensación una o más empresas promotoras, corresponderá a estas la financiación y, en su caso, la ejecución de las obras de urbanización, con arreglo a las condiciones establecidas.

6.3.2. Si no concurriera la circunstancia anterior, la realización de las obras de urbanización será objeto de un contrato de ejecución de obra con suministro de materiales.

En el contrato que se formalice, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, se harán constar las siguientes circunstancias:

- A) El compromiso del contratista de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de Urbanización del ámbito aprobado y su obligación de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento de Madrid.
- B) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.
- C) La retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta de Compensación, en garantía de la correcta ejecución de las obras; cuyas retenciones no serán devueltas hasta que no se hayan recibido las obras por el Ayuntamiento de Madrid.
- D) El modo y plazos para abono por la Junta de Compensación de cantidades a cuenta, en función de la obra realizada.

6.4. Financiación

6.4.1. Si no se hubieran incorporado a la Junta de Compensación una o más empresas promotoras, las obras de urbanización serán financiadas con las aportaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

También podrá la Junta de Compensación enajenar las parcelas que, en su caso, le hubiesen sido adjudicadas para tal fin en el Proyecto de Reparcelación.

6.4.2. La Junta de Compensación estará facultada para concertar créditos con garantía hipotecaria de las fincas aportadas o de las parcelas resultantes adjudicadas a la misma para la realización de las obras de urbanización, y, si se emitieran títulos, se cumplirá lo dispuesto para la constitución de la hipoteca en garantía de los títulos transmisibles por endoso o al portador en los artículos 154 y concordantes de la Ley Hipotecaria.

6.5. Responsabilidad

6.5.1. La Junta de Compensación ejerce la actividad de ejecución del planeamiento por atribución legal, según dispone el apartado a) del número 3 del artículo 108 de la LSCM/01, y asume frente al Ayuntamiento de Madrid la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización del ámbito con arreglo a las previsiones del Proyecto de Urbanización aprobado, tanto en lo que afecte a las características técnicas de las obras como a los plazos en que estas hubieran de terminarse y entregarse.

6.5.2. El Ayuntamiento de Madrid tendrá facultades para vigilar la ejecución de las obras e instalaciones.

Si alguna obra o instalación (o parte de ella) no se ejecutase de conformidad con el proyecto, podrá ordenarse la demolición de la obra o el levantamiento de las instalaciones y la nueva ejecución con cargo a la Junta de Compensación, pudiendo esta repercutir sobre la empresa o empresas promotoras o el contratista los gastos producidos.

6.6. Afección de las parcelas resultantes

6.6.1. Las parcelas resultantes quedarán gravadas, con carácter real y en concepto de afección, al pago de la cantidad que corresponda a cada una de aquellas en función del saldo definitivo de los costes de la actuación, y el Proyecto de Reparcelación determinará, a los efectos de dicha afección y para su constancia registral, la carga económica que, con carácter provisional, gravará cada una de dichas parcelas.

6.6.2. La referida afección se registrará por lo dispuesto en los artículos 19 y siguientes del RDLH/97.

6.7. *Urbanización y edificación simultáneas*

6.7.1. El número 3 del artículo 20 de la LSCM/01, dispone que antes de la finalización de las obras de urbanización no es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos que los provisionales previstos en la letra a) del número 1 del citado artículo 20.

6.7.2. Sin embargo, puntualiza el número 3 del artículo 20 citado, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea terminación de las obras de urbanización inmediata a la parcela de que se trate, en las mismas condiciones que en el suelo urbano consolidado, las cuales se definen en el número 3 del artículo 19 del mismo texto legal.

6.7.3. El propietario podrá solicitar la licencia de edificación antes de que la parcela adquiera la condición de solar, siempre que concurran los siguientes requisitos, sin perjuicio de las previsiones que al efecto se contengan en el Convenio de Gestión a formalizar entre el Ayuntamiento de Madrid y la Junta de Compensación:

- A) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
- B) Que, por el estado de realización de las obras de urbanización sea previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- C) Que en el escrito de solicitud de licencia se contenga el compromiso de no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida y recibida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- D) Prestación de fianza, en cuantía suficiente, para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

6.7.4. En todo caso, la Junta de Compensación y los solicitantes de licencia simultánea de edificación deberán formalizar los convenios de simultaneidad oportunos en los que se regulen y fijen las condiciones de desarrollo de las obras de edificación y las garantías a prestar, mediante aval o depósito dinerario a favor de la Junta de Compensación, según decisión del Consejo Rector, a fin de responder de los eventuales daños y perjuicios que se ocasionen a las obras de urbanización como consecuencia de la ejecución de obras de edificación con carácter simultáneo a las de urbanización.

6.8. *Recepción*

6.8.1. La recepción de las obras de urbanización se realizará con arreglo a lo dispuesto en el número 1 del artículo 135 de la LSCM/01 y se cumplimentará mediante la formalización del acta correspondiente, sin perjuicio de las determinaciones que se pacten en el Convenio de Gestión a suscribir entre el Ayuntamiento de Madrid y la Junta de Compensación.

Conforme a lo establecido en el número 7 del precitado artículo, las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases independientes capaces de prestar el uso o servicio público correspondientes.

6.8.2. Levantada el acta, se remitirá al Registro de la Propiedad certificación administrativa de ella a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes con arreglo a la legislación hipotecaria, de conformidad a lo dispuesto por el número 6 del artículo 135 de la LSCM/01.

