

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

43**MADRID**

URBANISMO

Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en sesión celebrada el día 18 de septiembre de 2025 y en el expediente administrativo con número de referencia 511/2025/39949 ha adoptado el siguiente acuerdo:

Primero. Aprobar inicialmente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación para la constitución de la Junta de Compensación del Área de Planeamiento Específico 10.24 “Paseo de la Ermita del Santo”, promovido por la Comisión Gestora, integrada por propietarios que representan el 99,6887% de la superficie total del mismo.

Segundo. Someter el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Área de Planeamiento Específico 10.24 “Paseo de la Ermita del Santo” al trámite de información pública durante un plazo de veinte días, a cuyo efecto se insertará el correspondiente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y se notificará individualizadamente a todas las personas propietarias afectadas, según lo establecido en el artículo 161 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por del RD 3288/1978, de 25 de agosto, en relación con el artículo 83 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Lo que se publica con el texto íntegro del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, para general conocimiento y con el fin de que cuantas personas se consideren interesadas puedan examinar el expediente en los canales de información urbanística que a continuación se indican durante el plazo señalado (Referencia 511/2025/39949) y formular por escrito cuantas alegaciones estimen convenientes a su derecho durante el término de 20 días, computables desde el día siguiente a la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

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

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

La página web del Ayuntamiento de Madrid (madrid.es), en el apartado de Vivienda, Urbanismo y Obras → Urbanismo → Información Pública.

El Visor Urbanístico (madrid.es/VisorUrbanístico), accediendo a Contenido → Expedientes Información Pública.

El Geoportal (geoportal.madrid.es), buscando Información pública.

Portal de Transparencia, localizando el expediente a través del Buscador del Portal de transparencia

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

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

**Proyecto de Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución,
A. P. E 10.24 “Paseo de la Ermita del Santo” PGOU de Madrid ‘ 1.997**

**BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL APE 10.24
“PASEO DE LA ERMITA DEL SANTO”**

Capítulo I

Disposiciones generales.

Base primera. Normativa aplicable.

1.- La actividad de la Junta de Compensación del A.P.E 10.24 “Paseo de la Ermita del Santo” se regirá por lo establecido en los Estatutos de esta y en las presentes Bases de Actuación; y, en lo no previsto por unos y otras, por la legislación urbanística, estatal o autonómica, en la medida en que resulte de aplicación.

2.- En todo caso, deberán observarse las determinaciones de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 12 de febrero de 2.025, así como las prescripciones y determinaciones del Plan General (PGOUM/97), en cuanto resulten de aplicación con carácter supletorio o por expresa remisión de aquélla.

Base segunda. - Objeto y ámbito territorial.

1. Las presentes Bases de Actuación regularán, juntamente con los Estatutos, las actuaciones de la Junta de Compensación para la ejecución de la Unidad de Ejecución del APE 10.24 “Paseo de la Ermita del Santo” del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid vigente, cuya modificación resultó aprobada definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en la sesión celebrada el día 12 de febrero de 2025, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 46 del día 24 de febrero de 2025, así como en el BOCM número 77 de fecha 1 de abril de 2025.

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

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

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

Esta afección se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad y se extenderá a instancia de la Junta, con los requisitos establecidos en el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (en adelante, RD 1093/1997), con los efectos previstos en los artículo 14 y siguientes de las mismas Normas.

Base tercera. - Actuaciones que comprende.

La actuación urbanística por compensación comprenderá:

1. La cesión gratuita al Municipio de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en la legislación aplicable, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos o parcelas resultantes de cesión obligatoria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSCM) y en el 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, RDL 7/2015).

2. La ejecución y cesión de las obras e instalaciones de urbanización, según el planeamiento aplicable y el proyecto de urbanización aprobado.

Los gastos de urbanización comprenden los que se especifican en los arts. 97 de la LSCM y 98 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante, RGU).

3. La distribución de los terrenos susceptibles de aprovechamiento lucrativo entre los propietarios y demás partícipes, en proporción a sus participaciones respectivas, salvo los que deban ser cedidos gratuitamente al ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en los artículos 82 y 96 LSCM.

4. La entrega de los terrenos de cesión obligatoria y la distribución entre los propietarios de los terrenos con aprovechamiento lucrativo en proporción a sus respectivas aportaciones se llevará a cabo mediante la aprobación del proyecto de reparcelación correspondiente, conforme a los artículos 86 a 88 de la LSCM.

5. Promover, si procede, la expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación, así como de aquellos miembros que incumplan las obligaciones y cargas impuestas por la Ley, el planeamiento aplicable, las presentes Bases de Actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 108, apartado 3, letras b) y c) de la LSCM. En todos los casos, la expropiación será realizada por el Ayuntamiento de Madrid en favor de la Junta de Compensación, la cual tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

Capítulo II

Criterios de valoración de fincas, derechos y otros elementos afectados por la actuación urbanística.

Base cuarta. - Criterios para valorar las fincas aportadas, cálculo de la superficie y porcentaje de participación de cada una de las fincas.

1.- El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie real de las respectivas fincas aportadas situadas dentro de la unidad de ejecución, que prevalecerá sobre la consignada en los títulos adquisitivos, de conformidad con los artículos 86.1 y 103.3. del RGU.

2.- La titularidad de los terrenos incluidos en el ámbito de la actuación se acreditará mediante certificación del Registro de la Propiedad o, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición. En caso de falta de inmatriculación, una vez acreditada la titularidad de la finca por cualquier medio admitido en derecho, se procederá a dicha inmatriculación con ocasión de la inscripción registral del proyecto de reparcelación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (en adelante, RD 1093/1997).

3.- La existencia sobre las fincas aportadas de edificaciones, instalaciones o plantaciones, así como de situaciones jurídico-reales o arrendamientos, no altera el criterio de valoración contenido en el número 1 de la presente Base, debiendo estarse en cuanto a su mantenimiento o extinción, valoración e indemnización a lo establecido en las Bases siguientes.

4.- Una vez constituida la Junta de Compensación, la Asamblea General fijará las cuotas de participación correspondientes a las fincas aportadas, que tendrán carácter provisional hasta la fijación definitiva en el proyecto de reparcelación.

Base quinta.- Situaciones especiales de titularidad: doble inmatriculación, titularidades dudosas o litigiosas y división horizontal de fincas matrices.

1. En los supuestos de doble inmatriculación de fincas será de aplicación lo dispuesto en el artículo 10 del RD 1093/1997; y en los casos de fincas dudosas o litigiosas se estará a lo previsto en el artículo 103.4 del RGU.

2. Cuando la titularidad dudosa o litigiosa 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 dudosa o litigiosa o en situación de doble inmatriculación de la finca de origen aportada. Asimismo, deberá solicitarse del Registrador de la Propiedad el traslado de la situación dudosa o 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 o excluidas de tal situación y del pleito que pueda seguirse sobre la participación afectada.

b.- Cuando fueren varias las fincas de resultado adjudicadas en sustitución de la única de origen afectada parcialmente por situación dudosa o litigiosa o de doble inmatriculación, el expediente deberá fijar la finca de resultado, o la cuota indivisa de una de las fincas de resultado afectada, calculada igualmente en función del valor de la porción dudosa o litigiosa o en situación de doble inmatriculación de la finca de origen. Asimismo, deberá solicitarse al Registrador de la Propiedad que tanto el resto de la finca, como las demás de resultado, queden plenamente independizadas o excluidas de dicha situación y del pleito que pueda seguirse sobre la participación afectada.

3.- Los titulares, en situación de doble o múltiple inmatriculación o de titularidad dudosa o litigiosa, 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 o de titularidad dudosa. La representación de la Administración lo será respecto de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de tramitación del expediente, de conformidad con lo señalado en el artículo 103.4 del RGU.

4.- En el supuesto de que las fincas matrices estuviesen divididas horizontalmente se procederá a identificar todas las fincas resultantes de dicha división horizontal, atribuyendo a cada una de ellas la superficie de suelo que resulte de aplicar el porcentaje de titularidad que tenga atribuida registralmente respecto a los elementos comunes sobre la superficie total de la finca matriz de la que proceda.

5.- El resto de las situaciones especiales de titularidad se regulan en el artículo 12 de los Estatutos.

Base sexta. - Criterios de valoración de derechos reales y personales constituidos sobre las fincas aportadas.

1. La valoración de los bienes y derechos aportados en la Unidad de Ejecución se ajustará a los criterios enunciados en el artículo 87 de la LSCM; siendo de aplicación el contenido del Título V "Valoraciones" del RDL 7/2015, así como el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (en adelante RD 1492/2011), ello en defecto de los criterios voluntariamente aceptados por los propietarios.

2. Los criterios voluntariamente establecidos, en su caso, por 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.

3. En defecto de los criterios voluntariamente establecidos a que se ha hecho referencia, la valoración de las fincas aportadas se realizará, conforme a lo dispuesto en el artículo del artículo 40.1 del RDL 7/2015, en función del valor que le correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación.

4. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas prevalecerá ésta última sobre aquéllos.

5. Las situaciones jurídico-reales, incompatibles con el planeamiento, existentes sobre las fincas comprendidas en la Unidad de Ejecución que no puedan subsistir sobre la finca resultante, se extinguirán con la aprobación del Proyecto de Reparcelación. Así:

a.- Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres incompatibles con el planeamiento, se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a su cuota de participación.

b.- Los arrendamientos existentes sobre las fincas incluidas en el ámbito de actuación que deban extinguirse por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento se valorarán con arreglo a lo dispuesto por la legislación expropiatoria, debiendo satisfacerse la correspondiente indemnización en concepto igualmente de gasto de urbanización.

6.- En los supuestos previstos en el apartado anterior, las indemnizaciones que resultaran procedentes serán siempre a cargo del propietario de la respectiva finca, si la relación arrendaticia o la servidumbre se hubiera constituido con posterioridad a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento por el que se haya establecido la ordenación pormenorizada, siendo en este caso aprobado con fecha de 12 de febrero de 2015. Esto mismo se aplicará respecto a cualquier indemnización que procediere por situaciones de

hecho sobre las parcelas o edificaciones existentes sobre ellas, incluidas en el ámbito de gestión, cuyos propietarios las hubieran tolerado

Base séptima. - Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que deban derruirse o demolerse.

1. Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que deban derruirse o demolerse, serán valoradas independientemente del suelo en el proyecto de reparcelación, con arreglo a los criterios sobre valoración contenidos en el RDL 7/2015, el RD 1492/2011 y demás legislación aplicable, y su importe se satisfará con cargo a dicho proyecto en concepto de gastos de urbanización, conforme a lo dispuesto por el artículo 97.2 de la LSCM.
2. Se considerará que es procedente la demolición cuando sea necesaria la eliminación de los elementos incompatibles con el planeamiento para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario o cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.
3. El valor de las edificaciones se determinará en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación, de conformidad con la normativa catastral.
4. La indemnización por los vuelos existentes incompatibles con el planeamiento se reflejará en la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Capítulo III

Ejecución de las obras de urbanización

Base octava. – Obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización 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.

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.

2. La recepción de las obras de urbanización se realizará con arreglo a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 135 de la LSCM y se cumplimentará mediante la formalización del acta correspondiente. Levantada el acta de recepción total o parcial, se remitirá al Registro de la Propiedad certificación administrativa de ella a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes conforme a la legislación hipotecaria, todo ello de conformidad a lo dispuesto por el número 6 del artículo 135 de la LSCM.
3. La entrega de obras de urbanización deberá realizarse con arreglo al número 5 del artículo 135 de la LSCM; 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 de urbanización.

Base novena. - Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras.

- 1.- La valoración de la aportación de la empresa urbanizadora se determinará provisionalmente según el importe de adjudicación del contrato de obras de urbanización y sin perjuicio de su posible adaptación de acuerdo con el importe real por el que se ejecuten finalmente las obras de urbanización, que deberá ser aprobada por la Asamblea General de la Junta de Compensación. No procederá la adaptación de la valoración por razón del incremento del coste de ejecución del contrato de obras que se deba a una causa imputable a la empresa urbanizadora.
- 2.- Las condiciones de incorporación de la empresa urbanizadora se establecerán mediante acuerdo adoptado por la Asamblea de la Junta de Compensación, con determinación de las aportaciones y compromisos económicos asumidos, el coeficiente de participación en la Junta de Compensación de la empresa urbanizadora, la atribución de aprovechamiento o las adjudicaciones del suelo resultante que proceda en contraprestación por el cumplimiento de sus obligaciones y las demás circunstancias relacionadas en el artículo 176.3 del RGU.

Base décima. - Forma de contratación.

1. La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo contratando en forma y al mejor precio y calidad en el tiempo la empresa urbanizadora o contratista idóneo por el procedimiento que determine la Junta de Compensación, conforme a las previsiones

contenidas en el Plan General e instrumentos de desarrollo y ejecución a que se refieren las presentes Bases de Actuación y del Proyecto de Urbanización que, en su caso, se apruebe en desarrollo de los citados instrumentos.

2. Si a la Junta de Compensación se hubiere incorporado alguna empresa urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para urbanizar el suelo, la ejecución de la obra podrá realizarse por dicha empresa directamente.

3. En la ejecución de obras se garantizará el cumplimiento de las circunstancias exigidas en el artículo 176.3 del RGU y normas concordantes de aplicación.

Base decimoprimera. - Gastos de urbanización.

1. Todos los miembros de la Junta de Compensación, en los términos del Proyecto de Reparcelación, participarán necesariamente en los costes de urbanización, pudiendo abonarlos por pago en metálico o por aportación de terrenos en la Unidad de Ejecución debidamente valorados.

2.- Serán estimados como costes de urbanización los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización, conforme al Proyecto aprobado, así como los intereses y amortización de los créditos que se concierten, en su caso, para realizar dichas obras.

3.- El pago de los costes de urbanización a la entidad urbanizadora podrá realizarse, bien mediante abono de prestación económica o bien con suelo en el sector, previo acuerdo de la Asamblea General.

4.- El importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiación, si esta procediera, serán satisfechos por los miembros de la Junta de Compensación en proporción a sus respectivas participaciones.

5.- La distribución de los costes de urbanización, mediante fijación individualizada y concreta de las cuotas que corresponda satisfacer a cada miembro de la Junta de Compensación, se efectuarán en el Proyecto de Reparcelación que se elabore en desarrollo de las presentes Bases y en aplicación de los criterios en ellas establecidas.

6.- En todo caso, del cumplimiento del pago de los costes de urbanización, así como de la cuota parte que se adeudase por indemnizaciones en procesos expropiatorios y demás gastos que hubiesen sido abonados por la Junta de Compensación, responderá el miembro de la Junta de Compensación con los terrenos adjudicados, que quedarán gravados con carácter real a tal efecto.

7.- En los casos de titularidad dudosa, litigiosa o de dobles o más inmatriculaciones, totales o parciales, detectadas por la Junta de Compensación, y a los efectos de realizar las aportaciones económicas correlativas a la titularidad sobre las fincas o parcelas que presenten dichas situaciones, la totalidad de tales aportaciones les serán solicitadas a cada uno de los propietarios, regularizándose oportunamente sus aportaciones una vez resueltas las dudas, litigio o dobles o más inmatriculaciones por los cauces legalmente establecidos.

Base decimosegunda. - Suelos contaminados.

1. Los propietarios tienen la obligación de realizar y costear los estudios de caracterización de suelos contaminados necesarios para la aprobación del Proyecto de Urbanización, conforme se establece en el artículo 31.1. de los Estatutos.

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

3. Cuando en los terrenos aportados al proceso reparcelatorio existieran edificaciones o construcciones incompatibles con el planeamiento que deban ser demolidas, el coste asociado al tratamiento particular del amianto u otros residuos peligrosos será imputable a los concretos propietarios de las parcelas donde se ubiquen las mismas.

4. Los costes de caracterización, descontaminación y recuperación de suelos se abonarán por la Junta de Compensación en concepto de gastos de urbanización, sin perjuicio de ser imputables exclusivamente y de forma individual a los propietarios de los suelos afectados. En caso de incumplimiento por parte de los propietarios correspondientes, las cantidades que la Junta se viera obligada a anticipar por tales conceptos para el cumplimiento de su deber legal

de urbanizar tendrán la consideración de crédito directamente derivado de su actuación urbanizadora frente a los citados propietarios.

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

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

Capítulo IV

Distribución de beneficios y cargas

Base decimotercera. - Transmisión de terrenos afectados y de las obras de urbanización.

1. La entrega al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar, por ministerio de la Ley, en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación. No obstante, la Junta de Compensación, y en su nombre, el contratista por ésta designado, podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.

2. Una vez que la Junta de Compensación reciba de la empresa urbanizadora o constructora las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviere prevista en el Planeamiento y el Proyecto de Urbanización aplicables, se cederán al Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses contados desde la fecha de recepción definitiva por la Junta. El período de garantía para responder de defectos de construcción por la Junta de Compensación ante el Ayuntamiento será de dos años a partir de la fecha del acta de recepción regulada por el artículo 135.3 de la LSCM.

3. El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá los efectos específicos previstos en la legislación y las transmisiones o cesiones que por imperativo legal vengan determinados, todo ello de conformidad con los artículos 122 y 124 del RGU.

Base decimocuarta. - Cuotas de participación.

1.- La participación de cada propietario en la Entidad será proporcional a la superficie de los terrenos respectivos, tanto para la distribución de beneficios como para las cargas.

2.- En aplicación del anterior criterio, las cuotas de participación correspondientes a cada una de las fincas de la Unidad de Ejecución, expresadas mediante porcentaje del 100 por 100 de la superficie total de ésta, serán las que resulten y posteriormente consten relacionadas en el Proyecto de Reparcelación.

3.- Los promotores aceptan formalmente dichas cuotas de participación y, en su caso, la incorporación de los demás propietarios en la forma reglamentaria llevará implícita la aceptación de aquellas, todo ello de conformidad con el principio de subrogación real.

4.- En el supuesto de incorporación de empresa urbanizadora a la Junta de Compensación, en el momento de su integración en ésta, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios, asignándole la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada, de conformidad con los acuerdos adoptados previamente en el seno de la Junta de Compensación.

Base decimoquinta. - Valoración y adjudicación de las fincas resultantes.

1. Para la distribución entre los miembros de la Junta de Compensación de las parcelas resultantes se formulará y aprobará el correspondiente Proyecto de Reparcelación. En el Proyecto de Reparcelación la valoración de las fincas resultantes se efectuará de conformidad con su respectivo aprovechamiento lucrativo real según su uso, edificabilidad, tipología edificatoria y, en la medida en que constituyera un elemento diferencial relevante, su situación y las demás circunstancias referidas en el artículo 87.1.d de la LSCM.

2. El total de los metros cuadrados edificables o unidades de aprovechamiento se distribuirá entre los miembros de la Junta en proporción a sus cuotas y conforme a su derecho, adjudicándose a cada uno dicho volumen edificable mediante parcelas resultantes o, en su

caso, su equivalente en metálico; debiendo procurarse, siempre que lo consientan las exigencias de la parcelación, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

3. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes, superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al Planeamiento.

4. Los titulares de cuotas de participación que no alcanzaran el mínimo necesario para obtener una finca edificable resultante se agruparán para que se les adjudique una en proindiviso, expresándose en el título de adjudicación la cuota correspondiente a cada propietario. No obstante, si la cuantía de estos derechos no alcanzase el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico que será satisfecha con cargo a la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación.

5. En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose, como en los demás supuestos, según lo previsto en la vigente normativa urbanística.

6. En caso de incorporación a la Junta de Compensación de empresa urbanizadora para la adjudicación a la misma de terrenos en contrapartida a su aportación, se estará a lo dispuesto en la Base de Actuación Novena.

7.- La adjudicación de las fincas resultantes a los miembros de la Junta de Compensación se hará en proporción a los bienes y derechos aportados, de conformidad con los artículos 82 y 87 de la LSCM y el artículo 86.1. del RGU.

Base decimosexta. - Cesiones al Ayuntamiento de Madrid de suelo y aprovechamiento.

1. La Junta de Compensación cederá a la Administración el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas; asimismo, se cederá gratuitamente el 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico de la actuación libre de cargas de urbanización, gravámenes, costes de urbanización y ocupantes, todo ello de conformidad con el artículo 18 de la LSCM y el artículo 18 del RDL 7/2015.

2. Estos deberes no se consideran a los efectos del cálculo de costes, ya que la cesión del suelo a la Administración para redes públicas es de naturaleza no lucrativa, y no se tiene en consideración el 10 por 100 del aprovechamiento lucrativo de cesión gratuita al Ayuntamiento de Madrid en el cálculo del coste de la urbanización. Asimismo, se imputa exclusivamente a los propietarios/promotores privados del ámbito el 100 por 100 de los costes de urbanización y resto de acciones necesarias para la culminación la transformación urbanística.

Base decimoséptima. - Constitución de complejo inmobiliario sobre fincas resultantes.

