

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

41

**MADRID**

URBANISMO

**Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible  
Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Subdirección General de Gestión Urbanística  
Servicio de Gestión de Suelo Privado  
Departamento de Gestión Privada II**

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en la sesión celebrada el día 16 de febrero de 2017, y en el expediente administrativo con RG.<sup>a</sup>-711/2016/18160, ha adoptado el siguiente acuerdo:

«Primero.—Aprobar inicialmente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación que regirán el funcionamiento de la Junta de Compensación del Área de Planeamiento Específico 03.05 “Valderribas-Pajaritos” que se constituya para la ejecución de Área de Planeamiento Específico 03.05 “Valderribas-Pajaritos”, de acuerdo con el informe de la Subdirección General de Gestión Urbanística de 26 de enero de 2017.

Segundo.—Advertir expresamente de que la determinación de la superficie real y la localización exacta de las fincas aportadas se llevará a cabo en el Proyecto de Reparcelación del ámbito, de conformidad con lo establecido en el artículo 172 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Tercero.—Someter el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación para la constitución de la Junta de Compensación del Área de Planeamiento Específico 03.05 “Valderribas-Pajaritos” al trámite ordinario 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 todos los propietarios afectados, según lo establecido en el artículo 161 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto. Durante el período de información pública los propietarios podrán formular las alegaciones que a sus derechos convengan y en su caso solicitar su incorporación a la Junta de Compensación».

Lo que se publica para general conocimiento y con el fin de que cuantas personas se consideren interesadas puedan examinar el proyecto inicialmente aprobado y formular por escrito cuantas alegaciones estimen convenientes a su derecho, durante el plazo de veinte días, computables desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, y solicitar, en su caso, su incorporación a la Junta de Compensación en vía de constitución.

El proyecto se podrá consultar:

- A través de la página web del Ayuntamiento de Madrid (<https://www.madrid.es>).
- En los Servicios de Información Urbanística del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible, calle Ribera del Sena, 21, en horario de atención al público.

Los escritos podrán presentarse en cualquier Registro del Ayuntamiento de Madrid, así como en el resto de lugares a los que se refiere el artículo 16.4-8 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL APE 03.05  
“VALDERRIBAS-PAJARITOS”, DEL P.G.O.U. DE MADRID

TEXTO REFUNDIDO

TÍTULO I

De la Junta de Compensación

Capítulo I

*De la denominación, constitución y régimen jurídico, ámbito,  
domicilio, fines y duración*

Artículo 1. *Denominación, constitución y régimen jurídico.*—1. Con la denominación de Junta de Compensación APE 03.05 “Valderribas-Pajaritos” del PGOU de Madrid, se constituye una Entidad Corporativa de Derecho Público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar, para el cumplimiento de sus fines desde su inscripción administrativa en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la CAM, y la de la constitución de sus órganos directivos (artículo 108.2 LSM).

2. La Junta de Compensación estará integrada por los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito del APE 03.05 del PGOU de Madrid que voluntariamente se incorporen a ella en la forma establecida por presentes Estatutos, por las entidades públicas titulares de bienes incluidos en dicho ámbito, ya tengan carácter demanial o patrimonial, y por un representante de la administración actuante.

3. La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en los presentes Estatutos y Bases de Actuación, en cuanto no sean contrarios al ordenamiento jurídico, sin perjuicio de lo previsto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el texto refundido de la Ley del Suelo Estatal, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de junio; la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario Urbanístico, y de forma supletoria el Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, y el Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 2388/1978, de 25 de agosto y demás disposiciones que resulten de aplicación.

Art. 2. *Ámbito.*—El ámbito de la Junta de Compensación lo constituye el APE 03.05 “Valderribas-Pajaritos” del PGOU de Madrid, según plano de situación y delimitación que se adjunta como Anexo I.

Art. 3. *Domicilio.*—1. La Junta de Compensación tiene su domicilio legal en Madrid, en la calle Cándido Mateos, 35- 3.º C-CD 28.035 Madrid.

2. Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar dentro de Madrid, por acuerdo de la Asamblea General que deberá ser notificado al Ayuntamiento para su posterior constancia en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la comunidad Autónoma de Madrid.

3. Asimismo por acuerdo de la Asamblea General se podrá designar un domicilio, distinto del domicilio legal, a efectos de notificaciones.

Art. 4. *Objeto.*—El objeto de la Junta de Compensación consiste en la gestión urbanística de la Unidad de Ejecución APE 03.05, cuya ejecución comprende la distribución justa de beneficios y cargas, la cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas, de aquellos en que se localiza el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento y demás cesiones que en su caso procedan, así como al cumplimiento de las demás obligaciones urbanísticas en los términos de la legislación urbanística autonómica aplicable.

Art. 5. *Fines.*—Serán fines primordiales de la Junta de Compensación todos los precisos para el cumplimiento de su objeto y, entre ellos, los que a continuación se enuncian a título indicativo que no limitativo:

- a. Agrupar a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Junta de Compensación, los cuales, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se unen en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios, aportando los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según el planeamiento y de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística para su adjudicación al Ayuntamiento de

Madrid, e incorporar a los que no lo hubiesen hecho con anterioridad, si así lo solicitasen.

- b. Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.
- c. 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, de modo especial las parcelaciones y reparcelaciones necesarias, que se practicarán de conformidad a lo establecido en la legislación urbanística, redactando y tramitando el Proyecto de Reparcelación, hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- d. Interesar de los Organismos Urbanísticos competentes la aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- e. 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 o los de aquellos que habiéndose incorporado deban ser expropiados por incumplimiento de sus obligaciones.
- f. Recaudar de los propietarios las cuotas de urbanización, indemnizaciones y demás gastos que se aprueban de conformidad con lo establecido en los presentes Estatutos, pudiendo solicitar al Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades endeudadas a la Junta por los propietarios.
- g. Interesar el otorgamiento de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en las disposiciones legales.
- h. Solicitar, cuando sea procedente, las concesiones administrativas de servicios públicos.
- i. Actuar con facultades fiduciarias, para poder realizar las mediciones, acotaciones y proyectos necesarios para la gestión urbanística de la Unidad de Ejecución, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 108.3.d de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.  
Ejercer la actividad de ejecución del planeamiento por atribución legal y asumir dicha responsabilidad frente al Municipio. El incumplimiento por los miembros de la Junta de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema habilitará al Alcalde para disponer la expropiación de sus terrenos y derechos en favor de dicha entidad, que tendrá la condición de beneficiaria.  
Del órgano máximo de gobierno de la Junta formará parte en todo caso un representante del Municipio.
- j. 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.
- k. 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.
- l. Concertar y prestar garantías o avales ante los órganos urbanísticos.
- m. Adjudicar las parcelas de aprovechamiento privado que resulten del Proyecto de Reparcelación entre los miembros de la Junta de Compensación.
- n. 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.
- o. 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.
- p. 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.
- q. En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según el ordenamiento vigente.

Art. 6. *Duración y ejercicio económico.*—1. La Junta de Compensación, tendrá la duración necesaria para poder cumplir los fines de la misma. No procederá la aprobación de la disolución de la Junta de Compensación mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones (artículo 30.2. RGU).

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, y de la constitución de sus órganos directivos (artículo 108 LSM).

3. No obstante lo anterior, los propietarios de la Unidad de Ejecución APE 03.05 “Valderribas-Pajaritos” podrán realizar actuaciones urbanísticas relativas a la Unidad de Ejecución, antes de que la Junta de Compensación dé comienzo a sus actividades. Estos acuerdos deberán ser ratificados en el Acta que se levante de la primera Asamblea General de la Junta de Compensación.

