

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

51

MADRID

URBANISMO

Área de Gobierno de Desarrollo Urbano

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en sesión celebrada el día 8 de julio de 2021 y en el expediente administrativo con número de referencia 711/2021/3965, ha adoptado el siguiente Acuerdo:

Primero.—Aprobar inicialmente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación para la constitución de la “Junta de Compensación Solana”, correspondiente al Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado 4.10 “Solana de Valdebebas”, promovido por la Agrupación Gestora de la Solana de Valdebebas, integrada por los propietarios que representan el 98,89 por 100 de la superficie total del sector.

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

Lo que se publica con el texto íntegro del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, para general conocimiento y con el fin de que cuantas personas se consideren interesadas puedan examinar el expediente en los canales de información urbanística que a continuación se indican durante el plazo señalado (referencia 711/2021/3965) 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 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 Visualizador Urbanístico (madrid.es/visorurbanístico), accediendo a Mapas/Información Pública.

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

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 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.

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN SOLANA

TÍTULO I

Generalidades

Artículo 1. *Denominación.*—Con la denominación de “Junta de Compensación Solana” se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora para la ejecución del Sector US. 04.10 “Solana de Valdebebas” del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, que fue modificado mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 1 de agosto de 2.013, Sector cuyo Plan Parcial de Ordenación fue aprobado definitivamente el 29 de septiembre de 2020.

Art. 2. *Naturaleza y régimen.*—La Junta de Compensación Solana se constituye como Entidad Urbanística Colaboradora de naturaleza administrativa y se regirá por lo establecido en los presentes Estatutos, sus Bases de actuación y, en lo no previsto en ellos, y sin perjuicio de la eventual normativa futura que fuera igualmente aplicable, por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; el texto refundido de la Ley de Suelo de y Rehabilitación Urbana de 30 de octubre de 2015, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, el Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978, en lo que resultara de aplicación, el Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, y las demás disposiciones complementarias que fueran de aplicación.

Art. 3. *Personalidad Jurídica.*—La Junta de Compensación gozará de personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines desde su inscripción administrativa en el registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.

Art. 4. *Domicilio.*—El domicilio de la Junta de Compensación queda establecido en Madrid Avenida Manuel Fraga Iribarne, 35 1.ª planta, oficina 3, Código Postal 28055.

Dicho domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo del Consejo Rector; debiendo notificarlo a los miembros de la Junta de Compensación y al Ayuntamiento de Madrid, para su constancia en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras correspondiente.

Art. 5. *Objeto.*—Constituye el objeto de la Junta de Compensación la ejecución del planeamiento urbanístico mediante el sistema de compensación, asumiendo frente al Ayuntamiento de Madrid la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización, la equidistribución en la Unidad de Ejecución delimitada en el Plan Parcial del Sector US.04.10 y la cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas, de aquellos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento y demás cesiones que, en su caso, procedan así como el cumplimiento de las demás obligaciones urbanísticas en los términos de la legislación aplicable.

Art. 6. *Ámbito.*—El ámbito de la Junta de Compensación lo constituye la unidad de ejecución delimitada por el Plan Parcial del sector US.04.10 “Solana de Valdebebas”, aprobado definitivamente por el Pleno del ayuntamiento de Madrid el 29 de septiembre de 2020.

Art. 7. *Duración.*—La Junta de Compensación tendrá la duración exigida por el cumplimiento de su objeto hasta su liquidación, salvo que se produzca su disolución anticipada en los términos establecidos en los presentes estatutos.

TÍTULO II

Administración actuante

Art. 8. *Órgano urbanístico de control.*—La Junta de Compensación Solana actúa bajo la tutela, fiscalización y control del Ayuntamiento de Madrid, que tendrá la condición de Administración actuante. En el ejercicio de sus funciones de tutela e inspección corresponden al Ayuntamiento de Madrid las siguientes, enumeradas con carácter indicativo y no limitativo:

1. Instar a los propietarios de la unidad de ejecución para que se agrupen y constituyan la Junta de Compensación y así distribuir equitativamente las cargas y beneficios resultantes de la actuación.
2. Verificar la concurrencia de quórum suficiente de los propietarios que presenten los Estatutos, dar audiencia al resto de propietarios en trámite de alegaciones y, por si es de su interés, incorporarse a la Junta.
3. Aprobar, en su caso, los Estatutos y designar a su representante en los órganos de la Junta de Compensación.
4. Requerir a los interesados para que se constituyan en Junta y proceder, una vez constituida, a su aprobación.
5. Remitir el acuerdo de aprobación de la constitución de la Junta de Compensación junto con copia autorizada de la escritura al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para que procedan a su inscripción.
6. Tramitar y aprobar el Proyecto de Reparcelación, expidiendo las certificaciones oportunas para su inscripción en el Registro de la Propiedad.
7. Expropiar a beneficio de la Junta de Compensación y a cargo de esta los terrenos de los propietarios no incorporados y el de los que incumplan sus obligaciones recogidas

en el artículo 17 de los presentes Estatutos, con fijación del justiprecio mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta.

8. Tramitar y aprobar, en su caso, el Proyecto de Urbanización, controlar la ejecución de las obras y una vez finalizadas, total o parcialmente, formalizar su recepción, acorde con el artículo 135 de la LSCM.

9. Coordinar la actuación de la Junta de Compensación, con los demás órganos de la Administración y empresas suministradoras de los servicios públicos.

10. Resolver los recursos de alzada que se interpongan contra los acuerdos de la Junta de Compensación.

11. Aprobar el acuerdo de disolución de la Junta de Compensación.

12. Asistir a las reuniones de la Junta de Compensación.

13. Proponer y aprobar Convenios Urbanísticos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación aplicable.

14. Tramitar las vías de apremio que sean instadas por la Junta de Compensación contra los miembros de la Junta que incumplan las obligaciones económicas de acuerdo con la legislación vigente”.

15. Cuantas facultades le estén atribuidas por los Estatutos o las Bases de Actuación o resulten de la normativa legal vigente.

TÍTULO III

Junta de Compensación

Art. 9. *Fines*.—Los fines específicos de la Junta de Compensación son todos los precisos para el cumplimiento de su objeto y entre ellos, con carácter indicativo y no limitativo, los siguientes:

1. Agrupar en la Junta de Compensación a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de la actuación, los cuales, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se unen en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente con solidaridad de beneficios y cargas, e incorporar a los que no lo hubiesen hecho con anterioridad

2. Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

3. Redactar el Proyecto de Reparcelación, en los términos precisos para la gestión y ejecución del mismo, y llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales en él previstas que se practicarán de conformidad a lo establecido en la legislación urbanística, interesando su tramitación administrativa hasta su aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación en orden a su sucesiva inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.

4. Redactar Proyectos de Urbanización, adjudicar y ejecutar las obras en ellos previstas, las cuales se podrán realizar por adjudicación directa o concurso subasta, de conformidad a lo que acuerde el Consejo y sea ratificado por la Asamblea General, o mediante la incorporación, en su caso, de una empresa urbanizadora a la Junta de Compensación, ejerciendo en todo caso el control de su ejecución.

5. Interesar del Ayuntamiento de Madrid la aprobación del Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización y demás instrumentos que sean necesarios para la ejecución jurídica y material del planeamiento.

6. Girar a los propietarios, con la aprobación previa del Consejo y la ratificación de la Asamblea General, cuantas derramas fueran necesarias para atender el correcto desarrollo del ámbito.

7. Interesar del Ayuntamiento, la ocupación y expropiación a favor de la Junta de Compensación de los suelos de los propietarios incluidos o adscritos al ámbito de actuación que no se haya incorporado o adherido a la Junta de Compensación.