6.8.3. La entrega de obras de urbanización deberá realizarse con arreglo al número 5 del artículo 135 de la LSCM/01, y, en el supuesto de que la Administración no resolviera de conformidad a las previsiones del número 8 del citado precepto, bastará el ofrecimiento formal de cesión, a los efectos de entender recepcionadas las obras.

6.9. *Conservación*

6.9.1. La conservación de la urbanización, con arreglo a lo dispuesto por el número 1 del artículo 136 de la LSCM/01, es competencia del Ayuntamiento de Madrid.

6.9.2. Del número 2 del artículo 2.2.5. de las Normas Urbanísticas del PGOUM/1997 resulta que la Junta de Compensación deberá conservar las obras de urbanización hasta que sean recibidas por el Ayuntamiento.

Una vez formalizada el acta administrativa correspondiente, las obras de urbanización serán de conservación y mantenimiento municipal, sin perjuicio de lo que se especifique en el Convenio de Gestión a suscribir entre el Ayuntamiento de Madrid y la Junta de Compensación.

BASE SÉPTIMA

Registro de la Propiedad*7.1. Afección de las fincas aportadas*

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

7.1.2. El Registrador de la Propiedad, a requerimiento del Ayuntamiento de Madrid o de la Junta de Compensación, practicará la nota al margen de cada finca afectada con arreglo a lo dispuesto en el artículo del RDLH/97, expresando la iniciación del procedimiento; y expedirá, haciéndolo constar en la nota, certificación de dominio y cargas.

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

7.2. Título inscribible

7.2.1. La certificación del acuerdo municipal acreditativa de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación será título para la inscripción en el Registro de la Propiedad según el artículo 6 del RDLH/97, pudiendo también otorgarse escritura pública con tal finalidad.

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

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

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

7.2.4. Los supuestos de reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre las fincas aportadas, de doble inmatriculación, de titularidad desconocida o controvertida o de titular en ignorado paradero, así como el régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos sobre las fincas aportadas se regulan por los artículos 9, 10 y 11 del RDLH/97 y concordantes de la LSCM/01, así como del TRLS/08 y, en su caso, su Reglamento.

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

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

7.3. Inscripción de las parcelas resultantes

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

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

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

Si las fincas del origen constasen inscritas a favor de varios titulares en proindivisión o de personas casadas y el Proyecto de Reparcelación no especificase la forma de la adjudicación, las parcelas resultantes se inscribirán en la proporción en que constasen inscritas las fincas aportadas o con sujeción, en su caso, al régimen matrimonial que a estas fuese aplicable.

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

7.4. *Afección a la obligación de urbanizar*

7.4.1. El artículo 19 del RDLH/97 dispone que las parcelas resultantes quedarán afectas al cumplimiento de la obligación de urbanizar y de los demás deberes dimanantes del Proyecto de Reparcelación y de la legislación urbanística.

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

7.4.2. La afección se hará constar con observancia de las reglas contenidas en las normas 1 a 4 del citado precepto.

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

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

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

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

7.5. *Titulares no adheridos a la Junta de Compensación*

7.5.1. En el supuesto de los propietarios de terrenos localizados en la Unidad de Ejecución no adheridos a la Junta de Compensación, si el expediente expropiatorio se tramitara por el procedimiento de tasación conjunta, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, podrán aplicarse las normas contenidas en los artículos 22 a 28 del RDLH/97 sobre inscripción registral de la expropiación por tasación conjunta.

7.5.2. En tal supuesto, una vez tomada la anotación preventiva a que se refiere la legislación expropiatoria, el Proyecto de Reparcelación se tramitará y concluirá en forma ordinaria, y, una vez aprobado definitivamente, la parcela o parcelas resultantes que correspondan por subrogación real a la finca aportada ocupada se inscribirán a favor de la Junta de Compensación en concepto de beneficiario de la expropiación, sin perjuicio de las acciones atribuidas al propietario por la legislación urbanística en orden a la determinación del justiprecio.

7.6. *Inscripción de las cesiones obligatorias*

7.6.1. Los artículos 29 a 32 del RDLH/97 regulan la inscripción de las cesiones obligatorias previstas en la legislación urbanística a favor de la Administración y para su afectación al destino previsto en el planeamiento.

Los terrenos objeto de cesión deberán estar libres de cargas, gravámenes y ocupantes.

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

7.6.3. En cuanto a las cesiones que no tengan legalmente el carácter de obligatorias o que no resulten de convenios urbanísticos se observarán los requisitos formales exigidos para las donaciones de bienes inmuebles.

Lo que se publica, incluyendo el texto completo de los estatutos y bases de actuación aprobados para general conocimiento y a los efectos de que cuantas personas se consideren interesadas podrán examinar el expediente en las mañanas, de lunes a viernes, en el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, Servicio de Gestión de Suelo Privado, Departamento de Gestión Zona 2, sito en la calle Guatemala, número 13, tercera planta, y presentar las

alegaciones que a su derecho convengan en el plazo de veinte días, contados a partir del siguiente a la publicación del presente acuerdo, mediante escrito que podrá presentarse en cualquier Registro del Ayuntamiento, así como en el resto de lugares a los que se refiere el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Asimismo, mediante el presente anuncio se notifica el citado acuerdo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común de 26 de noviembre de 1992, a los interesados que se relacionan, cuya identidad y/o domicilio son desconocidos, o habiéndose intentado practicar la notificación esta no ha podido ser efectivamente realizada.

En Madrid, a 7 de marzo de 2012.—La Directora de la Oficina del Secretario de la Junta de Gobierno, Casilda Méndez Magán.

(02/2.200/12)