4. El ejercicio económico de la Junta de Compensación coincidirá con el año natural. El primer ejercicio de la Junta de Compensación será el que medie entre la fecha de constitución y el último día del año natural en el que esta tenga lugar.

## Capítulo II

### *Del órgano urbanístico de control*

Art. 7. *Órgano Urbanístico de Control.*—La Junta de Compensación desarrollará su actividad bajo la tutela e inspección del Ayuntamiento de Madrid, que tendrá carácter de Administración actuante.

Art. 8. *Facultades.*—Corresponde al Órgano Urbanístico de Control, entre otras, las siguientes facultades:

1. Instar a los propietarios de la Unidad de Ejecución APE 03.05 para que se constituyan en Junta de Compensación.
2. Verificar la concurrencia de quórum bastante de los propietarios que presenten los Estatutos, dar audiencia al resto de propietarios en trámite de alegaciones.
3. Aprobar, en su caso, los Estatutos y Bases de Actuación y designar a su representante en el órgano máximo de gobierno de la Junta de Compensación.
4. Tramitar y aprobar los estatutos y bases de actuación en los términos del artículo 107 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como sus modificaciones.
5. Remitir el acuerdo de aprobación de la constitución junto con copia autorizada de la escritura al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid para que procedan a su inscripción según el artículo 163 RGU, correspondiendo el abono de la Tasa devengada a la Junta de Compensación.
6. Aprobar, en su caso, el Proyecto de Reparcelación, librando 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.
8. Realizar, a solicitud de la Junta de Compensación, el cobro de sus miembros morosos en vía de apremio, y una vez exista constancia del acuerdo de aprobación de las derramas o cuotas y de haberse efectuado la oportuna reclamación en vía voluntaria, en la forma dispuesta en estos Estatutos.
9. Resolver los recursos de Alzada que puedan formularse por los miembros de la Junta de Compensación contra los actos o acuerdos de esta.
10. Aprobar el acuerdo de disolución de la Junta de Compensación.
11. Asistir a las reuniones de la Junta de Compensación.
12. Cuantas facultades le estén atribuidas por estos Estatutos o resulten de la normativa legal vigente.

## Capítulo III

### *De los miembros de la Junta de Compensación y de su incorporación a la Junta de Compensación*

Art. 9. *Composición de la Junta de Compensación.*—1. La Junta de Compensación se compone de:

- a. Las personas físicas o jurídicas, propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito territorial al que se refiere el artículo 2 de estos Estatutos que voluntariamente se incorporen a ella en plazo y con las condiciones establecidas en los Estatutos, y las que, por causa de transmisión de terrenos, queden subrogadas en el lugar y puesto del transmitente.

- b. Cualquier Entidad Pública titular de bienes incluidos en el ámbito territorial al que se refiere el artículo 2 de estos Estatutos, ya tenga carácter demanial o patrimonial, sea o no promotora de la Junta de Compensación y, en todo caso, el Ayuntamiento de Madrid.
- c. En casos de propietarios desconocidos o en ignorado paradero, se estará a lo dispuesto la Ley 33/2003, de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas y al RD 1093/1997 de 4 de julio por el que se aprueba el Reglamento de inscripción en el Registro de la propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

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

Art. 10. *Clases de miembros.*—1. Los miembros de la Junta de Compensación propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito territorial descritos en el artículo 2 de estos Estatutos podrán ser fundadores o adheridos. Todos ellos tienen los mismos derechos y obligaciones sin que las condiciones o requisitos para la incorporación a aquella sea más gravosa para unos que para otros propietarios.

2. No obstante a lo anterior, la Asamblea General podrá permitir con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Reparcelación por la Asamblea General, la adhesión extemporánea de miembros en las condiciones establecidas en el artículo 12.3 de estos Estatutos.

Art. 11. *Miembros fundadores.*—Serán miembros fundadores los propietarios que promueven la iniciativa mediante la presentación de las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación y que representen al menos el 50 por ciento del aprovechamiento lucrativo de la Unidad de Actuación, conforme a lo dispuesto en el artículo 106 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 12. *Miembros adheridos.*—1. Serán miembros adheridos quienes soliciten la incorporación a la Junta de Compensación durante el período de información pública del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, en el plazo de un mes a partir de la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, del acuerdo de la aprobación definitiva por el Órgano Urbanístico de Control, o bien dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación.

2. Para su incorporación a la actuación en los plazos expresados, deberán solicitarlo al Ayuntamiento mediante escrito en el que se haga constar su propósito de incorporarse a la Junta de Compensación, con los datos de inscripción y cargas en el Registro de la propiedad, así como planos de las fincas de que sean titulares.

3. Transcurrido el plazo de incorporación a la Junta, se entenderá que quienes no se incorporaren a la misma renuncian a este derecho quedando excluidos de la misma a todos los efectos, y sus fincas y derechos sujetos a expropiación, conforme a lo establecido en el artículo 108.3.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y el artículo 168.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, salvo que por acuerdo unánime de la Asamblea General se admitiera su adhesión con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, previo abono de las cantidades correspondientes a los gastos realizados más, en su caso, el interés legal correspondiente a los gastos realizados en igualdad de condiciones que los ya adheridos.

4. Para que la incorporación surta efecto será preciso que los propietarios adheridos ingresen en la cuenta habilitada al efecto, en el plazo de un mes desde que se les requiera por la Junta de Compensación, las cantidades correspondientes a los gastos ya realizados establecidos según el punto anterior, estas cantidades que no podrán ser superiores a las ya satisfechas proporcionalmente por los miembros fundadores. Asimismo, habrán de abonar los gastos de previsión inmediata; atendida las cuotas de participación respectivas.

5. Los cotitulares de una finca designarán a una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembros de la Junta de Compensación, respondiendo solidariamente frente a esta de cuantas obligaciones dimanen de tal condición, y en el caso de que en el plazo de un mes a partir del requerimiento formulado por la Comisión Gestora no designaren tal representante, lo nombrará el Órgano Urbanístico de Control conforme a lo establecido al artículo 166.e) del Reglamento de Gestión Urbanística. En el caso de que alguna de las fincas afectadas pertenezca en nuda propiedad a una persona y cualquier derecho real limitativo a otra, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico que, en su caso, constituya el contenido del mismo.

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

7. Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o en domicilio ignorado, la notificación se efectuará en la forma que establece el artículo 59 de la Ley 30/1.992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas Procedimiento Administrativo Común.

#### Capítulo IV

##### *Del procedimiento de constitución de la Junta de Compensación*

Art. 13. *Acto de constitución.*—Una vez aprobados definitivamente las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación, publicados en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, y notificados los propietarios y titulares de derechos reales afectados por la actuación que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, el Ayuntamiento requerirá a los interesados para la constitución de la Junta de Compensación que se realizará mediante el otorgamiento de la correspondiente Escritura Pública, en la que se designará, en su caso, los cargos del órgano rector/Comisión Gestora que habrán de recaer necesariamente en personas físicas.

Art. 14. *Convocatoria.*—1. Una vez requeridos por el Ayuntamiento, los propietarios promotores de la Junta de Compensación convocarán a todos los propietarios incluidos dentro del ámbito territorial de la Junta de Compensación a la Asamblea General Constituyente.

2. La convocatoria se realizará mediante carta certificada o burofax, remitida, con una antelación de ocho días hábiles, cuando menos, a la fecha en que haya de celebrarse la Asamblea General Constituyente.

3. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión con indicación expresa de que la Asamblea General Constituyente habrá de resolver la constitución de la Junta de Compensación. No obstante lo anterior, la Asamblea General podrá permitir con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Reparcelación por la Asamblea General, la adhesión extemporánea de miembros en las condiciones establecidas en el artículo 12.3 de estos Estatutos.

4. La Asamblea General Constituyente quedará válidamente constituida, cuando concurren a ella, personal o representados, en la forma establecida en el artículo 23 de los Estatutos, propietarios titulares de terrenos que representen, al menos el 50 por ciento del aprovechamiento lucrativo de la Unidad de Actuación.

5. Los promotores de la iniciativa designará notario autorizante, así como lugar, fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública, y lo notificará al Órgano Urbanístico de Control y a los miembros fundadores y adheridos con una antelación de ocho días hábiles a la fecha en que haya de procederse a dicho otorgamiento.

6. El miembro fundador o adherido que no concurriera al otorgamiento de la escritura de constitución podrá otorgar escritura de adhesión dentro del plazo de cinco días siguientes a dicha formalización.

7. El miembro fundador o adherido que no concurriera al otorgamiento de la escritura de constitución o no formalizase escritura de adhesión en el plazo señalado, perderá la calidad de miembro de la Junta de Compensación, quedando sujeto a expropiación forzosa de sus bienes y derechos.

Art. 15. *Escritura de constitución.*—1. La escritura de constitución de la Junta de Compensación deberá contener las siguientes circunstancias:

- a. Relación de propietarios que sean miembros, fundadores o adheridos, de la Junta de Compensación, así como de los no incorporados a la misma.
- b. Entidades públicas titulares de bienes incluidos en el ámbito de actuación, ya tengan carácter demanial o patrimonial.
- c. Relación de los bienes y derechos comprendidos en el ámbito de actuación de la Junta de Compensación.
- d. Personas designadas para ocupar los cargos de la Comisión Gestora.
- e. Acuerdo de constitución.

2. A dicha escritura se incorporarán copias de los Estatutos y de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación, autorizadas por funcionario competente del Órgano Urbanístico de Control.

3. Una copia autorizada de la escritura de constitución se presentará, en el Registro General del Órgano Urbanístico de Control, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio.

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

5. Los bienes y derechos propiedad de quienes no se incorporen a la Junta de Compensación serán expropiados, atribuyéndose a esta el carácter de beneficiaria de la expropiación.

## TÍTULO II

### De los Órganos de Gobierno y Administración

#### Capítulo I

##### *De los Órganos de Gobierno*

Art. 16. *Órganos de Gobierno y Administración.*—1. Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán:

- a. La Asamblea General.
- b. La Comisión Gestora.
- c. El presidente.
- d. El secretario.

#### Capítulo II

##### *De la Asamblea General*

Art. 17. *Naturaleza.*—La Asamblea General es el órgano de gobierno supremo de la Junta de Compensación y estará compuesta por todos los miembros de la misma, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados todos los miembros al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de los recursos y acciones legales pertinentes.

El Presidente será designado por la asamblea general entre quienes ostenten la cualidad de miembro de la Junta de Compensación.

La Asamblea General estará compuesta por todos los propietarios, miembros de la Junta de Compensación, incluido el representante del Ayuntamiento. Éste, como órgano de tutela que es, solo tendrá voz, pero no voto, sin perjuicio del que le corresponda como titular aportante de terrenos y derechos, y por el Secretario, que no es preciso que sea miembro de la Junta de Compensación.

La Asamblea General será presidida por el Presidente que también lo será de la Comisión Gestora, si este no asistiese a la reunión, esta será presidida por el otro Consejero miembro de la Comisión Gestora. Si no asistiese el Secretario, el Presidente designará un Secretario accidental en ese mismo acto, no siendo preciso que sea miembro de la Junta de Compensación, dicha designación debe de ser ratificada por la Asamblea General.

Art. 18. *Facultades.*—Será competencia de la Asamblea General:

- a. Aprobar la memoria y cuentas de cada ejercicio económico, previo informe de los censores de cuentas.
- b. Aprobar el presupuesto ordinario anual y los presupuestos extraordinarios que, en su caso, se estimen necesarios, así como las transferencias de partidas de ambos.
- c. Designar y remover a los miembros de la Comisión Gestora, con determinación de los cargos respectivos, y los censores de cuentas, conforme a lo dispuesto en el artículo 28 de estos Estatutos.
- d. Aprobar las modificaciones de los Estatutos y de las Bases de Actuación, sin perjuicio de su tramitación y aprobación posterior por el Órgano Urbanístico de Control.
- e. Fijar las cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 37 de los Estatutos.
- f. Aprobar el Proyecto de Reparcelación y elevarlo al Órgano Urbanístico de Control para su aprobación definitiva.

- g. Acordar la imposición de derramas extraordinarias para atender gastos no previstos en el presupuesto ordinario anual o enjugar el déficit de este.
- h. Actuar con facultades fiduciarias, para poder realizar las mediciones, acotaciones y proyectos necesarios para la gestión urbanística de la Unidad de Ejecución.
- i. Nombrar y reelegir, en su caso, al Presidente y Secretario, así como acordar su cese.
- j. Aprobar la cuenta de liquidación definitiva.
- k. Solicitar del Órgano Urbanístico de Control la disolución de la Junta de Compensación.
- l. Requerir a la Administración para que cobre por vía de apremio a los miembros morosos de la Junta de Compensación, e instar en su caso la expropiación a beneficio de la Junta de Compensación y a cargo de esta los terrenos de los propietarios no incorporados o que incumplan sus obligaciones.
- m. Cuantas correspondan legal o reglamentariamente a la Junta de Compensación y no hayan sido atribuidas a la Comisión Gestora por estos Estatutos o delegadas en el mismo por acuerdo de la Asamblea General.

Art. 19. *Clases de Asamblea General.*—Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias y extraordinarias.

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

2. Dentro del primer trimestre de cada ejercicio económico, que coincidirá con el año natural, celebrará sesión para censurar la gestión de la Junta de Compensación y aprobar, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior, previo informe de los censores de cuentas, así como aprobar el informe de la Comisión Gestora.

3. En el cuarto trimestre de cada año se convocará para aprobar el presupuesto del ejercicio económico siguiente, nombrar a los censores de cuentas para dicho ejercicio y designar a los componentes de la Comisión Gestora, cuya renovación proceda, y tanto los censores de cuentas como los componentes de la Comisión Gestora deberán ser miembros de la Junta de Compensación o propuestos por estos.

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

5. En caso de urgencia, y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 25.4 de estos Estatutos, podrá la Asamblea General ordinaria conocer y resolver sobre asuntos no incluidos en el orden del día.

Art. 21. *Asamblea General extraordinaria.*—1. Toda reunión de la Asamblea General que no sea de las señaladas en el artículo anterior tendrá la consideración de Asamblea General extraordinaria.

2. La Asamblea General extraordinaria se reunirá cuando la Comisión Gestora lo estime conveniente o cuando lo soliciten de la Comisión miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 30 por 100 del total de las cuotas.

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

Art. 22. *Derecho de asistencia.*—1. Podrán asistir a las sesiones de la Asamblea General las personas físicas, y los representantes de las personas jurídicas en quienes concurren la calidad de miembro de la Junta de Compensación, con las limitaciones y requisitos establecidos en estos Estatutos, así como el representante de la Administración.

2. 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.

3. Los miembros de la Junta de Compensación podrán asistir a la Asamblea por sí o mediante representación conferida a otra persona. La acreditación de las facultades de representación se hará mediante entrega al secretario de la Asamblea General del documento notarial pertinente, salvo que dicha representación resulte de la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación y el representante manifieste su vigencia.