8. Solicitar del Ayuntamiento de Madrid el beneficio de la expropiación de las fincas de los propietarios que incumplan las obligaciones que legalmente les correspondan de conformidad con el artículo 108.3.c) de la LSCM, y recaudar de sus miembros, siendo en todo caso competencia municipal la recaudación en vía de apremio, las respectivas cuotas de urbanización conforme a la delegación que a su favor se deriva de la aprobación de los presentes Estatutos, y acceder, en su caso, a la vía jurisdiccional competente con el mismo fin.

9. Interesar el otorgamiento de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en las disposiciones legales.

10. Solicitar, cuando sea procedente, las concesiones administrativas de servicios públicos.

11. Ejercer la facultad fiduciaria conferida por la Ley, con pleno poder dispositivo, sobre las fincas pertenecientes a los propietarios que sean miembros de la Junta y estén comprendidos dentro de los límites de esta, pudiendo ocuparlas para la realización de las obras de urbanización previstas en el planeamiento y en el proyecto de urbanización.

12. 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.

13. Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación que a cada uno de los miembros de la Junta de Compensación correspondan en los bienes que constituyen, en su caso, el patrimonio de la Junta de Compensación.

14. Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos de aprovechamiento privado, o los específicamente asignados a la Junta de Compensación para tal finalidad.

15. Concertar y prestar garantías, seguros o avales ante la administración urbanística actuante.

16. Adjudicar las parcelas de aprovechamiento privado que resulten del Proyecto de Reparcelación entre los miembros de la Junta de Compensación, incluido en su caso, la propia Junta de Compensación.

17. 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.

18. Interesar de la Administración la recepción de las obras de urbanización del sector.

19. Solicitar del Registro de la Propiedad la certificación de dominio y cargas y la práctica de la nota marginal de sujeción de las fincas al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

20. 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.

21. Asumir la gestión 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.

22. Realojar en su caso a los ocupantes legales de inmuebles en los términos de los artículos 18.1.3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU) y artículo 18.2.e) de la LSCM.

23. En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según el ordenamiento vigente.

Art. 10. *Miembros de la Junta de Compensación.*—1. La Junta quedará integrada por las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos en la unidad de ejecución que otorguen la correspondiente escritura de constitución o queden incorporados mediante escritura pública de adhesión otorgada dentro de los plazos establecidos a continuación y las que, por causa de transmisión de terrenos queden subrogadas en el lugar y puesto del transmitente; así como las Administraciones Públicas titulares de bienes; y en su caso la empresa o empresas urbanizadoras que deseen participar en la ejecución y sean admitidas por acuerdo del Consejo y ratificado por la Asamblea.

2. El plazo para solicitar la incorporación a la Junta, si no se hubiera hecho ya antes, será de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación. Una vez solicitada la adhesión se le notificará día y hora para su firma en notaría.

3. Los propietarios que no hubieran participado en la adhesión para la aplicación del sistema de compensación, ni hubieran solicitado la incorporación a la Junta en la forma señalada en el número anterior, serán expropiados por el Ayuntamiento de Madrid en favor de la Junta, quien tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

4. No obstante lo dispuesto en los números anteriores, previa aprobación por el Consejo Rector y ratificación de la Asamblea General, cualquier propietario podrá, en cualquier momento anterior a la aprobación del proyecto de reparcelación, incorporarse a la Junta de Compensación mediante escritura de adhesión, siempre que abone la parte de los gastos ya producidos proporcional a su superficie en el ámbito de actuación.

5. En caso de cotitularidad sobre una finca incluida en el ámbito de la actuación, la expropiación se aplicará solo sobre las cuotas indivisas cuyos titulares no hubieran solicitado su incorporación a la Junta.

Art. 11. *Incorporación de empresas urbanizadoras.*—1. La incorporación a la Junta de Compensación de empresas urbanizadoras, que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización, a propuesta del Consejo Rector, requerirá acuerdo favorable de la Asamblea General adoptado por propietarios que representen dos tercios de las cuotas de participación 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. En este supuesto, la empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona física, conforme al artículo 166 f) del Reglamento de Gestión Urbanística.

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 las Bases de Actuación.

3. Los propietarios que hayan votado en contra de la incorporación que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no serán afectados por la incorporación, a cuyo fin no podrá ver mermada su correspondiente cuota de participación.

Art. 12. *Constitución de la Junta.*—1. Los promotores efectuarán la convocatoria para la constitución definitiva de la Entidad dentro del plazo que fije el Ayuntamiento de Madrid o, en su defecto, dentro de los dos meses siguientes a la firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y de Bases de Actuación. La notificación, mediante carta certificada o cualquier otro medio fehaciente, deberá producirse con una antelación mínima de diez días hábiles a la fecha prevista, y expresará lugar, Notario autorizantes, fecha y hora para el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta.

2. En la escritura pública constitutiva deberá constar:

- A) Comparecientes en el acto.
- B) Relación de propietarios con indicación de sus respectivos domicilios.
- C) Relación de las fincas de las que son titulares dichos miembros y, en su caso las Administraciones Públicas aludidas, con indicación de la superficie total de la unidad de ejecución y del porcentaje global representado por los comparecientes.
- D) Personas que se designen para ocupar los cargos del órgano rector, cuya designación se encuentra regulada en el artículo 26 de estos Estatutos.
- E) Acuerdo de constitución.
- F) Ratificación por los miembros de la Junta de Compensación de las actuaciones llevadas a cabo con anterioridad por la Agrupación Gestora.

3. Los propietarios que no otorguen inicialmente la escritura podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión. Transcurridos 30 días naturales, a contar desde el último día del mes concedido para la adhesión, sus terrenos podrán ser expropiados en favor de la Junta de Compensación en los términos que establece la ley.

4. Copia autorizada de la escritura y, en su caso, de las adhesiones se trasladará al Ayuntamiento, quien adoptará, si procede acuerdo aprobatorio y elevará el mismo y copia autorizada de la escritura al órgano autonómico competente, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

5. Con independencia del momento de incorporación, los propietarios que no solicitaron el sistema, pero se incorporan a la Junta de Compensación, lo hacen con igualdad de derechos y obligaciones que los propietarios promotores, no pudiendo ser la incorporación más gravosa para unos que para otros. La distinción, pues, entre propietarios promotores y no promotores es meramente nominativa.

6. Podrá admitirse la incorporación extemporánea o tardía de los propietarios que no se hayan incorporado a la Junta de Compensación en los plazos legalmente previstos. Dicha admisión lleva aparejado que la demora en el pago se verá incrementada con el interés legal del dinero.

Art. 13. *Transmisión de la condición de miembro.*—1. La condición de miembro de la Junta es inseparable de la propiedad de los terrenos objeto de la actuación por el sistema de compensación.

2. La transmisión de la titularidad de bienes o derechos que determine la pertenencia a esta Junta, llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del transmitente, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de la transmisión. A tal efecto, el adquirente de terrenos o participación en la Junta de Compensación (ya sea total o parcialmente), deberá notificarlo fehacientemente a esta aportando

nota simple de los suelos adquiridos, así como indicación domicilio, teléfono y dirección de correo electrónico del adquirente.

3. En la escritura de venta se indicará que el adquirente queda subrogado en los derechos y obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada y la afección de los terrenos al cumplimiento de los deberes inherentes al sistema de compensación.

Art. 14. *Titularidades especiales.*—1. Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar, en documento fehaciente, a una sola persona física para el ejercicio de las facultades de miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones derivan de su condición. Si no designasen representante en el plazo de un mes a partir del requerimiento formulado por el Consejo Rector, lo hará, a petición del Consejo, entre los cotitulares, el presidente de la Junta de Compensación. El designado, en este caso, ejercerá sus funciones mientras los interesados no designen otro.