El Proyecto de Reparcelación incorporará, en cuanto fuera preciso, la constitución de un complejo inmobiliario sobre las fincas de resultado para las que el planeamiento hubiera previsto una calificación superpuesta para red pública local y parcelas de uso lucrativo con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección, funcionalidad y seguridad del dominio público, la definición de la estructura del dominio y el cumplimiento de cuantas determinaciones de ordenación resulten de aplicación.

Base decimoctava. - Momento de la adjudicación.

1. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación determinará la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas. La adjudicación a los propietarios de las nuevas parcelas en proporción a los terrenos aportados participará de las exenciones y bonificaciones fiscales según lo dispuesto en el artículo 23.7 del RDL 7/2015.

2. Aprobado el Proyecto de Reparcelación, se procederá a expedir la certificación administrativa a que se refiere el art. 6 del RD 1093/1997, con el contenido regulado en el art. 7 del mismo texto legal y el 113.1 del RGU, constituyendo la misma el título inscribible en el Registro de la Propiedad correspondiente.

3. La cesión a la administración en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos objeto de cesión obligatoria y gratuita se produce con la firmeza en vía administrativa de la aprobación del proyecto de reparcelación, según lo establecido en el art. 124 del RGU.

Base decimonovena. - Régimen económico.

1.- Para el pago de justiprecios, indemnizaciones, gastos de urbanización y conservación, y gastos complementarios, los miembros deberán ingresar las cantidades que les correspondan

satisfacer en la forma, plazos y con las consecuencias previstas en el artículo 34 de los Estatutos, sin perjuicio de lo dispuesto en los siguientes apartados de esta Base.

2.- El pago de estos gastos, de conformidad con lo establecido por el art. 87.2 de la LSCM, podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados aprobado en la Asamblea General, mediante reducción de la adjudicación de parcelas edificables en la proporción que resulte del valor de las cargas de urbanización imputables al respectivo propietario.

3.- También podrá la Junta instar la expropiación, como beneficiaria, de los terrenos pertenecientes a los propietarios que incumplieran las obligaciones y cargas impuestas por la normativa urbanística aplicable, los Estatutos o las Bases de Actuación, una vez transcurrido el plazo de un mes desde que hubieran sido requeridos por la Junta de Compensación para el cumplimiento de tales obligaciones y cargas sin haberlo efectuado.

El pago de las cantidades adeudadas a la Junta, con los intereses que procedan, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio, de conformidad con el artículo 181.4 del RGU.

4.- Cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, ésta podrá optar entre solicitar de la Administración actuante la aplicación de la expropiación al miembro moroso o interesar de la misma el cobro de la deuda por la vía de apremio.

En el caso de optar por acudir a la vía de apremio, las cantidades percibidas aplicando este procedimiento se entregarán por la Administración actuante a la Junta de Compensación.

5.- No podrá instarse ninguno de los procedimientos señalados en los dos números anteriores hasta transcurrido un mes desde el requerimiento de pago efectuado por la Junta de Compensación al miembro moroso.

Base vigésima. - Conservación de la Urbanización.

1. La conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta hasta que, a instancia de ésta, de conformidad con el art. 135.1 de la LSCM, se produzca la recepción de las obras de urbanización e instalaciones por parte del Ayuntamiento.

2. Los gastos derivados de la conservación de la urbanización hasta la recepción mencionada en el número anterior se distribuirán entre los miembros de la Junta con arreglo a sus respectivas cuotas de participación. Los adquirentes de parcelas resultantes quedarán subrogados en esta obligación.

3. La conservación de la urbanización de la totalidad del ámbito, transcurridos dos años de garantía desde su recepción y correspondiente cesión, correrá a cargo del Ayuntamiento de Madrid.

**ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL APE 10.24
"PASEO DE LA ERMITA DEL SANTO"**

Capítulo I

Disposiciones Generales

Artículo 1.- Denominación y régimen jurídico.

1. Con la denominación de Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución APE 10.24 "Paseo de la Ermita del Santo" se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora integrada por los miembros descritos en el artículo 8 de estos Estatutos.

2. Para el cumplimiento de su objeto, la Junta de Compensación se ajustará al texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 30 de octubre de 2015 (en adelante RDL 7/2015), a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSCM), a las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables, al planeamiento vigente, a las Bases de Actuación y los presentes Estatutos. A los efectos del cómputo de los plazos previstos en estos Estatutos será de aplicación lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, Ley 39/2015).

3. La Junta de Compensación como Entidad Urbanística Colaboradora, tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad jurídica desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad Autónoma de Madrid, de conformidad con lo establecido en el artículo 26.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el RD 3288/1978, de 25 de agosto (en adelante, RGU).

Artículo 2.- Ámbito territorial.

El ámbito territorial de actuación de la Junta de Compensación es la Unidad de Ejecución única identificada por el Plan General de Madrid de 1997 como APE 10.24 "Paseo de la Ermita del Santo", la cual trae causa de la Modificación del Plan General de Madrid de 1997, aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid adoptado el 12 de febrero de 2025.

La superficie total del ámbito urbanístico es de 44.349,13 m² de suelo, tal y como se desprende del acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General para la creación del citado ámbito urbanístico.

El ámbito de actuación se encuentra ubicado entre el Paseo de la Ermita del Santo, el remate del parque la Cuña Verde de Latina y el parque Caramuel; limitando al noroeste con la calle Sepúlveda; al este con el Paseo de la Ermita del Santo, al oeste con una dotación pública y al sur con el parque de la Cuña Verde de Latina.

Artículo 3.- Domicilio.

La Junta de Compensación tiene su domicilio legal en la **Calle Don Ramon de la Cruz, 17, 4º dcha, (Madrid-28001)**, el cual podrá ser trasladado dentro del Municipio de Madrid por acuerdo de la Asamblea General con notificación al Ayuntamiento para su posterior constancia en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.

Artículo 4.- Objeto.

1. La Junta de Compensación tendrá por objeto llevar a cabo, a través del Sistema de Compensación, la gestión y tramitación urbanística de la Unidad de Ejecución única del APE 10.24 "Paseo de la Ermita del Santo" comprendiendo la equidistribución de los beneficios y cargas, la cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas, la cesión de aquellos solares en los que se localiza el aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Madrid, y demás cesiones que, en su caso, procedan; así como a la ejecución de las obras de urbanización y el cumplimiento de las demás obligaciones urbanísticas en los términos de la normativa urbanística aplicable.

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

información se lleve a cabo de acuerdo con las instrucciones municipales que permitan gestionar adecuadamente dicha información.

Artículo 5.-Fines de la Junta de Compensación.

Serán fines de la Junta de Compensación los precisos para el cumplimiento de su objeto y, entre ellos, los que se enuncian a continuación a título indicativo que no limitativo:

- a. Inscribir la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.
- b. Redactar y aprobar el Proyecto de Reparcelación mediante el que se efectuará la distribución de beneficios y cargas, con adjudicación de las parcelas resultantes a los miembros de la Junta de Compensación y transmisión de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en los artículos 4 y siguientes del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio (a partir de ahora, RD 1093/1997).
- c. Ceder al Ayuntamiento las obras de urbanización, así como las instalaciones, servicios y dotaciones cuya ejecución estuviera prevista en el planeamiento y en el Proyecto de Urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la LSCM y en el 18 del RDL 7/2015.
- d. Asegurar la realización de actividades de descontaminación que resultarán necesarias de acuerdo con lo previsto en la normativa de aplicación, en las Bases de actuación y en los presentes Estatutos.
- e. Redactar y aprobar el Proyecto de Urbanización y ejecutar las obras previstas por el sistema de adjudicación que acuerde la Asamblea.
- f. Instar de los Organismos Urbanísticos competentes la aprobación del Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización y demás instrumentos que sean necesarios para la ejecución jurídica y material del planeamiento.
- g. Instar del Ayuntamiento la expropiación a favor de la Junta de Compensación de los suelos de los propietarios que no se incorporen o adhieran a la Junta de Compensación o los de aquellos que habiéndose incorporado deban ser expropiados por incumplimiento de sus obligaciones.
- h. Instar del Ayuntamiento el desalojo de las ocupaciones de las fincas incluidas dentro del ámbito en los siguientes términos y supuestos:
 - De los terrenos cuyos propietarios estén incorporados a la Junta, una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, y habiendo sido pagadas o consignadas por la Junta las indemnizaciones correspondientes y, en su caso, ofrecido el realojo de los ocupantes legales.
 - De los terrenos cuyos propietarios hayan resultado expropiados por no adherirse a la Junta de Compensación, una vez tramitado el expediente expropiatorio y levantada el Acta de Ocupación y pago o, en su caso, Acta de Depósito y Ocupación, con consignación del justiprecio, o el Acta previa a la Ocupación y Depósito previo, y ofrecida a los afectados por la Junta vivienda de realojo si así procediera.

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

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

- i. Recaudar de los propietarios las cuotas de urbanización y demás gastos que se aprueben pudiendo solicitar al Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas, así como la facultad de acceder, en su caso, a la vía jurisdiccional competente para dicho fin.
- j. Interesar el otorgamiento de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en las disposiciones legales.

- k. Solicitar, cuando sea procedente, las concesiones administrativas de servicios públicos.
- l. Ostentar la facultad fiduciaria de disposición sobre los bienes aportados por sus miembros según lo dispuesto en el artículo 108.3 de la LSCM, pudiendo ocuparlos para la realización de las obras de urbanización previstas en el planeamiento y en el Proyecto de Urbanización, así como para la realización de las actuaciones de caracterización y descontaminación de suelos.
- m. Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la Junta de Compensación, que fuesen necesarios para el cumplimiento de sus fines.
- n. Concertar y prestar garantías o avales, así como seguros, ante los órganos urbanísticos.
- o. Adjudicar las parcelas de aprovechamiento privado que resulten del Proyecto de Reparcelación entre los miembros de la Junta de Compensación, y, en su caso, a la propia Junta de Compensación.
- p. Ceder a la Administración en pleno dominio y libre de cargas la titularidad dominical de todos los terrenos que deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita a la Administración, según las determinaciones del planeamiento aprobado, de conformidad con lo previsto en el artículo 18 de la LSCM y el artículo 18 del TRLSU.
- q. Interesar de la Administración la recepción de las obras de urbanización, de conformidad con el artículo 135 de la LSCM.
- r. Solicitar del Registro de la Propiedad la constancia, mediante nota marginal, de la afección de los bienes y derechos comprendidos en la Unidad de Ejecución; así como la expedición de las certificaciones de dominio y cargas de las fincas incluidas en el ámbito y demás obligaciones inherentes al sistema de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 del RD 1093/1997.
- s. Exigir el reintegro de las empresas concesionarias de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, en la parte que según la reglamentación de tales servicios no tengan que correr a cargo de los usuarios.
- t. Asumir la representación y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta de Compensación ante cualesquiera autoridades y organismos de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, así como ante los Jueces y Tribunales, en todos sus grados y jurisdicciones, y los particulares.
- u. En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según los presentes Estatutos, las Bases de Actuación, las normas legales o reglamentarias pertinentes y las demás disposiciones aplicables.