4. 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 representa.

5. El representante del Ayuntamiento será el nombrado por este en el Acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos, aunque podrá ser sustituido posteriormente.

6. La representación de los menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar se entenderá conferida a su representante legal, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.6 de estos Estatutos.

Art. 23. *Convocatoria.*—1. Las reuniones de la Asamblea General, tanto ordinarias como extraordinarias, serán convocadas por el Presidente o el Secretario de la Junta mediante burofax, carta remitida por correo certificado con acuse de recibo, o por cualquier otro medio que permita dejar constancia de su recepción, al domicilio que cada miembro tenga registrado en la Secretaría, con una antelación de ocho días hábiles, como mínimo, al señalado para la reunión. La convocatoria podrá realizarse mediante fax siempre que el miembro de la Junta de Compensación haya aceptado de forma fehaciente esa forma de comunicación en la Junta de Compensación.

2. En la convocatoria deberá figurar el Orden del día, así como la hora, lugar y fecha en que ha de celebrarse la primera reunión, y caso de no haber quórum, la segunda, pudiendo celebrarse esta con un intervalo de media hora. No podrán tomarse acuerdos sobre asuntos que no figuren en el orden del día, salvo en el caso previsto en el artículo 20.5.

3. La Asamblea General celebrará sus sesiones en el domicilio social, salvo que la convocatoria indique otro lugar de celebración. La sesión podrá celebrarse asimismo en varias salas simultáneamente siempre y cuando se asegure por medios audiovisuales o telefónicos la interactividad e intercomunicación entre ellas en tiempo real y, por tanto, la unidad de acto. En este caso se hará constar en la convocatoria el sistema de conexión y, en su caso, los lugares en los que estarán disponibles los medios técnicos necesarios para asistir y participar en la reunión. Los acuerdos se entenderán adoptados en el lugar donde esté la Presidencia.

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.

5. Las Asambleas extraordinarias podrán también reunirse a requerimiento de los miembros siempre que representen, al menos, el 25% del total de las cuotas de participación. La petición de reunión extraordinaria se hará mediante burofax o carta certificada con acuse de recibo dirigida al Presidente detallando el objeto de la reunión y los asuntos a tratar. La carta de convocatoria deberá ser cursada por el Presidente en el plazo de diez días hábiles desde la fecha en que fuera requerido a tal efecto y la reunión deberá tener lugar dentro de los treinta días siguientes a la adopción de dicho acuerdo.

Art. 24. *Constitución.*—1. La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria si concurren, presentes o representados, un número de miembros que represente más del cincuenta por ciento del total de las cuotas de participación de los propietarios de la Junta de Compensación en los derechos y cargas.

2. En segunda convocatoria se considerará válidamente constituida la Asamblea cualquiera que sean las cuotas de participación en los derechos y cargas representadas por los asistentes.

3. Antes de entrar en el examen del Orden del día se formará una lista de asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno y la cuota de participación -propia o ajena- en los derechos y cargas. Al final de la lista se determinará el número de miembros presentes o representados y la suma de cuotas de participación de los asistentes.

4. Si hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros incorporados a la Junta de Compensación acordasen por unanimidad celebrar Asamblea general extraordinaria, quedará válidamente constituida sin necesidad de convocatoria, pudiendo adoptarse también acuerdos declarados de urgencia, siendo de aplicación lo previsto en el artículo 25.4.

Art. 25. *Adopción de acuerdos.*—1. El Presidente o quien le sustituya 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 lo dispuesto en el artículo 24.4 de estos Estatutos. En caso de ausencia del presidente o del secretario de la Comisión Gestora se estará a lo dispuesto en el artículo 17 de los Estatutos.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas presentes o representadas, a no ser que por razón de la materia tengan fijados, bien por disposiciones legales o bien por estos Estatutos un quórum específico, en cuyo caso se regularán por este.

3. Los acuerdos de modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación y de ejecución de obras no previstas en el planeamiento urbanístico requerirán, en todo caso, el voto favorable de miembros que representen, por lo menos, el 50 por 100 de las cuotas de participación.

4. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en el orden del día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias. No obstante, en el supuesto del artículo 20.5 anterior, podrá declararse de urgencia el conocimiento y resolución sobre asuntos no incluidos en el orden del día de la Asamblea General ordinaria, mediante acuerdo adoptado por miembros, presentes o representados, que representen la mayoría del total de las cuotas de participación definidas en el artículo 37 siguiente.

5. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos, y sin perjuicio de las acciones administrativas y, en su caso, jurisdiccionales pertinentes. 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 111 y 138 de la Ley 30/1992.

Art. 26. *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. Dichas actas figurarán en el libro de actas correspondiente, diligenciado por el presidente y el secretario de la Comisión Gestora, y serán firmadas por el presidente y el secretario de la Asamblea. Si no fuera posible aprobar el acta en la propia Asamblea, se aprobará en la siguiente reunión de la Asamblea General.

2. Una copia del acta se remitirá a cada uno de los miembros de la Junta de Compensación en el plazo de quince días desde su aprobación por la Asamblea General.

3. 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.

### Capítulo III

#### *De la Comisión Gestora*

Art. 27. *Composición y carácter de la Comisión Gestora.*—1. La Comisión Gestora, órgano de creación por la Asamblea General, estará formada por 4 miembros, dos miembros de la Junta de Compensación (“Consejeros”), que se constituirán en representantes permanentes de la Asamblea General y el órgano ejecutivo normal de gobierno y administración de la Junta de Compensación, estando investido de los más amplios poderes, facultades y atribuciones para regir y administrar la Entidad. Asimismo, formará parte de la Comisión Gestora 1 representante del Ayuntamiento, que tendrá voz pero no voto, que será designado por este en el Acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos, actuará como Secretario de la Comisión Gestora una persona que tenga acreditada experiencia en materia urbanística. No será preciso que sea miembro de la Junta de Compensación, pero en tal caso actuará con voz pero sin voto.

2. Los Consejeros y, de entre ellos, el Presidente de la Comisión Gestora, serán nombrados por la Asamblea General por mayoría absoluta.

3. La Comisión Gestora determinará su régimen de funcionamiento. En caso de ausencia, enfermedad, renuncia o incapacitación del Presidente o de un consejero, ejercerá automáticamente sus funciones el otro Consejero elegido por la Asamblea General, durante el tiempo que dure su ausencia o enfermedad. En caso de fallecimiento, renuncia o incapacitación, el otro Consejero elegido por la Asamblea General ocupará el cargo de Presidente, hasta la celebración de una Asamblea extraordinaria en la que se procederá en su caso a la ratificación o elección de un nuevo Presidente, de entre los propietarios.

4. Los Consejeros deberán guardar secreto sobre las informaciones de carácter confidencial aún después de cesar en sus funciones.

Art. 28. *Duración del cargo de Consejero.*—1. La duración del cargo de Consejero será de un año, en el caso de fallecimiento, renuncia e incapacitación de un consejero, la Asamblea General, nombrará a la persona o personas legalmente propuestas por las mercantiles que ostentan la propiedad del terreno, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27.3.

2. En caso de ausencia o enfermedad de un Consejero, ejercerá automáticamente sus funciones otro Consejero, durante el tiempo que dure su ausencia o enfermedad.

Art. 29. *Facultades de la Comisión Gestora.*—1. La representación de la Junta de Compensación en juicio y fuera de él corresponde la Comisión Gestora, sin más limitaciones que las consignadas en estos Estatutos. Sin perjuicio de ello, la Comisión Gestora será representada ante terceras personas por el Presidente de dicho órgano.