2. En el caso de que la nuda propiedad y el usufructo pertenecieran a distintas personas, corresponderá la representación al nudo propietario, sin perjuicio de que el usufructuario haga suyos los beneficios que pudiera obtener como consecuencia de la gestión de la Junta durante la vigencia del usufructo, siendo bastante para su incorporación el consentimiento de cualquiera de ellos. Serán de cuenta del nudo propietario las cuotas que pudieran corresponder por razón de los terrenos situados en el ámbito del Sector, sobre los que el usufructo recayere. 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 el nudo propietario o si este incumpliera las demás obligaciones que le incumben, la Junta podrá optar entre exigir el pago de las cuotas y el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios mediante la utilización de la vía de apremio o solicitar la expropiación de la finca o fincas de que se trate. El nudo propietario será el único que podrá solicitar su incorporación a la Junta de Compensación.

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

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

5. Cuando la finca incluida en el Proyecto de Compensación fuese objeto de doble inmatriculación, la Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de las titularidades correspondientes a las superficies materialmente afectadas por la doble inmatriculación, salvo pacto en contrario de los afectados.

6. Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o en ignorado paradero, se estará a lo dispuesto en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y, en lo que proceda, en el Reglamento de Gestión Urbanística, respectivamente.

7. En los casos de titularidades dudosas, litigiosas o controvertidas o en los que se produzca doble inmatriculación, las cargas urbanísticas serán asumidas por los propietarios afectados por esta situación. En el caso de existir propietarios desconocidos o en ignorado paradero, la asunción de las cargas corresponderá a la Junta de Compensación. En todo caso, para las titularidades especiales se estará a lo dispuesto al efecto en el Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978 y en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

TÍTULO IV

Derechos y obligaciones

Art. 15. *Derechos de los miembros de la Junta.*—Sin otras limitaciones que las establecidas en las leyes, en el planeamiento vigente, en los presentes Estatutos y, de conformi-

dad con los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno, los miembros de la Junta de Compensación ostentarán los siguientes derechos:

1. Ejercer las facultades dominicales sobre las fincas de su propiedad aportadas y resultantes, con las limitaciones derivadas de la afección de aquellas al cumplimiento de las obligaciones inherentes al objeto de la propia Junta de Compensación.
2. Participar en el reparto de los beneficios y cargas de la ordenación del sector y en el patrimonio resultante de la liquidación, en proporción a sus respectivas cuotas.
3. Ejercer el derecho a urbanizar por medio de la Junta de Compensación.
4. Asistir y emitir su voto en las Asambleas Generales, con arreglo a la proporcionalidad derivada de su cuota de participación.
5. Elegir los miembros de los órganos de gestión y administración de la entidad, y ser elegibles entre ellos.
6. Presentar proposiciones y sugerencias.
7. Solicitar certificados o fotocopias de aquellos documentos que les competan como titulares.
8. Impugnar los acuerdos y resoluciones de la Junta de Compensación en la forma y con los requisitos establecidos en estos Estatutos.
9. Ser informado por la Junta de Compensación, de las actividades de esta, de los aspectos económicos de la actuación y demás circunstancias relacionadas con el cumplimiento de objeto.
10. Los demás derechos que les correspondan, conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables.

Art. 16. *Obligaciones de los miembros.*—1. Los miembros de la Junta deberán:

- A) Regularizar la situación registral de los terrenos aportados a la Junta. Si los terrenos estuviesen gravados, deberá presentarse una relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas o gravámenes. Igualmente deberán indicarse las situaciones arrendaticias existentes con aportación de los respectivos contratos. Estos extremos deberán acreditarse en un plazo de 30 días a contar desde el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta o de adhesión a la misma.
- B) Señalar un domicilio, un teléfono de contacto y una dirección de correo electrónico y sus cambios a efectos de notificaciones. De conformidad con la regulación prevista a este respecto por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, las personas jurídicas y profesionales están obligadas a comunicarse con la Administración por medios telemáticos.

Los gastos de las publicaciones edictales por incumplimiento de este deber o por negativa a recibir las notificaciones serán por cuenta del miembro que los hubiere originado.

- C) Satisfacer las cuotas derivadas de los gastos de urbanización y de gestión ordinaria de la Junta, en proporción al valor de su participación y en los plazos establecidos.
- D) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósitos de materiales e instalaciones complementarias.
- E) Ingresar en la cuenta corriente de la Junta de Compensación las derramas que se aprueben en Asamblea General en los plazos que se establezcan. Transcurrido dicho plazo sin hacer efectivo el abono se incurrirá automáticamente en un recargo del tipo del interés del dinero señalado en la Ley de los Presupuestos Generales del Estado vigente en la anualidad de la cantidad no satisfecha.
- F) Cumplir las obligaciones y cargas impuestas por la legislación vigente en el sistema de compensación, afectándose los terrenos de su propiedad comprendido en la Unidad de ejecución al cumplimiento de aquella.
- G) Los demás que se deriven de la legislación aplicable, el planeamiento urbanístico o los presentes Estatutos.

El incumplimiento de sus obligaciones por cualquier propietario o propietarios, legitima a la Junta para promover la expropiación conforme a la vigente normativa urbanística. Asimismo, la junta de compensación podrá acudir a la vía de apremio en caso de incumplimiento de las obligaciones por los miembros de la Junta de Compensación.

Art. 17. *Cuotas de participación.*—1. Para la determinación de la cuota provisional de participación de cada miembro de la Junta, se procederá a establecer en primer lugar

la cuota de participación que resultaría en proporción estricta a la superficie real de las fincas aportadas por cada uno de ellos.

2. En caso de expropiación por falta de incorporación a la Junta o incumplimiento de deberes y obligaciones de algún propietario, se incrementará la cuota de participación de los miembros de aquella en la proporción que resulte.

3. Con arreglo a las cuotas de participación definitivas (que serán las fijadas por el Proyecto de Reparcelación definitivamente aprobado), se distribuirá el aprovechamiento lucrativo entre los propietarios afectados, así como las cargas urbanísticas de la actuación, debiendo tenerse en cuenta que el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento ha de cederse, según dispone la LSCM, ya urbanizado, libre de cargas y gravámenes.

4. En el supuesto de incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras, se harán los reajustes oportunos en las cuotas de participación.

TÍTULO V

Órganos de Gobierno y Administración

Art. 18. *Órganos de Gobierno y Administración.*—Los órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación son:

- La Asamblea General.
- El Consejo Rector.

Ejercerán funciones específicas en la Junta de Compensación:

- El presidente.
- EL vicepresidente.
- El gerente.
- El secretario.

Art. 19. *La Asamblea General.*—La Asamblea General es el órgano de gobierno y administración superior de la Junta de Compensación. Y estará compuesto por todos los miembros adheridos de la misma, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia; quedando obligados aquellos al cumplimiento de los acuerdos adoptados, sin perjuicio de los recursos pertinentes.

La Asamblea General está compuesta por todos los miembros de la Junta de Compensación, incluido el representante del órgano urbanístico de tutela. Este, como órgano de tutela que es, solo tiene voz, pero no voto, sin perjuicio del que le corresponda como titular aportante de terrenos y derechos.

Los miembros de la Junta de Compensación podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General acompañados por un invitado, el cual, no tendrá ni voz ni voto y quedará registrado con nombre, apellido y DNI en un listado de invitados a la Asamblea General.

La Asamblea General podrá ser ordinaria o extraordinaria.

Art. 20. *Asamblea General Ordinaria.*—1. La Asamblea General Ordinaria se reunirá dos veces al año.

2. Dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio económico, que coincidirá con el año natural, celebrará sesión para censurar la gestión del consejo Rector y aprobar, en su caso, previo informe de los Censores de Cuentas designados al efecto, la Memoria y el Balance económico del ejercicio anterior.

3. En el último trimestre de cada año, se convocará para conocer y aprobar el presupuesto del ejercicio económico siguiente y nombrar a los censores de cuentas para dicho ejercicio.