Artículo 6.- Duración.

1. La Junta de Compensación tendrá la duración correspondiente al cumplimiento de los fines para los que se constituye. Finalizado el cumplimiento de éstos se procederá a su disolución de conformidad con lo previsto en el capítulo IX de estos Estatutos.
2. La Junta de Compensación dará comienzo a sus actividades en el momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.

Capítulo II

Del órgano urbanístico bajo cuyo control actúa

Artículo 7.- órgano urbanístico de control.

- 1.- La Junta de Compensación desarrollará su actividad bajo la tutela, fiscalización y control del Ayuntamiento de Madrid, que tendrá carácter de Administración actuante y que ejercerá todas las funciones que entren dentro de dicha competencia.
- 2.- Corresponderán al Ayuntamiento, como órgano de control, entre otras, las siguientes facultades:
 - a.- Tramitar y aprobar definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 107 de la LSCM.
 - b.- Designar su representante en la Junta de compensación en el acto de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación, conforme al artículo 108.3 f) de la LSCM.
 - c.- Ejercitar la facultad expropiatoria, en beneficio de la Junta de Compensación, en los casos previstos en estos Estatutos.

- d.- Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta de Compensación.
- e.- Resolver los recursos de alzada que se interpongan contra los acuerdos de la Asamblea General de la Junta de Compensación.
- f.- Aprobar los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización y, en su caso, sus modificaciones y complementos, así como expedir la certificación del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación para la inscripción de este en el Registro de la Propiedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 6 del RD 1093/1997.
- g.- Vigilar la ejecución de las obras e instalaciones.
- h.- Extender acta administrativa de recepción de la urbanización.
- i.- Proteger la legalidad urbanística de la Unidad de Ejecución y ejercer las facultades de inspección y control urbanístico.
- j.- Requerir a la Junta para la entrega de certificaciones, memorias, planos, etc.
- k.- Aprobar la disolución de la Junta de Compensación de acuerdo con lo dispuesto en el capítulo IX de estos Estatutos.
- l.- Cuantas otras resulten de la legislación aplicable.

Capítulo III

De los miembros de la Junta de Compensación

Artículo 8.- Composición de la Junta de Compensación.

1.- La Junta de Compensación se compone de:

- a) Los Organismos Públicos y personas físicas o jurídicas, propietarias de los terrenos privados o aprovechamientos comprendidos en el ámbito territorial del APE.10.24. al que se refiere el artículo 2 de estos Estatutos, que voluntariamente se incorporen a ella en plazo y condiciones legales y las que, por causa de transmisión de terrenos, queden subrogados en el lugar y puesto del transmitente conforme el artículo 11 de estos Estatutos.
- b) Cualesquiera otras Entidades Públicas titulares de bienes incluidos en el ámbito de actuación, ya tengan carácter demanial o patrimonial, y en todo caso el Ayuntamiento de Madrid. La adhesión a la Junta de Compensación de la Administración General del Estado o sus organismos públicos queda sujeta a la aplicación del artículo 139.1 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante, Ley 33/2003).
- c) También podrán formar parte como miembros de la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos o los medios necesarios para la urbanización o empresas que financien por cualquier título las obras de urbanización, en las condiciones que se establezcan por acuerdo de la Asamblea General conforme con la legislación aplicable.

2.- Los propietarios y entidades incorporados a la Junta de Compensación quedarán sujetos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema y a la observancia de los Estatutos, Bases y demás legislación.

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

Artículo 9.- Requisitos de incorporación de propietarios a la Junta de Compensación.

1. Las personas físicas o jurídicas que, siendo titulares de terrenos o aprovechamientos comprendidos en el APE 10.24. y hayan sido promotoras de la iniciativa urbanística o hayan manifestado su voluntad de adherirse a la Junta de Compensación en los plazos concedidos al efecto durante el procedimiento de tramitación de las Bases de Actuación y Estatutos, no hubieran otorgado la escritura de constitución de la Junta de Compensación podrán incorporarse a ella mediante escritura de adhesión en el plazo de un mes desde la fecha de dicho otorgamiento.

2. Transcurrido el plazo anterior, se admitirá la adhesión, en cualquier momento previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, cuando se formalice por propietarios que no hubieran sido debidamente requeridos para su incorporación a la Junta de Compensación o cuando así se apruebe por la Asamblea General, debiendo aquellos abonar la parte proporcional que les corresponda en los gastos ya producidos.
3. Los propietarios que no se hubieran adherido a la Junta de Compensación conforme a este artículo serán expropiados por el Ayuntamiento de Madrid teniendo aquella la condición de beneficiaria.
4. En todo caso, la incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no presupone la transmisión a la misma de los bienes y derechos incorporados, pero estos quedan afectos a los resultados de la gestión común, pudiendo la Junta de Compensación ocuparlas a los efectos de la realización de las obras de urbanización.

Artículo 10.- Requisitos de incorporación de la empresa urbanizadora.

- 1.- La incorporación a la Junta de Compensación de empresas urbanizadoras, que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización, requerirá acuerdo favorable de la Asamblea General adoptado por propietarios que representen al menos el sesenta (60) por ciento de las cuotas de participación presentes o representadas y en el que se determinarán las condiciones de la incorporación conforme a las Bases de Actuación y, en especial, los compromisos y garantías de su gestión en la forma y cuantía que se determinen por la Junta de Compensación.
- 2.- La valoración de las aportaciones de la empresa o empresas urbanizadoras que se incorporen y, en su caso, la adjudicación de parcelas en contrapartida de tales aportaciones, se realizarán de conformidad con lo dispuesto en la Base Novena.
- 3.- Los propietarios que hayan votado en contra de la incorporación de la empresa urbanizadora y se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan no quedarán afectados por dicha incorporación, a cuyo fin no verán mermada su correspondiente cuota de participación.
- 4.- Una vez aprobada la incorporación de la empresa urbanizadora, esta participará por medio de su representante en la Asamblea como un miembro más de aquella, con los derechos correspondientes a la cuota de participación que se le haya reconocido.

Artículo 11.- Transmisión de bienes y derechos.

- 1.- La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de Compensación de la propiedad de los inmuebles aportados. Los terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación y así debe constar en el Registro de la Propiedad.
- 2.- Los miembros de la Junta de Compensación podrán enajenar sus terrenos, y la correlativa cuota de participación en la Junta de Compensación, con las siguientes condiciones y efectos:
 - a.- El transmitente deberá solicitar a la secretaría de la Junta de Compensación, certificación acreditativa de estar al corriente de todas sus obligaciones.
 - a.- El transmitente notificará fehacientemente a la Junta de Compensación las circunstancias del adquirente, a los efectos de la necesaria constancia. Asimismo, se deberá poner en conocimiento de la Administración actuante cualquier transmisión que se produzca.
 - b.- El adquirente, por cualquier clase de título, quedará subrogado en los derechos y obligaciones vinculados a la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.
 - c.- La condición de miembro de la Junta de Compensación es inseparable de la propiedad de los terrenos correspondientes.
 - d.- Si alguno de los miembros transmitiese total o parcialmente los bienes y derechos que les corresponden, incluyendo terrenos aportados y/o parcelas de resultado del Proyecto de Reparcelación y/o derechos de aprovechamiento sobre los mismos, el adquirente estará obligado a subrogarse en la posición del transmitente en cuanto a todas las obligaciones asumidas ante la Junta de Compensación.
- 3.- La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación de los bienes cuyos propietarios sean expropiados a solicitud de esta, ya sea por no incorporación o adhesión a la Junta de

Compensación o bien por el incumplimiento de las obligaciones contraídas una vez sean miembros de la misma.

4.- En el supuesto de tener que instar la expropiación de terrenos a propietarios de la Unidad de Ejecución APE 10.24 "Paseo de la Ermita del Santo", la expropiación forzosa se realizará por el órgano urbanístico actuante siendo beneficiaria de ella la Junta de Compensación; dichos terrenos serán adjudicados proporcionalmente entre los componentes de esta, salvo que la Asamblea General acuerde mantener la propiedad en el patrimonio común a los efectos que estime pertinentes.

5.- También podrá la Junta de Compensación, en el ejercicio de sus facultades y previo acuerdo de la Asamblea General, reservarse determinadas fincas resultantes del propio Proyecto de Reparcelación, para hacer frente a los gastos inherentes a la ejecución del sistema y de las obras de urbanización, todo ello de conformidad con el artículo 177 del RGU.

Artículo 12.- Situaciones especiales de titularidad.

1.- En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares habrán de designar una persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta de Compensación, respondiendo solidariamente frente a la Junta de Compensación de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no se designare representante en el plazo de un mes a contar desde la incorporación, será nombrado por el Ayuntamiento previa propuesta por la Junta de Compensación.

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

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

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

4.- Las titularidades dudosas, litigiosas o controvertidas, se registrarán por lo dispuesto en el artículo 103 del RGU y el 10.3 del RD 1093/1997.

5.- Los propietarios de fincas doblemente inmatriculadas pueden decidir libremente sobre su adhesión o no a la Junta.

Si todos se hubieran adherido, se aplicarán las siguientes reglas:

a.- A efectos de la imputación de los gastos de urbanización, ambos titulares registrales deberán abonar el importe de las derramas giradas por la superficie de suelo en situación de doble inmatriculación, debiendo la Junta de compensación consignar uno de los pagos para su restitución al propietario que resultara vencido en el correspondiente procedimiento civil.

b.- El ejercicio del derecho de voto y demás que corresponda a la superficie doblemente inmatriculada se distribuirán entre los titulares por partes iguales.