2. A título meramente enunciativo son de su competencia los siguientes actos:

- I. En la forma que la Asamblea General determine, 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 de Ahorro, disponer de esas cuentas y desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas, por la actividad de la Junta de Compensación.
- II. En todo caso, la Comisión Gestora asumirá las facultades inherentes a su cargo, las facultades que le delegue la Asamblea General con arreglo al artículo 18 de los Estatutos y la ejecución y cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea General. Específicamente, tendrá las siguientes funciones:
  - a. Administrar los fondos de la Junta de Compensación formalizando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a la Asamblea General.
  - b. Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
  - c. Proponer a la Asamblea General el presupuesto anual de ingresos y gastos, y aplicarlo en la medida de lo correspondiente.
  - d. Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
  - e. Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada.
  - 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 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.
  - i. Fijar las cantidades para atender a los gastos comunes conforme a los presupuestos aprobados por la Asamblea General, 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.
  - j. Notificar a los Órganos Urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquellos.
  - k. Proponer 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.
  - l. Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen en favor de la Junta de Compensación.

Art. 30. *Reuniones de la Comisión Gestora.*—1. Las reuniones de la Comisión Gestora se celebrarán cuantas veces se estime conveniente para los intereses de la Junta de Compensación mediante convocatoria del Presidente con, al menos, tres días hábiles de antelación. La convocatoria deberá notificarse en la forma establecida en el artículo 23 de los Estatutos al resto de Consejeros de forma que quede debida constancia, señalando el orden del día.

2. Se entenderá también válidamente convocado la Comisión Gestora para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que estén presentes todos Consejeros.

3. La Comisión se considerará válidamente constituida cuando concurren, al menos, la mitad más uno de sus miembros y el Secretario. La concurrencia a la Comisión se realizará personalmente no admitiéndose la delegación de asistencia salvo que se realice a otro miembro de la Comisión.

4. Cada Consejero tiene derecho a un voto, siendo dirimente en caso de empate la decisión de la Asamblea General adoptada por mayoría de cuotas, que se convoque en el plazo de tres días para desbloquear la toma de decisiones a petición de cualquiera de los Consejeros.

5. Las reuniones de la Comisión Gestora podrán realizarse en la forma establecida en el artículo 23.2 de los Estatutos.

Art. 31. *Actas de la Comisión Gestora.*—1. Los acuerdos de cada reunión de la Comisión Gestora se consignarán en el acta correspondiente, que se aprobará en la misma reunión o en la siguiente que se celebre, se recogerán en el Libro de Actas por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, y se notificarán a todos los miembros de la Junta.

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

3. De los acuerdos de la Comisión Gestora se dará cuenta a la primera Asamblea General que se convoque.

4. La actividad de la Comisión Gestora se reflejará en un informe de gestión que junto con la Memoria y las cuentas anuales de cada ejercicio se someterá a la aprobación de la Asamblea General ordinaria.

## Capítulo IV

### *Del presidente*

Art. 32. *Nombramiento y Duración del cargo.*—1. El Presidente será designado por la asamblea general entre quienes ostenten la cualidad de miembro de la Junta de Compensación. Presidirá también la comisión gestora.

2. El cargo de presidente tendrá una duración de dos años, pudiendo procederse a su reelección por períodos iguales, de forma ilimitada, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General.

3. Si la Asamblea General acordase el cese del Presidente, deberá proponer un nuevo Presidente que deberá aceptar el cargo, en la misma sesión en que así lo decida, en caso contrario, permanecerá ostentando la Presidencia la persona que venía desempeñando el cargo, hasta que se produzca la renovación ordinaria del mismo.

Art. 33. *Funciones.*—1. Serán funciones del presidente:

- a. Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y de la Comisión Gestora y dirigir las deliberaciones, pudiendo ser sustituido en caso de ausencia, enfermedad, etc. etc. Según lo dispuesto en el artículo 17 de los Estatutos.
- b. Notificar a los Órganos Urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efecto ante aquellos.
- c. Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Órganos de Gobierno, cuando así lo acuerde la Comisión Gestora, pudiendo otorgar poderes a favor de abogados y procuradores para el ejercicio de dicha representación judicial y extrajudicial.
- d. Autorizar las Actas de la Asamblea General, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- e. Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y de la Comisión Gestora.
- f. Realizar toda clase de negocios jurídicos y formular escritos de cualquier naturaleza ante los Organismos, Entidades, y Autoridades de la Administración Pública, así como respecto a los particulares, sin perjuicio de las competencias de la Asamblea General y de la Comisión Gestora y en los apartados e), h) y m) del epígrafe 2 del artículo 29 de estos Estatutos.
- g. Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o la Comisión Gestora.

2. El presidente de la Comisión Gestora lo será también de la Asamblea General de la Junta de Compensación.

## Capítulo V

### *Del secretario*

Art. 34. *Nombramiento.*—La Asamblea General designará al Secretario, quien tendrá que ser una persona que tenga acreditada experiencia en materia urbanística. No será

preciso que sea miembro de la Junta de Compensación, pero en tal caso actuará con voz pero sin voto. El cargo podrá ser retribuido.

Art. 35. *Duración del cargo.*—El cargo de Secretario tendrá una duración de un año, pudiendo procederse a su reelección por períodos iguales, de forma ilimitada, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General.

Art. 36. *Funciones.*—1. Serán funciones del secretario:

- a. Someter al presidente de la Asamblea General la relación de asuntos que hayan de figurar en los órdenes del día de las sesiones de los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación.
  - b. Asistir a las sesiones de la Asamblea General y de la Comisión Gestora, pudiendo ser sustituido en caso de ausencia, enfermedad, etc. De acuerdo 17, párrafo tercero de los presentes Estatutos.
  - c. Guardar y custodiar los libros de Actas de las sesiones que celebren la Asamblea General y la Comisión Gestora, así como el resto de la documentación de la Junta de Compensación.
  - d. Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y de la Comisión Gestora, transcribiéndolas 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 acuerdos de la Comisión Gestora relativos a las materias enumeradas en las apartados e), j), k), m) y n) del artículo 29.2 de esos Estatutos, debiendo practicarse la notificación en el plazo de los quince días siguientes a la aprobación del acta correspondiente.
  - e. Expedir certificaciones del contenido a los Libros de Actas, con el visto bueno del presidente.
  - f. Llevar un libro-registro en el que se relacionarán todos los miembros de la Junta de Compensación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y cuantas circunstancias se estimen pertinentes.
  - g. Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o la Comisión Gestora.
2. El secretario de la Comisión Gestora lo será también de la Asamblea General y de la Junta de Compensación.
3. El cargo de secretario podrá ser remunerado, fijando la Comisión Gestora la cuantía de dicha remuneración.
4. En caso de fallecimiento, incapacidad o renuncia se estará a lo dispuesto para el Presidente en el artículo 32.3 de los Estatutos.

### TÍTULO III

#### Funcionamiento de la Junta de Compensación

##### Capítulo I

###### *De los derechos y obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación*

Art. 37. *Cuotas de participación.*—1. Las cuotas que correspondan, así como la determinación de las parcelas resultantes de la actuación urbanística que han de ser adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación o compensaciones económicas que corresponda, mantendrán la cuota de participación que sobre el total a correspondan a cada cotitular.

2. Dicha cuota de participación se fija en función de la superficie de las fincas aportadas a la Junta de Compensación por cada uno de los propietarios integrados en la misma, en relación con la superficie de la totalidad de la Unidad de Ejecución.