4. No obstante lo dispuesto en los números anteriores, previa su inclusión en el correspondiente Orden del Día, podrán adoptarse en estas reuniones acuerdos sobre cualesquiera otros asuntos que figuren en el Orden del Día.

5. Las reuniones de la Asamblea General podrán celebrarse de los siguientes modos: (1) de forma presencial; (2) a distancia mediante la utilización de medios telemáticos (incluida la videoconferencia) que garanticen el reconocimiento e identificación de los asistentes y la permanente comunicación entre ellos; o (3) simultaneando la forma presencial y a distancia mediante la utilización de medios telemáticos. El modo de celebración se indicará expresamente en la convocatoria.

Art. 21. *Asamblea General Extraordinaria.*—1. Toda reunión de la Asamblea General, que no sea una de las señaladas en el artículo anterior, tendrá la condición de Asamblea Extraordinaria.

2. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando el Consejo Rector lo estime conveniente a los intereses comunes, o cuando lo soliciten de dicho Consejo miembros que representen al menos, el 51 por 100 de las cuotas de participación, expresando la solicitud los asuntos que se deban tratar en la Asamblea.

3. Son atribuciones de la Asamblea General Extraordinaria:

- A) Modificar los Estatutos, sin perjuicio de la necesaria aprobación posterior por la Administración actuante deberán ser aprobadas o ratificadas por dos tercios de las cuotas de participación.
- B) Aprobar presupuestos extraordinarios o imponer derramas de este carácter para atender a los gastos no previstos en el presupuesto anual o para atender a insuficiencias temporales de tesorería deberán ser aprobadas o ratificadas por mayoría simple de las cuotas de participación.
- C) Ratificar a propuesta del Consejo Rector, el nombramiento y el cese de uno o varios de los miembros del Consejo Rector, así como del presidente y, de la misma forma el nombramiento de quienes hubieren de sustituirles hasta la inmediata renovación reglamentaria deberá ser aprobadas o ratificadas por dos tercios de las cuotas de participación.
- D) Realizar 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, a propuesta del Consejo Rector, deberán ser aprobadas o ratificadas por dos tercios de las cuotas de participación.
- E) Aprobar los Planes, Proyecto de Reparcelación y, en general, cuantos instrumentos urbanísticos sean precisos para el desarrollo de la actuación, para someterlos a la correspondiente tramitación administrativa, deberán ser aprobadas o ratificadas por dos tercios de las cuotas de participación.
- F) Formalizar créditos y emitir títulos, incluso prestando garantía hipotecaria sobre los terrenos integrados en la Junta, deberán ser aprobadas o ratificadas por dos tercios de las cuotas de participación.
- G) Resolver sobre la incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras, señalando la cuota o cuotas de participación que les correspondan y modificando las atribuidas a los socios, deberán ser aprobadas o ratificadas por dos tercios de las cuotas de participación.
- H) Constituir sociedades para la urbanización, edificación o explotación de servicios, deberán ser aprobadas o ratificadas por mayoría simple de las cuotas de participación.
- I) Adjudicar las obras de urbanización, deberán ser aprobadas o ratificadas por mayoría simple de las cuotas de participación.
- J) Acordar la disolución y liquidación de la Junta de Compensación, sin perjuicio de su aprobación por la Administración actuante, deberán ser aprobadas o ratificadas por mayoría simple de las cuotas de participación.
- K) Acordar las cuotas provisionales de participación de los miembros de la Junta de Compensación, deberán ser aprobadas o ratificadas por mayoría simple de las cuotas de participación.
- L) Acordar, para su posterior incorporación al Proyecto de Reparcelación, la adjudicación a la Junta de Compensación con carácter fiduciario de la superficie que se determine a fin de sufragar los gastos de urbanización deberá ser aprobadas o ratificadas por dos tercios de las cuotas de participación.
- M) Aprobar el proyecto de expropiación de bienes y derechos de titulares no adheridos a la Junta de Compensación del ámbito, deberán ser aprobadas o ratificadas por mayoría simple de las cuotas de participación.
- N) Todas aquellas facultades no atribuidas o delegadas en el Consejo Rector deberán ser aprobadas o ratificadas por mayoría simple de las cuotas de participación.

4. Solamente podrán adoptarse acuerdos sobre los asuntos incluidos en el Orden del Día.

Art. 22. *Convocatoria de la Asamblea.*—1. La convocatoria se realizará por el Consejo Rector, debiendo notificarse a todos los miembros de la Junta, por cualquier medio que deje constancia de la notificación, inclusive correo electrónico, con ocho días hábiles de antelación a la fecha señalada.; reputándose válidas estas siempre que se dirijan al domicilio o correo electrónico a que se refiere el artículo 17 de estos Estatutos.

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

2. La convocatoria de la Asamblea General señalará la fecha y hora de la reunión en primera y en segunda convocatoria, el lugar donde haya de celebrarse y los asuntos incluidos en el orden del día que han de someterse a conocimiento y resolución de la misma. Entre la primera y la segunda deberá mediar, por lo menos, un plazo de media hora.

3. En la convocatoria de la Asamblea General Ordinaria se expresará, además, que, en el domicilio social, estará a disposición de los miembros, hasta el día anterior a la reunión, la Memoria y Cuentas del ejercicio precedente, con el informe de los Censores de Cuentas, o el presupuesto para el ejercicio económico siguiente, conforme a lo dispuesto por el artículo 21.

Art. 23. *Constitución y deliberaciones de la Asamblea.*—La Asamblea General, Ordinaria o Extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurran a ella, por si o por representación, miembros de la Junta de Compensación cuyas cuotas de participación sumen, al menos, el 60 por 100 del total de las mismas. Se entenderá válidamente constituida en segunda convocatoria cualquiera que sea el número de asistentes, una vez transcurridos treinta minutos desde la primera.

La representación habrá de conferirse para cada Asamblea General, debiendo acreditar poder notarial de representación y, los representantes de las personas jurídicas, en quienes concurran la cualidad de miembro de la Junta de Compensación.

El presidente de la Junta de Compensación presidirá la Asamblea General, ordinaria o Extraordinaria, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdo si procediere; actuando como secretario en de la Junta de Compensación.

En caso de ausencia del presidente asumirá tales funciones el vicepresidente de la Junta de Compensación; y, si ninguno de ellos estuviere se designará por la Asamblea General entre los concurrentes, antes de iniciarse la sesión, la persona de más edad del Consejo Rector que se halle presente para ejercer accidentalmente tal función.

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

No obstante, los acuerdos de modificación de los Estatutos, la aprobación del Proyecto de Reparcelación, la incorporación de empresas urbanizadoras y los actos de disposición en los que la Junta de Compensación actúe con el carácter de fiduciaria requerirán el voto favorable previsto en el artículo 22.3.

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

6. De todas las sesiones se levantará Acta por el secretario, con el visto bueno del presidente, que habrá de ser sometida a la aprobación de la Asamblea en la misma reunión o en la inmediata siguiente. En el Acta deberán constar, con la debida claridad y precisión, todos los acuerdos adoptados.

Art. 24. *Consejo Rector.*—1. El Consejo Rector es el órgano de gobierno y administración permanente de la Junta de Compensación, sujeto a la superior competencia de la Asamblea General, al que corresponden todas las facultades que no estén expresamente reservadas a la Asamblea por los presentes Estatutos.

2. Son funciones específicas del Consejo Rector:

- A) La representación de la Junta de Compensación en juicio y fuera de él.
- B) Abrir, seguir y cancelar en nombre de la Junta de Compensación cuentas corrientes, y de ahorro en toda clase de Bancos o instituciones de Crédito y de Ahorro, disponer de esas cuentas, si bien para ello se precisará la concurrencia de dos miembros del Consejo a tal efecto, conjuntamente; 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.
- C) Administrar los fondos de la Junta de Compensación y formalizar la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a la Asamblea General.
- D) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos hasta un importe máximo de 500.000 euros. Los contratos cuyo importe exceda esta cantidad deberán ser autorizados por la Asamblea General.