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

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

6.- En los supuestos de doble inmatriculación de fincas será de aplicación lo dispuesto en el artículo 10 del RD 1093/1997; y en los casos de fincas dudosas o litigiosas se estará a lo previsto en el

artículo 103.4 del RGU. Cuando la titularidad dudosa o litigiosa 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 dudosa o litigiosa o en situación de doble inmatriculación de la finca de origen aportada. Asimismo, deberá solicitarse del Registrador de la Propiedad el traslado de la situación dudosa o 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 o excluidas de tal situación y del pleito que pueda seguirse sobre la participación afectada.

b.- Cuando fueren varias las fincas de resultado adjudicadas en sustitución de la única de origen afectada parcialmente por situación dudosa o litigiosa o de doble inmatriculación, el expediente deberá fijar la finca de resultado, o la cuota indivisa de una de las fincas de resultado afectada, calculada igualmente en función del valor de la porción dudosa o litigiosa o en situación de doble inmatriculación de la finca de origen. Asimismo, deberá solicitarse al Registrador de la Propiedad que tanto el resto de la finca, como las demás de resultado, queden plenamente independizadas o excluidas de dicha situación y del pleito que pueda seguirse sobre la participación afectada.

Los titulares, en situación de doble o múltiple inmatriculación o de titularidad dudosa o litigiosa, 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 o de titularidad dudosa o litigiosa. La representación de la Administración lo será respecto de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de tramitación del expediente, de conformidad con lo señalado en el artículo 103.4 del RGU.

7.- En el supuesto de que las fincas matrices estuviesen divididas horizontalmente se procederá a identificar todas las fincas resultantes de dicha división horizontal, atribuyendo a cada una de ellas la superficie de suelo que resulte de aplicar el porcentaje de titularidad que tenga atribuida registralmente respecto a los elementos comunes sobre la superficie total de la finca matriz de la que proceda.

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

9.- Las fincas sobre las cuales estuviere constituido un derecho de superficie, que se regirán por las reglas señaladas para el nudo propietario y el usufructuario, que se aplicaran al dueño del suelo y al superficiario, respectivamente.

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

Capítulo IV

Del procedimiento de constitución de la Junta de Compensación

Artículo 13.- Asamblea General Constituyente.

1. Establecida la actuación por el sistema de compensación, y una vez aprobados definitivamente las Bases de Actuación y Estatutos, los propietarios fundadores por propia iniciativa o a requerimiento del Ayuntamiento constituirán la Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública.

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

3. En dicha Asamblea se designarán las personas que hayan de ocupar los cargos de presidente y secretario.

4. El secretario levantará acta de la Asamblea que deberá ser aprobada en la misma reunión, siendo firmada también por el presidente electo. En el acta se hará constar:

- a.- Nombre, apellidos y domicilios de los propietarios y representantes, con indicación de sus respectivas cuotas y títulos de propiedad.
- b.- Acuerdos adoptados.
- c.- Constitución de la Junta de Compensación.

5.- Del contenido del acta se librará certificación para su incorporación en la Escritura Pública de constitución de la Junta de Compensación que deberá efectuarse en la forma prevista en la legislación urbanística.

Artículo 14.- Escritura de constitución.

1.- En la escritura de constitución se hará constar:

- a.- Relación de los propietarios otorgantes de la escritura y, en su caso, empresas urbanizadoras o financiadoras.
- b.- Relación de las fincas de las que son titulares.
- c.- Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos de Presidente y Secretario de la Asamblea.
- d.- Certificado del Acuerdo de constitución de la Junta de Compensación.
- e.- Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación.

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

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

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

5.- Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, circunstancia que, a instancia de la Junta de Compensación, se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en el artículo 5 del RD 1093/1997.

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

7.- La Junta de Compensación, en la celebración de su primera asamblea, ratificará y asumirá cuantos gastos de urbanización y compromisos haya suscrito la Comisión Gestora del APE 10.24 "Paseo de la Ermita del Santo", y ante cualesquiera entidades públicas y personas físicas o jurídicas de naturaleza privada y con propietarias de fincas y titulares de derechos afectados, en particular, las indemnizaciones compensatorias a que, en su caso, haya lugar a favor de los titulares de derechos de realojo, desalojo, cese de actividades empresariales, industriales o de otro tipo, y titulares de otros derechos incompatibles con el planeamiento urbanístico.

Capítulo V**Órganos de la Junta de Compensación****Artículo 15.- órganos de Gobierno y Administración.**

1.- Son órganos de la Junta de Compensación los siguientes:

a.- La Asamblea General.

2.- En la forma determinada en estos Estatutos se designará a las personas que hayan de ejercer los siguientes cargos:

a.- El Presidente.

b.- El Secretario.

3.- La Asamblea General podrá nombrar un Gerente con las funciones y condiciones que se consideren procedentes.

Artículo 16.- La Asamblea General.

La Asamblea General o Asamblea es el órgano deliberante supremo de la Junta de Compensación a quien corresponde las facultades de gobierno y dirección de la Junta de Compensación con carácter soberano. Será presidida por el miembro de la Junta de Compensación que designe la misma Asamblea General, y estará formada por las personas físicas y jurídicas incorporadas a la Junta, y por el representante del Ayuntamiento de Madrid como órgano de tutela, que con este carácter sólo tendrá voz, pero no voto, sin perjuicio del que le corresponda como titular aportante de terrenos y derechos.

Artículo 17.- Facultades de la Asamblea General.

1. La Asamblea General, como órgano supremo, tendrá plenas facultades para resolver sobre cualquier asunto propio de su competencia para el cumplimiento del objeto y fines de la Junta de Compensación.

2. A título no exhaustivo se enumeran las siguientes facultades:

a.- Aprobación de los presupuestos ordinarios y extraordinarios, así como las cuentas anuales y memoria de actuación, a propuesta del presidente.

b.- Aprobar el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización y tramitar su aprobación administrativa.

c.- La modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, sin perjuicio de su aprobación posterior por el Ayuntamiento de Madrid.

d.- Resolver sobre la adhesión extemporánea de los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito.

e.- La aprobación del Proyecto de Expropiación de bienes y derechos de propietarios no adheridos o de miembros que incumplan sus obligaciones, en su caso.

f.- El ejercicio de las acciones judiciales en defensa de los derechos de la Junta de Compensación.

g.- Acordar, para su posterior incorporación al proyecto de reparcelación, la adjudicación a la Junta de Compensación de la parcela resultante que se determine, que quedara afecta únicamente a sufragar el pago de los gastos de urbanización.

h.- Autorizar créditos extraordinarios y acordar las derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual o amortizar el déficit temporal de este.

i.- La designación y cese del Presidente y del Secretario, así como del Gerente de la Junta de Compensación.

j.- Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización y edificación, dentro de las previsiones del Plan de Etapas o Fases previsto en el planeamiento.

k.- Acordar la constitución de las garantías que hayan sido exigidas por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.

l.- Resolver y aprobar los términos de la incorporación, en su caso, de Empresas Urbanizadoras.

m.- Solicitar la concesión administrativa de servicios públicos cuando sea procedente.

n.- Aprobar los criterios de valoración de las fincas resultantes y los precios para los supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación y/o pago de indemnizaciones mediante pago en metálico y/o entrega de aprovechamiento en el Proyecto de Reparcelación.

o.- Acordar la disolución de la Junta de Compensación con arreglo a lo previsto en estos Estatutos.

p.- Acordar la realización de toda clase de actos de riguroso dominio, tales como adquirir, enajenar y gravar toda clase de bienes y derechos; modificar garantías hipotecarias; constituir, modificar o cancelar derechos reales impuestos sobre los bienes o derechos pertenecientes a la Junta de Compensación.

q.- La resolución de cuantos asuntos y cuantas funciones sean precisas para la gestión común.

r.- Y, en general, cuantas facultades tengan conferidas por los Estatutos o sean necesarias para el adecuado ejercicio de las previstas en ellos.

Artículo 18.- De las reuniones de la Asamblea General.

1.- Las reuniones de la Asamblea General podrán ser ordinarias y extraordinarias. Se reunirá de forma ordinaria como mínimo una vez al año, dentro del primer trimestre del año, a fin de censurar la gestión de la Junta de Compensación, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior; y aprobar, en su caso, el presupuesto para el ejercicio económico siguiente, acordando el cobro de las cuotas o derramas correspondientes para cubrirlo. Previa su inclusión en el correspondiente Orden del Día, podrá adoptarse en las reuniones ordinarias acuerdos sobre cualquiera otras de las materias competencia de la Asamblea General.

2.- La Asamblea General se reunirá en sesión extraordinaria para tratar asuntos sobre materias diferentes a las establecidas en el primer párrafo del punto anterior. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando lo proponga el Presidente o cuando se lo soliciten, al menos, el 25 por 100 de las cuotas de participación, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar.

Artículo 19.- Convocatoria de la Asamblea General.

1. Las reuniones de la Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, serán convocadas por el Presidente mediante carta remitida por correo certificado con aviso de recibo, o por cualquier otro medio que permita dejar constancia de su recepción, al domicilio que cada miembro tenga registrado en la Secretaría, con una antelación mínima de diez (10) días hábiles, al señalado para la reunión.

La celebración de la Asamblea General Extraordinaria, a petición de miembros de la Junta de Compensación que representen al menos un 25 por 100 de las cuotas de participación, deberá tener lugar entre los quince y treinta días naturales siguientes a dicho requerimiento.

2. En la convocatoria deberá figurar el Orden del día, la hora, lugar y fecha en que ha de celebrarse la reunión. No podrán tomarse acuerdos sobre asuntos que no figuren en el orden del día.

3. La Asamblea General celebrará sus sesiones en el domicilio social.

4. En la convocatoria de las Asambleas generales ordinarias se indicará que en el domicilio social se hallan a disposición de los miembros, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, los documentos elaborados correspondientes a los asuntos a tratar, como el estado de cuentas del ejercicio anterior, la memoria y los presupuestos para el ejercicio siguiente.

Artículo 20.- Constitución de la Asamblea General.

1. La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, si concurren, presentes o representados, miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 50 por 100 de las cuotas de participación. En segunda convocatoria se considerará válidamente constituida la Asamblea cualesquiera que sean las cuotas de participación en los derechos y cargas representados por los asistentes.

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

Artículo 21.- Grabación de las reuniones.

1. La grabación de las sesiones puede ser una práctica permitida debiéndose informar a los asistentes antes de iniciarse.
2. Cualquier interesado podrá solicitar copia de las grabaciones al prestador de servicios de confianza.
3. Queda prohibida su difusión sin el consentimiento unánime de los asistentes, entendiéndose como tal, toda manifestación de voluntad libre, específica, informada e inequívoca de los asistentes mediante declaración por escrito vía telemática.

Artículo 22.- De la adopción de acuerdos por la Asamblea General.