La transmisión de la titularidad, 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, de acuerdo con lo establecido en el artículo 28 del RGU.

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

3. 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, quedando obligados los titulares a declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas, ello de conformidad con el artículo 103.1 RGU.

4. Cuando la superficie acreditada en los últimos títulos no coincida con la realidad física, se determinarán las respectivas cuotas de acuerdo a lo establecido al efecto en el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística y conforme a la legislación urbanística.

5. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, en el supuesto de no declararse alguna carga, o que las declaraciones no se ajusten a la realidad, los perjuicios que pudieren resultar en el momento de la equidistribución serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión, deduciéndose del valor de la finca de resultado que le correspondan. En el caso de que alguna de las fincas afectadas pertenezca en nuda propiedad a una persona y cualquier derecho real limitativo a otra, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico que, en su caso, constituya el contenido del mismo.

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, pero se determinará a los efectos de su indemnización en la forma señalada por las Bases y se satisfarán con cargo al Proyecto de Reparcelación.

7. La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a cualquiera de los tipos de Entidades urbanísticas colaboradoras llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del causante, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de la transmisión.

Art. 38. *Derechos.*—Serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- a. Ejercer las facultades dominicales sobre los bienes y derechos de su propiedad y las respectivas cuotas de participación que les hayan sido fijadas por la Asamblea General, sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento urbanístico, en estos Estatutos y en virtud de los acuerdos de los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación dentro de la esfera de sus competencias respectivas.
- b. Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos proporcionalmente a sus respectivas cuotas.
- c. Participar como elector y candidato, en su caso, en la designación de los miembros electivos de la Comisión Gestora.
- d. Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición, con las limitaciones del artículo 39.3 de estos estatutos, de los terrenos de su propiedad o de sus cuotas respectivas, quedando subrogado el adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente dentro de la Junta de Compensación a partir de la fecha de la transmisión.
- e. Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que le sean adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, o percibir las compensaciones en metálico procedentes.
- f. Impugnar los acuerdos y resoluciones de los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en el Capítulo III del presente título III.
- g. Ser informados en todo momento de la actividad de la Junta de Compensación en el cumplimiento de su objeto estatutario.
- h. Percibir, al tiempo de la disolución de la Junta de Compensación, la parte de patrimonio de aquella que le correspondiere.
- i. Presentar proposiciones y sugerencias.
- j. Solicitar de la Asamblea General la adopción del acuerdo de cancelación de las afecciones económicas de la parcela o parcelas adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, una vez cumplidas sus obligaciones económicas.
- k. Los demás derechos que les correspondan de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las disposiciones legales vigentes.

Art. 39. *Obligaciones.*—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 estuviesen 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, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.
  - d. Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación un domicilio a efectos de notificaciones, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija.
  - 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 les correspondan consideradas como gastos de urbanización.
  - g. Regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación.
  - h. 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 aquellos, verificando dicha designación en caso de no existir acuerdo entre los interesados el Presidente, a favor necesariamente de uno de los copropietarios. Pudiendo representar cada copropietario su parte proporcional de su derecho de propiedad.
  - i. 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.
  - j. Permitir la ocupación de su propiedad, para poder realizar las mediciones, acotaciones y proyectos necesarios para la gestión urbanística de la Unidad de Ejecución.
  - k. Los demás que se deriven de los Estatutos, planes y proyectos aprobados, Leyes y Reglamentos.
2. El incumplimiento de deberes, legítima a la Junta para promover la expropiación y/o el apremio para el cobro de obligaciones vencidas.
3. La condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de los bienes y derechos afectados, por lo que la transmisión ínter vivos o mortis causa de la propiedad de aquellos comporta la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente, a cuyo efecto, en el supuesto que alguno de los miembros tuviese el propósito de proceder a la enajenación parcial de los bienes y derechos de su propiedad afectados por la actuación urbanística, o de la cuota de participación que en la Junta de Compensación le hubiese sido atribuida, el transmitente deberá notificarlo con quince días de antelación al presidente de la Comisión Gestora, indicando los datos personales del nuevo titular, y en la escritura pública correspondiente, a cuyo otorgamiento concurrirá el presidente de la Comisión Gestora o persona designada por este, se hará mención de la afectación de los bienes y derechos, de la cuota de participación correspondiente y de la subrogación real.
4. Los miembros de la Junta de Compensación responderán con todos sus bienes, presentes y futuros, del cumplimiento de las obligaciones dimanantes de su pertenencia a la misma.

## Capítulo II

### *Del régimen económico de la Junta de Compensación*

Art. 40. *Ingresos.*—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.
2. Los medios económicos de la Junta de Compensación para hacer frente a los gastos de urbanización, incluidos sin limitación los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta, tales como los gastos de gestión o las indemnizaciones procedentes por derribo de construcciones o cualquier otro aprobado por la Asamblea o la Comisión, estarán constituidos por las cuotas y aportaciones de los miembros de la Entidad, en los términos a que se refiere el artículo 58 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como cualesquiera otros ingresos, subvenciones, créditos, productos de la enajenación de sus bienes o rentas de su patrimonio que pudieran obtenerse con arreglo a la legislación vigente.
3. Las cuotas pueden ser ordinarias o extraordinarias. Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de administración de la Entidad, y extraordinarias las destinadas al pago de los costes de urbanización y de las expropiaciones de las que sea beneficiaria la Junta.
4. Las cuotas ordinarias y extraordinarias serán fijadas por la Asamblea General, a propuesta de la Comisión Gestora, y deberán figurar en los respectivos presupuestos anuales, sin perjuicio de que puedan acordarse otras cuotas extraordinarias por la Asamblea. También podrán ser acordadas en caso de urgencia por la Comisión Gestora y requerir su pago a los miembros de la Junta de Compensación, debiendo ser ratificadas por la primera Asamblea General que se celebre.
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 la Comisión Gestora, a nombre de la Junta.

Art. 41. *Gastos.*—Serán gastos de la Junta de Compensación:

- a. Promoción y gestión 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. Abono de honorarios profesionales, correspondientes a los instrumentos de planeamiento y gestión, así como de asesoramiento de la actuación urbanística.
- c. Justiprecio por expropiación de bienes y derechos, en que la Junta de Compensación sea beneficiaria.
- d. Indemnizaciones que deban satisfacerse con cargo al Proyecto de Reparcelación como puedan ser correspondientes al valor de los edificios, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones que, por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento urbanístico, hayan de deruirse.
- e. Remuneraciones o dietas del Presidente, y Secretario en la cuantía que acuerde la Asamblea, así como los gastos administrativos inherentes a la actividad de la propia Junta de Compensación.
- f. Cuantas compensaciones vengan exigidas por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

Art. 42. *Pago de aportaciones.*—1. El Presidente, al señalar las cantidades que deben satisfacer los miembros integrados en la Junta de Compensación con sujeción a los presupuestos y plazos aprobados por la Junta, definirá la forma y condiciones de pago de aquellas.

2. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas establecidas por la Asamblea General, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 37 de estos Estatutos, o a sus modificaciones ulteriores.

3. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación se realizará dentro de los treinta días siguientes a la fecha de la notificación del acuerdo de la Asamblea General, acordando el pago y transcurrido dicho plazo, el miembro de la Junta que no haya ingresado podrá ser sancionado, mediante acuerdo de la Asamblea General, con un recargo del interés legal del dinero, aplicado a la cantidad o fracción no abonada, durante el período de tiempo que medie entre la fecha del requerimiento y la fecha del pago de la obligación, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida en un plazo de un mes a contar del requerimiento de pago que por la Asamblea General se le practique.

4. Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago, la Junta de Compensación a través del Secretario, procederá contra el socio moroso por vía de apremio sobre la finca afectada, formulando la petición correspondiente al Ayuntamiento, o utilizan-

do el derecho de expropiación, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación que tendrá eficacia ejecutiva.

5. El pago de las compensaciones económicas resultantes del Proyecto de Reparcelación a los miembros de la Junta de Compensación acreedores de las mismas se realizará simultáneamente al abono de las aportaciones económicas periódicas, a cuyo efecto, en las derramas que se pongan al cobro, se indicarán por separado las cantidades correspondientes a los gastos por ejecución del planeamiento urbanístico y a compensaciones en metálico, prorrateándose las mismas en las derramas que se giren.

Art. 43. *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 ostente cargos sociales, en cuyo supuesto, el Presidente acordará lo procedente, dentro de los recursos económicos autorizados por la Asamblea General.

Art. 44. *De la contabilidad.*—1. La Entidad llevará la documentación de su gestión económica de modo que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellas las cuentas que deban de rendirse.

2. La contabilidad de la Entidad estará a cargo del Secretario.

### Capítulo III

#### *Del régimen jurídico*

Art. 45. *Aprobación y vigencia de los Estatutos.*—1. Los Estatutos de la Junta de Compensación, una vez aprobado por el Órgano Urbanístico de Control el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, tendrán carácter obligatorio para los miembros de la Junta de Compensación y para la Administración, quedando todos los que se adhieran a la Junta de Compensación a su cumplimiento, así como a la ejecución de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la legislación urbanística aplicable y en los Planes, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle, proyectos, normas y ordenanzas aprobadas con arreglo a la misma.

2. Cualquier modificación de los Estatutos que por la Asamblea General se acuerde, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 25.3, requerirá la aprobación ulterior del Órgano Urbanístico de Control y su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

Art. 46. *Registro de la Propiedad.*—1. La Junta de Compensación solicitará al señor registrador de la Propiedad la práctica de los asientos de afección registral de las fincas comprendidas en el ámbito de la actuación urbanística, ello de conformidad con los artículos 8 a 13 y 14 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario Urbanístico.

2. Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, se solicitará la inscripción de las parcelas resultantes de la actuación urbanística.

Art. 47. *Ejecutividad de actos y acuerdos.*—Los actos y acuerdos de los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de los órganos urbanísticos; ello sin perjuicio de los recursos y acciones legales pertinentes.

Art. 48. *Responsabilidad de la Junta de Compensación.*—1. La Junta de Compensación será directamente responsable del desarrollo de la Gestión Urbanística de la Unidad de Ejecución frente a los Órganos Urbanísticos.

2. 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 responden de las deudas asumidas por la Junta en el ejercicio de su actividad gestora, 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. Y ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y de la recaudación de las obligaciones económicas vencidas y no abonadas de los miembros de la Junta de Compensación en vía ejecutiva, en los términos de la Ley General Tributaria y el Reglamento de Recaudación.

3. El incumplimiento por la Junta de sus obligaciones habilitará a la Administración actuante para sustituir el sistema de compensación, conforme a lo dispuesto en el artículo 156 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 49. *Recursos*.—1. Los actos y acuerdos de la Comisión Gestora podrán ser recurridos en alzada por los miembros de la Junta de Compensación ante la Asamblea General dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a la notificación de aquellos, mediante la presentación del escrito correspondiente en el domicilio de la Junta de Compensación, debiendo resolver la Asamblea General en término de un mes a partir de la presentación del recurso.

2. El régimen de recursos será el previsto en la Disposición Transitoria 3.<sup>a</sup> de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3. Contra los acuerdos de la Asamblea General podrá formularse recurso de alzada ante el Órgano Urbanístico de Control, dentro del plazo de un mes desde la fecha de notificación del acuerdo.

4. No podrán ser recurridos los acuerdos de la Junta de Compensación por los miembros de la Junta de Compensación que, por sí o por representación, hubieren votado a favor de los mismos.

5. El Órgano Urbanístico de Control concederá trámite de audiencia a la Junta de Compensación y, a solicitud de esta o del recurrente, recibirá el recurso a prueba antes de adoptar el acuerdo correspondiente.

6. La interposición del recurso de alzada no producirá la suspensión automática de la ejecutividad de los acuerdos de la Asamblea General. Siendo de aplicación al respecto lo dispuesto en el artículo 25.5 de estos estatutos.

Art. 50. *Interdictos de retener y recobrar la posesión*.—1. Los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión frente a decisiones de la misma, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos prevista en el artículo 18.h) de estos Estatutos.

## TÍTULO IV

### Disolución y liquidación de la Junta de Compensación

#### Capítulo I

##### *De la disolución y liquidación*

Art. 51. *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 por el cual fue creada.
  - c. Acuerdo de la Asamblea General, una vez cumplidos su objeto y sus fines, adoptado el acuerdo por las mayorías legalmente establecidas, y en caso de no existir norma específica por los miembros de la Junta de Compensación que representen más cuotas a favor que las de los miembros de la Junta de Compensación que voten en contra.
  - 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. La disolución requerirá, en todo caso, acuerdo del órgano urbanístico de control.
3. La Comisión Gestora está facultada, con las limitaciones que la Asamblea General acuerde, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.

4. El procedimiento de disolución de la Junta de Compensación se iniciará mediante acuerdo del órgano competente del Ayuntamiento, a solicitud de aquella, que se publicará en el Diario Oficial de la Comunidad de Madrid, (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID) y en uno de los periódicos de mayor difusión de esta.

5. 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.

6. El Ayuntamiento, en el supuesto de haber sido acordada la disolución, dará traslado de la resolución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la comunidad de Madrid a fin de proceder a la cancelación de la inscripción de la Junta de Compensación en el citado Registro, salvo disposición legal o reglamentaria contraria.

Art. 52. *Liquidación*.—La Asamblea General, tres meses antes de adoptar un acuerdo sobre su disolución, deberá designar y nombrar dos liquidadores que actúen bajo sus ins-

trucciones, que deberán entregar y rendir las cuentas de liquidación para su estudio y aprobación con una anterioridad de al menos un mes, al día en que se adopte el acuerdo de disolución de la Junta de Compensación.

Art. 53. *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 la Junta de Compensación.

#### DISPOSICIÓN FINAL

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

### BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL APE 03.05 “VALDERRIBAS-PAJARITOS”, DEL P.G.O.U. DE MADRID

#### TEXTO REFUNDIDO

##### Base primera. *Junta de Compensación*

1.1. Naturaleza: La Junta de Compensación, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 108.2.a) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, tiene la consideración de un ente corporativo de derecho público con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción administrativa y la de la constitución de sus órganos directivos. Tiene naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, y según indica el artículo 24.2.a) del Reglamento de Gestión Urbanística, tiene carácter de entidad urbanística colaboradora. La personalidad jurídica de la Junta de Compensación se entenderá adquirida a partir del momento de su inscripción, que tiene eficacia constitutiva, en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y ordenación del Territorio de la CAM, ello de conformidad a lo establecido en el artículo 26.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

1.2. Objeto: Su objeto es la gestión urbanística del APE 03.05 “Valderribas-Pajaritos” del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Dicha ejecución, corresponde a los propietarios de suelo comprendidos en dicho ámbito, con solidaridad de beneficios y cargas, de modo que se cumplan la exigencia del artículo 157.1 del Reglamento de Gestión.