- E) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada. Acordar la exacción de derramas incluidas en el presupuesto aprobado por la Asamblea General.
 - F) Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito ingresando y retirando fondos de ellos a su conveniencia.
 - G) Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualquiera de sus cajas, banco de carácter oficial o privado, cajas de ahorro, sociedades, empresas, particulares, etc.
 - H) Proponer a la Asamblea la incorporación de empresa o empresas urbanizadoras.
 - I) Proponer a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o a consecuencia de operaciones de reparcelación y la adjudicación de los solares dotacionales y terciarios a favor de la Junta de Compensación para sufragar los gastos de urbanización.
 - J) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
 - K) Nombrar y separar a un gerente o sociedad de gestión y/o al resto del personal administrativo o laboral al servicio de la Junta de Compensación, y fijar su retribución y régimen de trabajo. Dar poderes puntuales para lo que se considere oportuno al gerente, excepto para actos de disposición del patrimonio de la Junta de Compensación.
 - L) 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.
 - M) Comunicar a la Asamblea General el traslado del domicilio de la Junta de Compensación y notificar a los miembros de la Junta de Compensación dicho cambio, mediante carta certificada.
 - N) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen en favor de la Junta de Compensación.
 - Ñ) Realizar las actuaciones precisas a fin de recaudar de los miembros de la Junta de Compensación, por la vía de apremio, las respectivas cuotas de urbanización conforme a la delegación que a su favor se deriva de los presentes Estatutos.
 - O) Desistir e interponer recursos, sin perjuicio de que el Consejo Rector lleve estas acciones a cabo con carácter de urgencia, con la obligación de comunicarlo a la Asamblea General.
 - P) Proponer a la Asamblea General la designación y cese de los miembros del Consejo Rector, así como del presidente, vicepresidente, secretario y Gerente. Acordar la retribución en su caso, del secretario, Gerente o sociedad de gestora.
 - Q) Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización y edificación, dentro de las previsiones del Plan de Etapas.
 - R) Encomendar, en su caso, la redacción de las modificaciones del planeamiento, así como del Proyecto de Urbanización y Reparcelación e instar la tramitación de su aprobación administrativa.
 - S) Convocar concursos y licitaciones con objeto de proponer a la Asamblea General la adjudicación de contratos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización.
3. Con carácter excepcional y previa justificación de las razones que lo motivan, podrá el Consejo Rector, por acuerdo del 60 por 100 de los miembros de derecho de este, acordar gastos hasta un 10 por 100 en exceso sobre los presupuestos aprobados y todo aquello que supere el 10 por 100 habrá de someterse a ratificación por la Asamblea General en la primera reunión que tenga lugar.

Art. 25. Composición y funcionamiento del Consejo Rector.—1. El Consejo Rector se compone de un mínimo de 6 y un máximo de 10 miembros, de entre los cuales se designarán los cargos de presidente, vicepresidente, y vocales. Igualmente formarán parte del Consejo Rector un secretario, que no tiene por qué ser necesariamente miembro de la Junta de Compensación.

2. La designación de los miembros del Consejo Rector corresponde a la Asamblea General. Cada propietario o grupo de propietarios que represente 100.000 metros cuadrados de suelo aportado, podrán proponer a un representante que tendrá derecho a ocupar un puesto en el Consejo Rector.

3. Se podrá presentar una candidatura conjunta compuesta por propietario/s o grupos de propietarios, los cuales tendrán derecho a ocupar un puesto en el consejo rector, acorde con el primer párrafo.

4. Los propietarios minoritarios, entendiéndose por tales los que, agrupados, no alcancen 100.000 metros cuadrados de suelo aportado, podrán solicitar la designación de un único vocal. Si a estos efectos se formaran diversos grupos de propietarios minoritarios, la facultad de designación corresponderá al integrado por mayor número de propietarios, sin consideración de los metros cuadrados aportados.

5. Para el supuesto de incorporación de empresa o empresas urbanizadoras, la composición del Consejo se ampliará en una Vocalía más, cuya designación corresponderá a aquella.

6. Se integrará, además, en el Consejo, con voz y sin voto, un representante del Municipio designado por este.

7. El nombramiento de los miembros del Consejo Rector se efectuará por la Asamblea General para un período de cuatro años, pudiendo procederse a su reelección por períodos iguales en virtud de acuerdo expreso de aquella.

8. En caso de fallecimiento o renuncia de uno o más miembros del Consejo Rector, el mismo Consejo podrá designar a propuesta del titular de algún suelo y por mayoría de dos tercios a quienes hayan de sustituirlos hasta su designación por la Asamblea General. El sustituto propuesto deberá ser propietario de suelo.

9. El Consejo Rector podrá proponer a la Asamblea General el cese de algún consejero si así se acordase por una mayoría del 66 por 100 en el Consejo Rector.

10. El Consejo Rector se reunirá a iniciativa del presidente o cuando lo soliciten el 25 por 100 de sus miembros, debiendo expresar la convocatoria, que deberá notificarse por carta certificada o e-mail con cinco días de antelación, indicando el lugar, día y hora de la sesión y los asuntos a tratar.

11. Todos los cargos del Consejo Rector serán gratuitos y será indispensable, con la posible excepción del secretario, la cualidad de propietario para ostentarlo o bien representantes de la propiedad.

12. Se requerirá la presencia, por sí o mediante representación a otro miembro del Consejo conferida por escrito para cada sesión, de la mitad más uno de sus miembros para la válida constitución del Consejo, adoptándose sus acuerdos por mayoría de los miembros presentes o representados. En caso de empate, el presidente tendrá voto dirimente. De todas las reuniones del Consejo se levantará acta firmada por el secretario con el visto bueno del presidente.

13. En caso de ausencia del presidente y/o secretario sus funciones serán ejercidas por el vicepresidente y en caso de ausencia por consejero de mayor edad de entre los presentes.

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

Art. 27. *Duración del cargo.*—El cargo de presidente tendrá una duración de cuatro años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

Art. 28. *Funciones.*—Serán funciones del presidente:

- Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector y dirigir las deliberaciones.
- Notificar a los órganos administrativos y jurisdiccionales competentes los acuerdos que hayan de surtir efecto ante los mismos.
- Ostentar la plena representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de Gobierno y administración; pudiendo otorgar poderes notariales a cualesquiera personas, previa autorización del Consejo Rector, para el ejercicio de dicha representación.
- Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector a cuyas sesiones asista, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- Realizar toda clase de actuaciones y formular escritos de cualquier naturaleza ante los Órganos de la Administración Pública, así como respecto a los particulares, sin perjuicio de las competencias de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- Otorgar poderes notariales a favor de Abogados y Procuradores para actuaciones jurisdiccionales.
- Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

Art. 29. *Vicepresidente. Nombramiento.*—El vicepresidente del Consejo Rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General, se designará por acuerdo del Consejo Rector.

Art. 30. *Duración del cargo.*—El cargo de vicepresidente tendrá una duración de cuatro años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

Art. 31. *Funciones.*—Serán funciones del vicepresidente, las atribuidas al presidente de la Junta de Compensación en el artículo de estos Estatutos cuando deba actuar en sustitución de aquel.

Art. 32. *El Gerente. Nombramiento.*—El Gerente de la Junta de Compensación se designará por acuerdo del Consejo Rector y ratificado por la Asamblea General.

Art. 33. *Duración del cargo.*—El cargo de Gerente tendrá duración indefinida, pudiendo ser cesado por acuerdo del Consejo y ratificado por la Asamblea General.

Art. 34. *Funciones.*—1. El Gerente, se designará por el Consejo Rector.