1.- El Presidente presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación si procediere. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en la convocatoria, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, salvo en el supuesto de que se trate de una Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, de carácter Universal, es decir, con la asistencia del 100 por 100 de los miembros que representan a su vez el 100 por 100 de las cuotas de participación, en cuyo caso, podrá alterarse por unanimidad el orden del día y someter a votación los acuerdos sobre los nuevos asuntos a tratar.

2.- Las mayorías necesarias para la adopción de acuerdos serán las siguientes:

a.- Como regla general, se requerirá el voto favorable de los miembros que ostenten la mayoría simple de las cuotas de participación presentes o representadas en la sesión, entendiéndose válidamente adoptado el acuerdo cuando la suma de las cuotas de participación pertenecientes a los miembros que hubieran votado a favor sea superior a la suma de las cuotas correspondientes a los que hubieran votado en contra.

b.- Con carácter especial, se requerirá el voto favorable de los miembros que ostenten el sesenta (60) por ciento de las cuotas de participación totales del ámbito en la sesión para la adopción de los acuerdos referidos en los artículos 10.1. y 17.2., letras c) y p), de los presentes Estatutos.

3.- Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos desde el momento de su adopción y vinculantes para todos los miembros de la Junta de Compensación, incluidos los ausentes, los disidentes y quienes se hayan abstenido de votar, sin perjuicio del régimen de recursos previsto en el artículo 39 de estos Estatutos.

Los acuerdos de la Asamblea General serán susceptibles de recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Madrid en el plazo de un mes a partir de la fecha de su notificación. A estos efectos, el plazo para recurrir se inicia, para los asistentes a la Asamblea, desde el momento en que se adopta el acuerdo; mientras que, para los no presentes, desde el día siguiente a la recepción de la notificación.

La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos que una disposición de carácter general establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 23.- Asistencia a la Asamblea General y reuniones.

1. Los miembros de la Junta de Compensación podrán asistir a la Asamblea por sí o mediante representación conferida a otra persona, con las limitaciones y requisitos establecidos en estos Estatutos. Será válida la representación otorgada, ya sea mediante burofax con acuse de recibo y certificación de texto, dirigida al Presidente de la Junta de Compensación, ya mediante entrega material al mismo del documento que acredite la representación en cualquier forma, dejándose constancia de su recepción por el Presidente. La representación será válida únicamente para la reunión a la que se refiera.

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

Igualmente podrán asistir para aspectos informativos que puedan interesar, los técnicos y asesores de cualquier tipo que considere conveniente el Presidente de la Junta de Compensación quienes, en tal caso, intervendrán con voz, pero sin voto.

2. El representante del Ayuntamiento de Madrid a que se refiere el artículo 108.3.f) de la LSCM, será nombrado por el Ayuntamiento de Madrid en el acuerdo de aprobación definitiva de las Bases y Estatutos según el artículo 162.3 del RGU o el que pueda designarse posteriormente

en sustitución de aquel, quien a su vez podrá delegar en otra persona su representación para cada reunión que celebren los órganos de la Junta de Compensación.

3. En cuanto a la forma de asistencia a la reunión de la Asamblea General, ésta se realizará, según lo que se haya señalado en la convocatoria, mediante cualquiera de las siguientes formas:

a.- Acudiendo de forma presencial al lugar en que vaya a celebrarse.

b.- Asistiendo a la reunión por medios telemáticos ya sea por sistema de videoconferencia o bien mediante conferencia telefónica múltiple, siempre que dichos sistemas permitan: por un lado, el reconocimiento e identificación de los asistentes por medios telemáticos; por otro lado, la permanente comunicación entre los concurrentes, ya asistan éstos por medios telemáticos o bien de forma presencial; así como, la intervención y emisión del voto.

Si la reunión permite la asistencia por medios telemáticos, la convocatoria deberá especificar los plazos, formas y modalidades para el ejercicio de los derechos de los miembros. Además, podrá establecerse que quienes participen por esta vía remitan sus intervenciones vía telemática al Presidente de la Asamblea antes de su constitución.

Las respuestas a las consultas formuladas por los asistentes telemáticos en ejercicio de su derecho de información se proporcionarán durante la reunión o, en su defecto, por escrito en un plazo máximo de siete días naturales desde su conclusión.

Artículo 24.- Actas y Certificaciones.

1.- De las reuniones de la Asamblea General, el Secretario levantará acta con el visto bueno del Presidente, haciendo constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones. Las actas serán aprobadas en la propia reunión de la Asamblea, se firmarán por el Presidente y por el Secretario y se llevarán al libro correspondiente, que podrá ser de hojas móviles. Si no fuera posible aprobar el acta en la propia Asamblea, se podrá aprobar el acta redactada por el Secretario en el plazo de diez (10) días hábiles, haciendo constar que el texto de los acuerdos que figura en la misma es el que fue aprobado por la Asamblea, o se aprobará en la siguiente reunión de la Asamblea General.

Una copia del acta se remitirá a cada uno de los miembros de la Junta de Compensación en el plazo de diez (10) días hábiles desde su aprobación por la Asamblea General.

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

Artículo 25.- Del Presidente, el Secretario y el Gerente.

1. El Presidente, el Secretario y el Gerente serán designados por la Asamblea General para la realización de las labores de administración, gestión y representación de la Junta de Compensación.

2. El nombramiento del Presidente, el Secretario y el Gerente, tendrá una duración de cuatro (4) años, pudiendo procederse a su reelección por períodos iguales, de forma ilimitada, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General.

3. En caso de fallecimiento, renuncia, cese, ausencia o enfermedad del Presidente, del Secretario o del Gerente, la Asamblea General será convocada de forma urgente por los miembros para la renovación de cargos.

Artículo 26.- Funciones del Presidente.

1. El Presidente de la Junta de Compensación, que lo será también de la Asamblea General, será designado inicialmente por acuerdo mayoritario de los promotores formalizado en la escritura pública de constitución de la Junta y, de forma sucesiva, por acuerdo de la Asamblea General.

2. El cargo de Presidente tendrá una duración de cuatro (4) años, siendo posibles reelecciones sucesivas por el mismo plazo cada vez.

3. Serán funciones del Presidente:

a.- Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General, dirigir sus deliberaciones y dirimir los empates con voto de calidad.

- b.- 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 favor de cualesquiera personas para el ejercicio de dicha representación.
- c.- Autorizar con su firma las actas de la Asamblea General, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- d.- Notificar a los órganos de la administración y jurisdiccionales los acuerdos que hayan de surtir efectos ante ellos.
- e.- Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General.
- f.- Cuantas otras facultades estén previstas en estos Estatutos, sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General.

Artículo 27.- Del Secretario.

1. El Secretario de la Junta de Compensación, que lo será también de la Asamblea General, será designado inicialmente por acuerdo mayoritario de los promotores de la Junta formalizado en la escritura pública de su constitución y, de forma sucesiva, por acuerdo de la Asamblea General.
2. El cargo de Secretario tendrá una duración de cuatro (4) años cuando tuviere la condición de miembro de la Junta, siendo posibles reelecciones sucesivas por el mismo plazo cada vez. Si el Secretario no tuviere la condición de miembro de la Junta, la duración del cargo será la convenida entre las partes.
3. El cargo de Secretario, en caso de vacante, ausencia o enfermedad será desempeñado por la persona que la Asamblea General designe, pudiendo el Presidente encomendar provisionalmente aquellas funciones a uno cualquiera de dichos miembros.
4. Serán funciones del Secretario:
 - a.- Convocar las reuniones de la Asamblea General en los términos establecidos en estos Estatutos.
 - b.- Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General, transcribiéndolas una vez aprobadas en los Libros de Actas diligenciados al efecto.
 - c.- Expedir certificaciones del contenido de los Libros de Actas, con el visto bueno del Presidente de la Junta de Compensación.
 - d.- Expedir certificaciones de las cuotas de participación y de la situación del pago de las derramas de la Junta.
 - e.- Expedir certificaciones de las circunstancias obrantes en los archivos de la Junta de Compensación que estén a su cargo en relación con los datos relativos al solicitante de la certificación.
 - f.- Notificar a los miembros de la Junta de Compensación y a la Administración actuante las actas de las reuniones de la Asamblea General con los acuerdos adoptados por esta que sean susceptibles de recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 39 de estos Estatutos.
 - g.- Dar traslado al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras a través del Ayuntamiento de Madrid del cambio de domicilio de la Junta de Compensación, la incorporación de empresas urbanizadoras y cualesquiera otras incidencias que afecten a la composición de la Junta o de sus órganos de gobierno y administración.
 - h.- Ser depositario de la documentación de la Junta de Compensación en la sede de esta, teniendo libre acceso a ella en todo caso.
 - i.- Cuantas otras facultades estén previstas en estos Estatutos, sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General.

Artículo 28.- Del Gerente.

1. El Gerente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá una duración de cuatro (4) años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea.
2. Se podrá acordar que el cargo de Gerente tenga una vinculación mercantil y retribuida.

3. El Gerente se configura como el órgano de administración permanente de la Junta de Compensación, sujeto a la superior competencia de la Asamblea General.
4. Corresponden al Gerente 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 estatutariamente estén reservados a esta.
5. Serán funciones específicas del Gerente:
 - a.- Proponer a la Asamblea General el Presupuesto Ordinario anual de ingresos y gastos, así como los Presupuestos Extraordinarios que se consideren pertinentes, y aplicarlos en la medida correspondiente.
 - b.- Elevar a la Asamblea General la Memoria y Cuentas correspondientes a cada ejercicio.
 - c.- Administrar los recursos económicos de la Junta de Compensación conforme a los presupuestos aprobados por la Asamblea General.
 - d.- Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualquiera que sea su causa jurídica o su naturaleza, con arreglo a las indicaciones acordadas por la Asamblea General.
 - e.- Fijar las cantidades para atender a los gastos comunes, así como la forma y plazos en que han de satisfacer, y proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan.
 - f.- Formalizar, abrir, seguir y cancelar a nombre de la Junta de Compensación cuentas corrientes y de ahorro en toda clase de Bancos o instituciones de Crédito y Ahorro, disponer de esas cuentas, realizar pagos y cobros, firmar la correspondencia, recibos y resguardos, librar, endosar y descontar efectos mercantiles, protestar por falta de aceptación o de pago de letras de cambio, y en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas por la actividad de la Junta de Compensación.
 - g.- Actuar como representante de la Junta de Compensación ante los organismos públicos de la Hacienda Pública, obteniendo los correspondientes certificados digitales para actuar en nombre de esta a los efectos del cumplimiento de las correspondientes obligaciones de carácter fiscal y/o tributario.
 - h.- Actuar como representante de la Junta de Compensación ante las distintas administraciones públicas (municipales, territoriales y estatales), obteniendo los correspondientes certificados digitales (firma digital) para actuar en nombre de esta y comunicarse con aquellas de forma telemática.
 - i.- Proponer a la Asamblea General la aprobación de las cuotas de participación correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación, las modificaciones de estas que fueren pertinentes, así como la propuesta de incorporación de nuevos miembros a solicitud de éstos.
 - j.- Acordar 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 aquéllos, y requerir el pago de las cantidades que les correspondan.
 - k.- Elevar a la Asamblea General, en su caso, la propuesta de traslado del domicilio de la Junta de Compensación.
 - l.- Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen en favor de la Junta de Compensación.
 - m.- Requerir a la Administración para que cobre por vía de apremio a los miembros morosos de la Junta de Compensación.
 - n.- Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
 - o.- Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada.
 - p.- Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus cajas, banco de carácter oficial o privado, cajas de ahorro, sociedades, empresas, particulares, etc.
 - q.- Proponer a la Asamblea General la contratación de los equipos redactores de los documentos, técnicos y jurídicos, que resulten necesarios para poder impulsar la

tramitación de todos aquellos instrumentos de planeamiento y gestión urbanística para el desarrollo del Ámbito, ante las distintas Administraciones local, autonómica o estatal.