2. Serán funciones del Gerente:

- A) Asistir a las reuniones del Consejo Rector y de la Asamblea General con voz, pero sin voto.
- B) Ejercer la jefatura del personal administrativo, organizando los servicios de la Junta para la mejor gestión de los intereses comunes.
- C) Ejercer las demás funciones que le delegue el Consejo Rector y la Asamblea General.

3. El cargo de Gerente será retribuido en la forma y cuantía que establezca el Consejo Rector.

Art. 35. *Secretario. Nombramiento.*—El secretario del Consejo Rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General, se designará por acuerdo del Consejo Rector.

Art. 36. *Duración del cargo.*—El cargo de secretario tendrá duración indefinida, pudiendo ser cesado en el mismo por acuerdo de la Asamblea General.

Art. 37. *Funciones.*—Serán funciones del secretario:

Asistir a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, a fin de levantar acta de las mismas.

Transcribir las actas de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, una vez aprobadas, en los libros de actas diligenciados al efecto y notificar a los miembros de la Junta de Compensación los acuerdos de la Asamblea General, así como los del Consejo Rector; debiendo practicarse la notificación en el plazo de los quince días siguientes a la aprobación del acta de la respectiva sesión, con indicación de los recursos pertinentes.

La llevanza del Libro de Registro de miembros de la Junta y la notificación a estos de los acuerdos de la Asamblea General y, en caso de especial entidad o trascendencia de los del Consejo Rector. Deberá notificar también a la Administración actuante los acuerdos que deban surtir efecto ante ella.

Expedir certificaciones del contenido de los Libros de Actas, con el visto bueno del presidente de la Junta de Compensación.

Ser depositario de la documentación de la Junta de Compensación.

Cuantos sean inherentes a su cargo o le sean asignados por la Asamblea General o el Consejo Rector.

TÍTULO VI

Régimen económico y jurídico de la Junta

Art. 38. *Patrimonio.*—El patrimonio de la Junta de Compensación estará integrado por los bienes y derechos que, por cualquier título, se adquieran por la misma.

Art. 39. *Ingresos y gastos:*

1. Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- A) Las aportaciones económicas satisfechas por los propietarios con carácter ordinario y extraordinario.
- B) Las subvenciones, créditos, donaciones, etc., que se obtengan.
- C) Los ingresos obtenidos por las enajenaciones de bienes del patrimonio de la Junta de Compensación.
- D) Las rentas y productos de su patrimonio.

- E) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras entidades y organismos para la realización de los fines urbanísticos.
 - F) Cualesquier otros recursos, no previstos en los apartados anteriores, que pudieran serle atribuidos.
2. Serán gastos de la Junta de Compensación los de:
- A) Promoción de la actuación urbanística, incluyendo los gastos de desarrollo del sistema de compensación.
 - B) Ejecución de las obras de urbanización, incluyendo las indemnizaciones por demolición de elementos materiales, plantaciones o extinción de derechos incompatibles con la ejecución del planeamiento.
 - C) Abono de honorarios profesionales por los planes, proyectos necesarios para la actuación urbanística y por los servicios de consultoría y asesoramiento.
 - D) Retribuciones al Gerente o empresa de gestión y al personal que contrate la Junta para tareas administrativas, de vigilancia, de limpieza etc.
 - E) Indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos, cuando la Junta fuere beneficiaria de la expropiación.
 - F) Cuantos vengán exigidos por los actos y contratos realizados para el cumplimiento del objeto social de la Junta de Compensación.

Art. 40. *Aportaciones de los socios.*—1. Señaladas por la Asamblea General las aportaciones que, con carácter ordinario o extraordinario, deben efectuar los socios, el Consejo Rector definirá la forma y condiciones de pago de las mismas. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas de participación asignadas a cada miembro.

2. Salvo que por el Consejo Rector se acuerde de otro modo, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros se realizará mediante ingreso o transferencia a la cuenta bancaria abierta a nombre de la Junta, dentro del mes siguiente a la fecha de notificación del acuerdo del Consejo Rector acordando el pago. Transcurrido dicho plazo, el socio moroso incurrirá en un recargo, correspondiente al interés legal del dinero a contar desde el momento que concluya el plazo de pago para la incorporación, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad adeudada en el plazo de quince días siguientes al requerimiento que, al efecto, se le practique por el Consejo Rector.

3. Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago de la cantidad adeudada con el expresado recargo, el consejo Rector exigirá el cobro de la totalidad de la deuda por la vía de apremio, a cuyo efecto se expedirá por el secretario del Consejo Rector, con el visto bueno del presidente, la correspondiente certificación de descubierto, que tendrá eficacia ejecutiva. El importe del descubierto, integrado por la deuda inicial más el recargo, devengará intereses de demora desde la expedición de la certificación correspondiente, con el incremento correspondiente al interés legal del dinero.

También podrá la Junta instar del Ayuntamiento la expropiación de los derechos del miembro moroso conforme al artículo 108.3.c) de la LSCM. En este caso, el pago en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de expropiación cancelará el expediente.

Art. 41. *Ejecutividad de los actos y acuerdos de la Junta.*—1. Los actos y acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación serán ejecutivos, salvo aquellos que precisen aprobación ulterior de la Administración urbanística.

2. Todos los socios, incluso los ausentes y los disidentes, quedan sometidos a los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de Gobierno de la Junta, dentro de sus respectivas atribuciones.

3. Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados por los miembros de la Junta de Compensación ante la Asamblea General dentro del plazo del mes siguiente a su notificación, mediante la presentación del recurso correspondiente ante la Junta de Compensación. No serán impugnables los acuerdos del Consejo Rector que constituyan propuestas a la Asamblea General, sean actos de mero trámite o inherentes al funcionamiento de la Junta de Compensación, o sean adoptados en ejecución de acuerdos de la Asamblea General.

Contra los acuerdos de la Asamblea General resolviendo el recurso interpuesto podrá interponerse recurso de alzada ante la Administración actuante. El plazo para su interposición será de un mes.

En el caso de no notificarse al interesado el acuerdo de la Asamblea General resolviendo el recurso en el plazo de tres meses a partir de su presentación, se entenderá desestimado quedando expedita la vía para la interposición ante la Administración actuante del oportuno recurso de alzada en cualquier momento a partir del día siguiente al transcurso de dicho plazo.

4. Contra los acuerdos de la Asamblea General podrá interponerse recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Madrid en el plazo de un mes y de transcurrir tres meses sin haber recibido contestación se entenderá desestimado.

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 adoptar el acuerdo correspondiente.

El acuerdo que resuelva el recurso de alzada o la desestimación del mismo por el transcurso de los plazos legalmente previstos será susceptible de recurso en vía contencioso-administrativa.

5. No podrán impugnar los acuerdos quienes hubiesen votado a favor del mismo por sí o por medio de representante.

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

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

8. La interposición de recursos no suspenderá la ejecutividad de los acuerdos impugnados, salvo que el órgano que deba resolverlo la acuerde con arreglo a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

9. Los socios de la Junta no podrán promover acciones posesorias frente a resoluciones de la Junta de Compensación, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos. Tampoco procederá la acción posesoria cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de obras de urbanización que sean conformes con el Plan que se ejecute.

TÍTULO VII

Disolución y liquidación

Art. 42. *Disolución y liquidación.*—1. La Junta de Compensación se disolverá por las siguientes causas:

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

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

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

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

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

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

Acordada la disolución, el Ayuntamiento dará traslado de la resolución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid a fin de proceder a la cancelación de la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro, salvo disposición legal o reglamentaria contraria.”

BASES DE ACTUACIÓN

I. Disposiciones generales

Base primera. *Objeto y ámbito territorial.*—Las presentes bases establecen los criterios por los que se ha de regir la actividad de la Junta de Compensación a constituir para la ejecución del Sector US. 04.10 “Solana de Valdebebas” del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 modificado por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 1 de agosto de 2013 y cuyo Plan Parcial de Ordenación fue aprobado definitivamente el 29 de septiembre de 2020, siendo su objeto lo referente a las operaciones redistributivas de los beneficios y cargas derivadas de dicho Plan y ejecución de la obra urbanizadora, bajo la fiscalización y control del Ayuntamiento de Madrid.

Base segunda. *Actuaciones que comprende.*—La actuación urbanística por compensación comprenderá:

1. Promover la expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación en los plazos y condiciones legalmente establecidos, así como de aquellos miembros que incumplan las obligaciones y cargas impuestas por la Ley y por el planeamiento aplicable a las presentes Bases de Actuación. 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.

2. La transmisión 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.

3. La ejecución y cesión de las obras e instalaciones de urbanización, según el planeamiento aplicable y el proyecto de urbanización que lo desarrolle.

4. 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 por aplicación de la legislación urbanística.

5. 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.

Base tercera. *Participación en los gastos.*—Los gastos que se derivan de la actuación urbanística descrita en la Base anterior serán satisfechos por los miembros de la Junta de Compensación en proporción a sus respectivas cuotas de participación, fijadas de conformidad con lo dispuesto por el artículo 18 de los Estatutos.

Los gastos de urbanización comprenden los que se especifican en los arts. 97 de la LSCM y 98 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Cuando para la ejecución de las obras de urbanización se precise que, con carácter previo o simultáneo, se realicen obras de descontaminación y adecuación de terrenos exigidas por la legislación sectorial sobre suelos contaminados, será necesaria la tramitación ante la Consejería competente de la Comunidad de Madrid de expediente independiente al proyecto de urbanización, en los términos que sean exigidos por dicha legislación sectorial.

En el proyecto de reparcelación se incorporará la resolución del órgano competente de la Comunidad de Madrid que acredite que se ha procedido a la realización de las tareas de descontaminación de los suelos.

En caso de que el obligado no acometiera la realización de las actuaciones previas para la descontaminación y adecuación de los terrenos, será la Junta de Compensación la que subsidiariamente llevará a cabo las actuaciones necesarias, y los gastos que se derivan serán satisfechos por los miembros de la Junta de Compensación.

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

Base cuarta. *Criterios para valorar las fincas aportadas.*—1. El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie real de sus respectivas fincas aportadas situa-

das dentro de la unidad de ejecución, que prevalecerá sobre la consignada en los títulos adquisitivos, con las correcciones que en el artículo 18 de los Estatutos se establecen.

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 por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

3. En caso de titularidades desconocidas, en ignorado paradero o controvertidas, se estará a lo dispuesto por el artículo 10.2 y 3 del citado Real Decreto 1093/1997.

4. 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.

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

Base quinta. *Criterios de valoración de derechos reales y personales constituidos sobre las fincas aportadas.*—1. 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 adjudicada en correspondencia con la aportada que soportará la carga, ni transformarse en crédito con garantía hipotecaria por no darse el supuesto de subrogación real, se extinguirán. Las indemnizaciones que procedan por extinción de situaciones jurídico-reales y servidumbres constituyen gastos de urbanización que deberán ser asumidos por los propietarios en función de su cuota de participación.

2. La valoración de las mencionadas situaciones descritas en el párrafo anterior, a efectos de determinar la indemnización por su extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación reguladoras del justiprecio, subsidiariamente, según las normas del Derecho Administrativo o Civil que regule la institución y, en su defecto, por las propias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

3. No obstante lo dispuesto en el número 1 anterior, 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.

4. 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.

5. En los supuestos previstos en los dos números anteriores, 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 Plan Parcial. 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 sexta. *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 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y demás legislación aplicable, y su importe se satisfará con cargo a dicho proyecto, en concepto de gasto de urbanización, conforme a lo dispuesto por el artículo 97.2 de la LSCM.

2. Se considerará necesario el derribo cuando sea necesaria la eliminación de los elementos mencionados 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 será realizada con cargo a la cuenta de liquidación definitiva.

Base séptima. *Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras.*—

1. En el supuesto previsto en el artículo 11 de los Estatutos de la Junta de Compensación, la valoración de la aportación de las empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste presupuestado del Proyecto de Urbanización o de las fases o partidas que se vayan a ejecutar, conviniéndose con la Junta en el momento de la incorporación si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación las cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la Asamblea General.

2. Para la adjudicación de terrenos, la Asamblea General aprobará en la forma señalada en el artículo 22.3.g) de los Estatutos, el convenio con la empresa urbanizadora, por medio del cual se determinará la contrapartida a su aportación, bien mediante un cuadro de equivalencias entre las posibles cifras de inversión y los metros cuadrados de solares correspondientes, determinándose concretamente o por referencia a condiciones de volumen, uso y fase de entrega, bien por remisión a precios de mercado o cualquier otro criterio o elemento de determinación. La contraprestación se efectuará exclusivamente en los usos dotacional y terciario que hubieran adjudicado a la Junta.

3. La participación de la empresa disminuirá la de los miembros de la Junta, a excepción de los propietarios miembros disconformes que hayan optado por sufragar económicamente la valoración de la aportación de la empresa con dicha participación y que actúen en la forma señalada en el número 3 del artículo 11 de los Estatutos.

4. En el supuesto en el que se incorporaran empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos o medios necesarios para la ejecución de la urbanización, la valoración de su aportación se determinará provisionalmente teniendo en cuenta el coste de las partidas que vayan a ejecutar conforme al Proyecto de Urbanización, conviniéndose con la Junta, en el momento de la incorporación, que la valoración definitiva de la aportación sea la que resulte del importe real por el que se ejecuten finalmente las obras de urbanización. Dicha valoración definitiva requerirá su aprobación por la Asamblea General de la Junta de Compensación.

5. Las condiciones de incorporación de las empresas urbanizadoras se establecerán de mutuo acuerdo entre estas y la Junta de Compensación, con aprobación de la Asamblea General de la Junta por mayoría de dos tercios, en reunión convocada al efecto. En dicha reunión se determinará las aportaciones y compromisos económicos que asume la empresa urbanizadora, los costes de urbanización a su cargo, el coeficiente porcentual de participación en la Junta en función del valor de los terrenos y las adjudicaciones de suelo resultante que deban atribuirse en compensación.

6. Los derechos anexos al coeficiente de participación de la empresa o empresas urbanizadoras, se efectuarán en la medida y en proporción al importe de las certificaciones de obras aceptadas, salvo supuesto de aval bancario por la totalidad de los costes asumidos por la empresa urbanizadora que concedería inmediatamente la plenitud de los derechos económicos.

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

III. Ejecución de las obras de urbanización

Base octava. *Forma de contratación.*—1. La ejecución de las obras de urbanización, cuya responsabilidad corresponde a la Junta, se llevará a cabo por la empresa o empresas que se determinen por acuerdo de la Asamblea General, a propuesta del Consejo Rector conforme a las previsiones contenidas en el Plan Parcial a que se refieren las presentes Bases de Actuación, y del Proyecto de Urbanización en desarrollo del mismo, en el que se detallarán y valorarán todas las obras de urbanización correspondientes a la actuación urbanística. Asimismo, la Asamblea General podrá acordar a propuesta del Consejo Rector la convocatoria de un concurso para adjudicar la ejecución de la totalidad o parte de las obras de urbanización.

2. En el contrato de ejecución de obras deberán constar las circunstancias relacionadas en el artículo 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Si a la Junta se hubiera incorporado empresa o empresas urbanizadoras, la ejecución de las obras de urbanización podrá efectuarse total o parcialmente, por estas.