r.- Contratar al personal administrativo y los servicios profesionales de asesoramiento que se consideren oportunos para la consecución del objeto de la Junta de Compensación, siempre en el marco presupuestario aprobado por la Asamblea General.

s.- Representar a la Junta de Compensación ante autoridades, organismos, órganos y oficinas del Estado, Comunidades Autónomas, Diputaciones, Municipios y demás Administraciones Públicas, Juzgados y Tribunales, así como ante instituciones, entidades, asociaciones, juntas, comunidades, empresas y particulares, o cualquier entidad de derecho privado, en los asuntos que afecten a los intereses de la Junta de Compensación.

t.- Ejercer las acciones de todo orden que procedan con arreglo a Derecho para impedir ocupaciones ilegales de terrenos comprendidos en el ámbito y desalojar a quienes los hubieran ocupado ilegalmente.

u.- Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General.

v.- Llevar a cabo las actuaciones que resulten necesarias para ejecutar los acuerdos adoptados por la Asamblea General con relación al inicio o participación en procedimientos administrativos y/o judiciales ante cualquier Administración y/u orden jurisdiccional.

w.- Cuantas otras facultades estén previstas en estos Estatutos, sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General.

CAPÍTULO VI

Derechos y obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación

Artículo 29.- Cuotas sociales.

1. La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes vendrán definidos por la cuota o porcentaje que sobre el total a cada uno corresponda.
2. Dicha cuota de participación se fija en función de la superficie de las fincas aportadas fiduciariamente a la Junta de Compensación por cada uno de los propietarios integrados en la misma, en relación con la superficie de la totalidad de los terrenos privados de la Unidad de Ejecución.
3. Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación las cuotas de participación se ajustarán a las unidades de aprovechamiento que correspondan a cada miembro por la adjudicación de parcelas resultantes.
4. La propiedad se acreditará por medio de certificación registral, y en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición o cualquier otro medio que acredite este.
5. Cuando la superficie acreditada en los últimos títulos no coincida con la realidad física, se determinarán las respectivas cuotas de acuerdo con la superficie topográfica real, tal y como establece al efecto el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística y conforme a la legislación urbanística.
6. El valor de los demás bienes y derechos distintos al suelo afectados por el Proyecto de Reparcelación no influirá en el coeficiente de participación de los miembros de la Junta de Compensación. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de inclusión, como gastos de urbanización, en la Cuenta de Liquidación Provisional y se satisfarán según lo dispuesto en los artículos 98 y 99 del Reglamento de Gestión Urbanística, en la forma señalada por las Bases de Actuación Urbanística.
7. En el supuesto de la incorporación a la Junta de Compensación de Empresas Urbanizadoras, en el momento de la integración de éstas, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los miembros de la Junta de Compensación, asignándose la cuota correspondiente a la Empresa Urbanizadora incorporada en función del valor de los terrenos y la previsión de costes de la urbanización del Sector, todo ello de conformidad con los acuerdos adoptados por la Asamblea de la Junta de Compensación.

Artículo 30.- Derechos de los miembros de la Junta de Compensación.

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

- a.- Ejercer plenas facultades dominicales sobre los bienes y derechos de su titularidad y, en consecuencia, sobre la cuota de participación que le haya sido asignada por la Asamblea en representación de su aportación, que podrán enajenar, gravar o sobre los que podrán realizar otros actos de disposición o administración, sin perjuicio de su deber de hacer constar al adquirente las circunstancias de la incorporación a la Junta de Compensación y de establecer expresamente la subrogación del nuevo titular en los derechos y obligaciones del transmitente, en los términos establecidos en el artículo 11 de los presentes Estatutos.
- b.- Concurrir personalmente o mediante, representante debidamente acreditado, a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.
- c.- Derecho a votar y a ser electores y elegibles para todos los cargos de Gobierno y Administración de acuerdo con su cuota de participación.
- d.- Derecho a ser indemnizados por razón de la incompatibilidad de las plantaciones, obras, edificaciones y actividades económicas autorizadas, que no puedan conservarse en la ejecución del planeamiento y de los derechos constituidos sobre los mismos.
- e.- Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en vía de parcelación proporcionalmente a sus cuotas respectivas.
- f.- Impugnar acuerdos y resoluciones que estimen lesivos para sus intereses, siempre que hayan votado previamente en contra de estos, según los requisitos establecidos en estos Estatutos.
- g.- Ser informados en todo momento de la actuación de la Junta de Compensación, así como de la situación patrimonial y evolución de las acciones acometidas, previa petición por escrito al Secretario.
- h.- A obtener los certificados y copias de los documentos que les competan como titulares.
- h.- Percibir al tiempo de la liquidación definitiva y en proporción a sus respectivas cuotas, la parte de patrimonio de la Junta de Compensación que les correspondiere.
- i.- Presentar proposiciones y sugerencias.
- j.- Satisfacer las cuotas de urbanización total o parcialmente mediante cesión a la Junta de Compensación de parte de su terreno o cuota –previa aprobación por la Asamblea General–, o en aquella otra valoración de tipo general que la Junta pueda acordar en Asamblea General.
- k.- Los demás derechos que les corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos, en las Bases de actuación y en las disposiciones legales aplicables.

Artículo 31.- Obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

1.- Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

- a.- Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.
- b.- Facilitar a la Junta de Compensación, en el plazo de un mes, a partir de la fecha de su incorporación a la misma, los documentos acreditativos de su titularidad, y si los terrenos estuvieren gravados deberá acompañarse relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas, gravámenes, así como, la relación nominal de arrendatarios u ocupantes, acompañando los contratos o documentación existente. En todo caso, la Junta de Compensación, interesará del Registro de la Propiedad la práctica de la anotación pertinente.
- c.- Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea General y acatar la autoridad de sus representantes conforme a los presentes Estatutos y las obligaciones que dimanen de la actuación urbanística, sin perjuicio de los recursos pertinentes.

- d.- Registrar en la Secretaría de la Junta su domicilio a efectos de las notificaciones que hayan de serles remitidas. Se entenderán debidamente realizadas a todos los efectos las notificaciones efectuadas exclusivamente por correo electrónico respecto de los propietarios que así lo hubieran autorizado expresamente.
 - e.- Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, a cuyo fin se fijará por la Asamblea General, la cuantía correspondiente a cada miembro, en función de la cuota que le hubiere sido atribuida.
 - f.- Abonar las cantidades que le correspondan para la ejecución de las obras de urbanización.
 - g.- Regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación.
 - h.- Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones de espacios libres, viales, zonas verdes, dotaciones públicas, etc. resultante del planeamiento urbanístico y en el Proyecto de reparcelación.
 - i.- Designar en los supuestos de copropiedad, una persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones previstas en estos Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquéllos, verificando dicha designación en caso de no existir acuerdo entre los interesados el Presidente, a favor necesariamente de uno de los copropietarios.
 - j.- Notificar a la Junta de Compensación cualquier variación, modificación, alteración, o limitación que pueda afectar a su propiedad, o a sus derechos y obligaciones con la Junta de Compensación.
 - k.- Permitir la ocupación de su propiedad para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales, e instalaciones complementarias.
 - l.- Facilitar la información de la que disponga sobre la posible contaminación de sus suelos o la eventual realización de una actividad potencialmente contaminante según la legislación aplicable; así como realizar y costear los estudios de caracterización necesarios y los costes de descontaminación y adecuación de sus terrenos hasta los niveles compatibles con los usos previstos en el planeamiento, sin perjuicio de las acciones de repetición que pudieran corresponderles frente a los sujetos responsables de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable.
 - m.- Acordar el inicio de las acciones judiciales en defensa de los derechos de la Junta de Compensación.
 - n.- Realizar las actuaciones administrativas y/o judiciales que fueran necesarias para liberar los terrenos de ocupaciones ilegales, en su caso.
 - o.- Aprobar el proyecto de expropiación de los bienes y derechos de propietarios no adheridos y la expropiación de las fincas de los miembros en caso de incumplimiento de sus obligaciones.
 - p.- Los demás que se deriven de los Estatutos, Bases de actuación, planes y proyectos aprobados, Leyes y Reglamentos.
- 2.- El incumplimiento de deberes legitima a la Junta para promover la expropiación.

CAPÍTULO VII

Régimen económico de la Junta de Compensación

Artículo 32.- Ingresos de la Junta de Compensación.

- 1.- Serán ingresos de la Junta de Compensación:
 - a.- Las aportaciones iniciales de sus miembros.
 - b.- Las cantidades satisfechas, terrenos o cuotas cedidas por sus miembros con carácter ordinario o extraordinario.
 - c.- Las subvenciones, créditos, donaciones, etc., que se obtengan.
 - d.- El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación.
 - e.- Las rentas y los productos de su patrimonio.