4. A los efectos de lo dispuesto en el apartado precedente, la ejecución será por la empresa o empresas que se determine en virtud del acuerdo del Consejo Rector y aprobación de la Asamblea de entre las propuestas que presenten los miembros de la Junta de Compensación a través de concurso abierto con pliego de condiciones, concurso subasta o

adjudicación directa. Cualquiera que sea el modo de selección que acuerde el Consejo Recor requerirá la concurrencia de, al menos, tres empresas.

Base novena. *Gastos de urbanización*.—1. Los gastos de urbanización serán satisfechos por los miembros de la Junta en proporción a sus respectivas cuotas de participación, teniendo en cuenta que los terrenos correspondientes al 10 por 100 del aprovechamiento lucrativo han de cederse urbanizados.

2. La distribución de los gastos de urbanización estimados, mediante la fijación individualizada y concreta de las cantidades que corresponda satisfacer a cada miembro, se efectuará en el Proyecto de Reparcelación a que se refieren las presentes Bases y en aplicación de los criterios en ellas establecidos.

3. En su caso, también podrán financiarse los gastos de urbanización con la venta de los activos adjudicados de la Junta de Compensación a tal fin.

IV. Distribución de beneficios y cargas

Base décima. *Entrega de terrenos de cesión obligatoria y gratuita 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 esta 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 Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aplicables, se cederán al Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses, contados desde la citada fecha de recepción definitiva por la Junta. El período de garantía para responder de defectos de construcción por la junta ante el Ayuntamiento será de dos años a partir de la fecha del acta de cesión regulada por el artículo 135.3 de la LSCM.

Base decimoprimer. *Valoración y adjudicación de las fincas edificables resultantes*.—

1. Para la distribución entre los miembros de las fincas resultantes, incluidas las correspondientes a fincas adquiridas mediante expropiación por la Junta de Compensación, se formulará y aprobará por esta el correspondiente Proyecto de Reparcelación, que deberá presentarse al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.

2. En el Proyecto de Reparcelación, la valoración de las fincas resultantes se realizará atendiendo al aprovechamiento lucrativo real de cada parcela (uso, intensidad de uso y tipología edificatoria) y, si representan un dato diferencial relevante, a su localización y demás aspectos previstos en el artículo 87.1.d) de la LSCM.

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. Si la cuantía del derecho de los propietarios adheridos a la Junta de Compensación no alcanzase el 25 por 100 de la parcela mínima edificable, su adjudicación se sustituirá por una indemnización en metálico.

5. Igualmente, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los interesados, quedando reflejadas en el Proyecto de Reparcelación y computándose en la cuenta de liquidación definitiva.

6. Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por las diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan se fijarán atendiendo al precio medio en venta de las fincas resultantes descontados los gastos de urbanización.

7. En caso de incorporación a la Junta de una empresa urbanizadora, para la adjudicación a la misma de terrenos en contrapartida a su aportación, se estará al correspondiente convenio acordado por la Asamblea General, conforme a lo previsto en la base séptima.

8. El criterio básico para efectuar las adjudicaciones consistirá en asignar a cada miembro de la Junta la misma proporción de cada uso y tipología edificatoria definidos en el Plan Parcial en fincas resultantes, aplicando el criterio preferente de proximidad.

Esta regla no será necesariamente aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas, en más del 50 por 100 de su superficie, en terrenos destinados por el plan a viales, zonas verdes u otros usos incompatibles con la propiedad privada.

Con el fin de alcanzar el porcentaje mínimo del 25 por 100 señalado en el apartado 4 precedente, se podrán acumular los derechos de los miembros mediante la adjudicación de suelo en un único uso y/o tipología.

9. A fin de sufragar los gastos de urbanización con el producto de su venta, la Junta de Compensación podrá ser adjudicataria con carácter fiduciario de la superficie que a tal fin se determine, haciendo constar en esta adjudicación la procedencia de las respectivas cuotas de titularidad de la que proceden. Todo ello sin perjuicio de que los miembros de la Junta puedan optar por abonar en metálico los gastos que les fueran imputables.

10. En el caso de que por los propietarios se alcancen acuerdos en relación con la adjudicación de las parcelas de resultado, lo pondrán en conocimiento del Consejo Rector, para su consideración en la redacción del Proyecto de Reparcelación, en el que quedará incorporada la documentación justificativa de los acuerdos adoptados a fin de comprobar que las adjudicaciones realizadas se corresponden con lo aportado o acordado.

Base decimosegunda. *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, participaran de las exenciones y bonificaciones fiscales según lo dispuesto en el artículo 23.7 del Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

2. Aprobado el Proyecto de Reparcelación, se procederá a expedir la certificación administrativa a que se refiere el artículo 6 del Real Decreto 1093/1997, con el contenido regulado en el artículo 7 del mismo y 113.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, que podrá protocolizarse notarialmente, 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 artículo 124 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Base decimotercera. *Régimen económico.*—1. Para el pago de justiprecios, indemnizaciones y gastos de urbanización y conservación y gastos complementarios, los miembros deberán ingresar en la forma que se determine por el Consejo Rector las cantidades que les correspondan satisfacer, dentro del plazo máximo de un mes desde que se efectúe el requerimiento por el mencionado Consejo a dicho efecto, transcurrido el cual, si no se hubiere efectuado el pago, la cantidad adeudada a la Junta sufrirá los recargos previstos en el artículo 17.1.e) de los Estatutos, sin perjuicio de las demás consecuencias previstas en el apartado 4 de esta Base.

2. El pago de estos gastos, de conformidad con lo establecido por el artículo 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. La Junta de Compensación realizará las actuaciones precisas a fin de recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización de conformidad con lo dispuesto a tal efecto en los Estatutos.

4. 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 legislación urbanística aplicable, una vez transcurrido el plazo de un mes desde que hubieran sido requeridos por la Junta para el cumplimiento de tales obligaciones y cargas sin haberlo efectuado.

En este supuesto, al justiprecio se restarán los intereses de demora (interés legal del dinero) previstos en el apartado 1 y se incluirán aquellas cantidades satisfechas para gastos de urbanización.

Iniciado el procedimiento expropiatorio y antes del levantamiento del acta de ocupación procederá su cancelación siempre que, conforme al artículo 181.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, el propietario afectado así lo solicitará con el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, así como los intereses que procedan.

Base decimocuarta. *Conservación de la urbanización.*—1. La conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta hasta que, a instancia de esta, de conformidad con el artículo 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 terminación y correspondiente cesión, correrá a cargo del Ayuntamiento de Madrid.

No obstante, lo anterior, en la fase de gestión podrá acordarse la obligación de los propietarios de los solares resultantes de dicha ejecución de constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en los términos definidos por los artículos 136 y 137 de la LSCM.

Base decimoquinta. *Condiciones aplicables al Dominio Público Hidráulico.*—El suelo del Dominio Público Hidráulico queda excluido a todos los efectos del ámbito territorial del sector. Esta determinación pormenorizada tendrá efecto, sin perjuicio de que en el reparto del aprovechamiento total se tenga en cuenta la superficie cuya titularidad resulte finalmente acreditada durante la fase de gestión.

Base decimosexta. *Incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación.*—El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones y cargas impuestas habilitará al Ayuntamiento de Madrid para expropiar sus derechos a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

Si el incumplimiento consiste en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación, esta podrá optar entre solicitar al Ayuntamiento la aplicación de la expropiación o interesar el cobro de la deuda por la vía de apremio, en los términos que se recogen en los Estatutos.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

La Comisión Gestora dará cuenta a la Asamblea General de la Junta de Compensación, en la primera reunión posterior a su constitución, de cuantos gastos se hayan satisfecho anticipadamente en relación con el desarrollo del sector a los efectos de lo dispuesto en el artículo 100.4 y 5 del Reglamento de Gestión Urbanística.

DISPOSICIÓN FINAL

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

Madrid, a 26 de julio de 2021.—La directora de la Oficina del Secretario de la Junta de Gobierno, Carmen Toscano Ramiro.

(02/24.608/21)