- f.- Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras Entidades y Organismos para la realización de los fines urbanísticos.
 - g.- Cualesquiera otros ingresos no previstos en los apartados anteriores
- 2.- Los medios económicos de la Junta de Compensación para hacer frente a los gastos de urbanización a que se refiere el artículo 97 LSCM, incluidos sin limitación los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta, tales como los gastos de gestión o las indemnizaciones procedentes, o cualquier otro aprobado por la Asamblea, estarán constituidos por las cuotas y aportaciones de los miembros de la Junta de Compensación, en los términos a que se refiere el artículo 58 del RGU, así como cualesquiera otros ingresos, subvenciones, créditos, productos de la enajenación de sus bienes o rentas de su patrimonio que pudieran obtenerse con arreglo a la legislación vigente.
- 3.- Las cuotas pueden ser ordinarias o extraordinarias. Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de administración de la Junta de Compensación, y extraordinarias las destinadas al pago de los costes de urbanización y de las expropiaciones de las que sea beneficiaria la Junta.
- 4.- Las cuotas ordinarias y extraordinarias serán fijadas por la Asamblea General, a propuesta del Gerente y deberán figurar en los respectivos presupuestos anuales, sin perjuicio de que puedan acordarse otras cuotas extraordinarias por la Asamblea.
- 5.- Sin perjuicio de la compensación o pago de indemnizaciones que puedan ser procedentes con carácter individual, las aportaciones acordadas se prorratearán entre los miembros en proporción al coeficiente o cuota de participación que cada uno tenga asignado.
- 6.- Los fondos de la Entidad serán custodiados en entidades de crédito, designadas por el Presidente o el Gerente, a nombre de la Junta de Compensación.

Artículo 33.- Gastos de la Junta de Compensación.

1.-Serán gastos de la Junta de Compensación los de:

- a.- Promoción de la actuación urbanística y cumplimiento de las obligaciones del Proyecto de actuación y de los demás instrumentos de la Unidad y que sean necesarios para el exacto y fiel cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- b.- Ejecución de las obras de urbanización, así como de las que acuerden los órganos de Gobierno y Administración.
- c.- Abono de honorarios profesionales y administrativos.
- d.- Justiprecio por expropiación de bienes y derechos, en que la Junta de Compensación sea beneficiaria.
- e.- Indemnizaciones que deban satisfacerse por derechos que deban extinguirse con cargo a los proyectos de reparcelación y/o urbanización, o resulten compensados con posterioridad.
- f.- Los relativos a la asesoría y consultoría, a la formalización de la iniciativa, a las labores de descontaminación del suelo, las indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos y las demás que estuvieran previstas en la legislación urbanística, así como cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.
- g.- Sin perjuicio de todos aquellos que queden comprendidos conforme a lo dispuesto en los artículos 97 de la LSCM, y 59, 60 y 61 del RGU

2.- En la primera reunión de la asamblea general que se celebre se dará cuenta de los gastos de urbanización del APE 10.24 "Paseo de la Ermita del Santo" que hayan sido anticipados por la Comisión Gestora de este mismo ámbito, en orden a su asunción por la Junta de Compensación. La cuenta de liquidación de la Comisión Gestora, comprensiva de los ingresos y gastos de esta constituirá del primer asiento de la Junta de Compensación.

Artículo 34.- Pago de aportaciones.

1. Los gastos de la Junta serán satisfechos por todos sus miembros en proporción a sus respectivas cuotas de participación.
2. El Gerente, con arreglo a las previsiones acordadas por la Asamblea General, decidirá la forma y condiciones de pago de las cantidades que deban satisfacer los miembros de la Junta.
3. En defecto de acuerdo del Gerente, el pago de tales cantidades se realizará mediante ingreso o transferencia bancaria a la cuenta abierta a nombre de la Junta de Compensación dentro del mes siguiente a la fecha de la notificación al interesado de la factura que tenga

por concepto el importe proporcional a su respectiva cuota de participación en la derrama aprobada por la Asamblea General.

4. Transcurrido el periodo voluntario sin que se hubiese efectuado el pago, deberá abonarse la cantidad adeudada que devengará el interés legal del dinero, durante todo el tiempo que mediase hasta el pago de la cantidad, lo que así se hará constar en el requerimiento de pago que deberá dirigir el Gerente al miembro moroso dentro de los quince días hábiles siguientes a la expiración de aquel plazo.

5. Si dentro del plazo de un mes a contar desde el requerimiento a que se refiere el apartado anterior no se hubiera efectuado el pago de la cantidad adeudada, el Gerente podrá proceder contra el moroso por la vía administrativa de apremio, sin perjuicio de la facultad de expropiación conferida por los artículos 108 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y 181 del Reglamento de Gestión Urbanística, solicitando la actuación de la Administración a estos efectos. La certificación expedida por el Secretario de la Junta de Compensación con el visto bueno del Presidente, comprensiva del acuerdo del que resulta la obligación de satisfacer las cuotas y del impago de éstas, será bastante para la determinación del débito y para el inicio de la vía de apremio, a cuyo fin el Gerente dirigirá a la Administración actuante la correspondiente solicitud acompañada de copia del citado requerimiento de pago y del justificante de su recepción.

Artículo 35.- Actuación.

La actuación de la Junta de Compensación se desarrollará con arreglo a normas de economía, celeridad y eficacia, mediante la prestación personal de sus componentes, salvo que dicha prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales, en cuyo supuesto, el Presidente o el Gerente acordarán lo procedente, dentro de los recursos económicos autorizados por la Asamblea General.

Artículo 36.- De la contabilidad.

1. La Junta de Compensación llevará la documentación de su gestión económica de modo que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de las cuentas que deban de rendirse.

2. La contabilidad de la Entidad estará a cargo de los órganos de administración de la Junta de Compensación, salvo que se hubiera contratado personas para realizar este servicio o se hubiese externalizado.

CAPÍTULO VIII

Régimen jurídico de la Junta de Compensación

Artículo 37.- Vigencia de los Estatutos de la Junta de Compensación.

1. Los presentes Estatutos, una vez aprobados e inscrita la Constitución de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, serán vinculantes para la Administración y los miembros de la Junta de Compensación.

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

Artículo 38.- Ejecutoriedad.

Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos desde el momento de su adopción y vinculantes para todos los miembros de la Junta de Compensación, incluidos los ausentes, los disidentes y quienes se hayan abstenido de votar, sin perjuicio del régimen de recursos previsto en el artículo 39 de estos Estatutos.

La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos que una disposición de carácter general establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 39.- Recursos administrativos y jurisdiccionales.

1. Los acuerdos de la Asamblea General podrán ser recurridos por los propietarios que no hubieren votado a favor de estos por sí o por medio de representante.

2. No serán susceptibles de recurso, conforme a lo dispuesto en este artículo, los acuerdos referidos en el apartado anterior que constituyan actos de mero trámite o constituyan propuestas dirigidas a la propia Asamblea General.

3. Los acuerdos de la Asamblea General serán susceptibles de recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Madrid en el plazo de un mes a partir de la fecha de su notificación. A estos efectos, el plazo para recurrir se inicia, para los asistentes a la Asamblea, desde el momento en que se adopta el acuerdo; mientras que, para los no presentes, desde el día siguiente a la recepción de la notificación.

4. La Administración actuante 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 dictar la resolución correspondiente.

5. La resolución por la que se resuelva el recurso de alzada o su desestimación presunta por el transcurso del plazo de tres meses sin que aquella se haya notificado dejará expedita la vía contencioso-administrativa de conformidad con la legislación vigente.

6. Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio de la posible interposición por los interesados de los recursos que estimen procedentes conforme a Derecho.

Artículo 40.- Responsabilidad de la Junta de Compensación ante la Administración actuante.

1. La Junta de Compensación será directamente responsable frente a la Administración del cumplimiento de las obligaciones derivadas de los presentes Estatutos y de las disposiciones vigentes.

2. El cumplimiento de las obligaciones recogidas en los Estatutos es deber inexcusable de la Junta de Compensación. La inobservancia de estas legitima a la Administración actuante para ordenar su cumplimiento a la Junta de Compensación y proceder en su caso a la ejecución subsidiaria a su costa, sin perjuicio de la imposición de las sanciones que pudieran corresponder y de las multas coercitivas que se puedan imponer.

3. El patrimonio del miembro de la Junta, consistente en las fincas y derechos aportados, constituye un patrimonio especial y separado afectado a la gestión urbanística, y en consecuencia, los miembros de la Junta de Compensación responden de las deudas asumidas por esta en el ejercicio de su actividad gestora y urbanizadora, en forma mancomunada y limitado al coeficiente que a cada uno corresponda y de las que ellos, en su caso, contraigan directamente con la Junta de Compensación, única y exclusivamente con las fincas aportadas, con indemnidad del resto de patrimonio de cada uno de los miembros.

Artículo 41.- Acciones Posesorias.

Los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover acciones posesorias frente a acuerdos de la Junta de Compensación adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquéllos y de acuerdo con el procedimiento estatutariamente establecido. Tampoco procederá la acción posesoria cuando la Junta de Compensación solicite la ocupación o desalojo de bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización de conformidad con el planeamiento que se ejecute.

CAPÍTULO IX

Disolución de la Junta de Compensación.

Artículo 42.- Causas de la disolución.

1.- La Junta de Compensación se disolverá por las siguientes causas:

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

2.- Una vez cumplidos los fines de la Junta de Compensación, la Asamblea General adoptará con la mayoría exigida en los estatutos el acuerdo de disolución de la Junta de

Compensación y presentara certificación de dicho acuerdo al Ayuntamiento de Madrid, solicitando su aprobación.

Comprobado por el Ayuntamiento el cumplimiento de todas las obligaciones inherentes al sistema de compensación, se someterá mediante resolución del órgano competente a un periodo de información pública de 20 días, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Publicas, que será objeto de notificación a los miembros de la Junta y se publicará en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

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

Aprobada la disolución, el Ayuntamiento dará traslado de la resolución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid a fin de proceder a la cancelación de la inscripción de la Junta de Compensación en dicho Registro.

Artículo 43.- Liquidación.

1.- Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación se procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General.

2.- El remanente del patrimonio de la Junta de Compensación, si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros de esta en proporción a sus cuotas de participación. Una vez disuelta la Junta de Compensación, en la fase de liquidación y distribución del activo, si no fuera posible el abono de la cantidad resultante a favor de alguna persona física o jurídica, por su fallecimiento, desaparición o no fuera posible su localización, debidamente acreditado, el importe acrecerá en los demás miembros en proporción a su cuota.

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

Artículo 44.- Destino del patrimonio común.

El patrimonio común si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros de la Junta de Compensación en proporción a sus cuotas de participación en esta.

DISPOSICIÓN FINAL

Estos Estatutos entrarán en vigor una vez aprobados definitivamente por la Administración urbanística actuante y sean publicados de modo íntegro en la forma legalmente establecida.

Madrid a 23 de septiembre de 2025.—La directora de la Oficina de la Secretaría de la Junta de Gobierno, Carmen Toscano Ramiro.

(02/15.527/25)