##### Base segunda. *Criterios de valoración*

2.1. Criterios y momento de la valoración: Las valoraciones del suelo, según dispone el artículo 34 de 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, se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en la citada Ley, cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime. La valoración, vendrá referida a la fecha de la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación.

A su vez, el artículo 34.2 a) de la referida Ley determina que el momento al que han de referirse las valoraciones en los supuestos de actuaciones urbanísticas en que se verifican las operaciones de reparto de bienes y derechos, será el de iniciación del correspondiente procedimiento, esto es, con la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación del APE 03.05 “Valderribas-Pajaritos”.

2.2. Fincas aportadas: En virtud de lo establecido en los artículos 86.1 y concordantes del RGU, el derecho de los propietarios afectados y las cuotas de participación en la reparcelación, será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas comprendidas en el ámbito, al ser uniforme el valor de los terrenos comprendidos dentro de la Unidad de Ejecución.

Ha de tenerse en cuenta, en todo caso, lo previsto por el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, según el cual en caso de discordancia, entre los títulos y la realidad física de las fincas prevalecerá esta sobre aquellos.

Si la discrepancia, como prescribe el artículo 103.4 del mismo Reglamento, se plantea en el orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponderá a los Tribunales ordinarios, y el Proyecto de Reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda. En dicho supuesto, la Junta de Compensa-

ción asumirá la representación de los derechos e intereses de tales titularidades, a efectos de la tramitación del expediente, si bien los gastos y aportaciones que sean imputables a las fincas referidas serán atendidos por todos aquellos que pretendan dichas titularidades, pudiendo hacerse efectivos por la vía de apremio en caso de impago.

Las cuestiones relativas a linderos podrán resolverse en el propio Proyecto de Reparcelación si media la conformidad de los interesados, acreditada fehacientemente.

2.3. Derechos afectados: Según el artículo 167.1.b) del Reglamento de Gestión Urbanística, las Bases de Actuación deberán contener los criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidas en razón de ellas.

Entre los efectos del acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación, la subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia. Pero cuando la subrogación no se produzca, el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación, por analogía a lo dispuesto en el artículo 122.3 del Reglamento de Gestión, producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidas sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que la aportó la indemnización correspondiente, cuyo importe se fijará en el Proyecto de Reparcelación.

Idéntico efecto se producirá si, aun existiendo subrogación real, resultaren incompatibles con el planeamiento urbanístico tales derechos reales o cargas, en cuyo caso, según el artículo 123.1 y 3 del Reglamento de Gestión Urbanística, el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación declarará su extinción con los mismos efectos económicos antes indicados. En los supuestos de extinción habrán de aplicarse los criterios expresados en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que remite a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos. Subsidiariamente serán de aplicación las normas del Derecho administrativo o civil que regulen la institución y, en su defecto, se estará a lo dispuesto para el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

La valoración podrá hacerse respecto a cada uno de los derechos que, en su caso, concurren con el dominio para distribuir el valor entre los titulares de cada uno de ellos o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del Juzgado para que este fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados. Por lo que respecta a los derechos personales, 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, remite a la Ley de Expropiación Forzosa, y el artículo 137.3 del Reglamento de Gestión Urbanística puntualiza la procedencia de utilizar los criterios estimativos del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, con especial consideración de las circunstancias que enumera el precepto reglamentario respecto a los arrendamientos rústicos y urbanos.

2.4. Edificaciones y otros elementos: El artículo 167.1 c) del Reglamento de Gestión Urbanística, entre los elementos objeto de valoración, que las Bases de Actuación deben reflejar, son los relativos a edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban deruirse o demolerse.

Para proceder a su valoración se estará a lo dispuesto en el artículo 35 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, que en determinados aspectos remite a la Ley sobre Expropiación Forzosa. No obstante, si tales obras o instalaciones hubieran sido tenidas en cuenta en la determinación del valor del terreno, entonces no serán objeto de valoración independiente, siempre de acuerdo con la normativa catastral, y en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación.

No obstante, es de reseñar que en el presente desarrollo urbanístico, no existen construcciones, plantaciones no instalaciones que deban ser indemnizables.

2.5. Parcelas resultantes: El artículo 37 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, establece que en los casos de suelo urbanizado, el valor del suelo se determinará por aplicación al uso y edificabilidad atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, a dicha edificabilidad se aplicará el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

Del valor resultante, se descontará en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2.6. Inmuebles enajenables: En la presente actuación urbanística APE 03-05 "Valderribas-Pajaritos", no se contempla la construcción de inmuebles por la Junta de Compen-

sación, limitándose está a la distribución de beneficios y cargas por medio del Proyecto de Reparcelación, ello sin perjuicio de su carácter de beneficiaria de las acciones expropiatorias que, en su caso, lleve a cabo el Órgano Urbanístico de Control.

Base tercera. *Adjudicación de parcelas resultantes*

3.1. Derechos de los miembros de la Junta de Compensación: El derecho de los miembros de la Junta de Compensación a ser adjudicatarios de parcelas resultantes se encuentra recogido en los artículos 86 y 87 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y del artículo 172.b) del Reglamento de Gestión Urbanística, en relación con los artículos 174.4 y 85 del citado Reglamento.

El derecho de los miembros es proporcional a la superficie de las respectivas fincas aportadas, igualmente las cuotas de participación se fijarán en función de la superficie que cada propietario aportan en relación con la superficie total de la Unidad de Ejecución.

3.2. Reglas de adjudicación: Siempre que sea posible y de conformidad a lo previsto en el artículo 87 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el que se señala que: “Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares”, añadiéndose en el artículo 95 del Reglamento de Gestión, que “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”.

En ningún caso se podrán adjudicar 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 (artículo 93 del Reglamento de Gestión).

Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a tales propietarios.

Cuando se aporten fincas en régimen de propiedad indivisa, la adjudicación se realizará de forma individualizada a cada uno de los copropietarios en proporción a su cuota de propiedad, a no ser que se solicite expresamente por la totalidad de copropietarios la adjudicación en proindiviso. En los artículos 89 y 90 del Reglamento de Gestión Urbanística se establecen las excepciones a la nueva adjudicación, sin perjuicio de la regularización de linderos y de las indemnizaciones pertinentes.

Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso procedan, se fijarán atendiendo al precio medio en venta de las parcelas resultantes, que deberá ser expresamente fijado por acuerdo de la Asamblea General.

Las adjudicaciones que pretendan efectuarse por título distinto del dominio, o de derechos limitativos de este, deberán hacerse mediante acuerdo separado e independiente, según resulta del artículo 85.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.3. Derechos reales: Entre los efectos del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación a que alude el artículo 86 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, aplicable al supuesto de la compensación figura el de la subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas fincas por las parcelas resultantes, siempre que quede establecida su correspondencia. En su virtud los titulares de derechos reales que no se extingan con la compensación, aunque no se les mencione en el Proyecto de Reparcelación, serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente, por aplicación del mencionado principio de la subrogación real.

Base cuarta. *Proyecto de Reparcelación*

4.1. Formulación y tramitación: La Junta de Compensación ha de formular, con sujeción a lo establecido en las Bases de Actuación y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 108 y 114 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Proyecto de Reparcelación del ámbito. Los artículos 106 y 107 del Reglamento de Gestión Urbanística disponen que el Proyecto de Reparcelación se someterá, previa audiencia de todos los afectados, por plazo de un mes, a aprobación de la Junta. El acuerdo aprobatorio de la Asamblea General se elevará a la aprobación definitiva de la Administración actuante, esto es, la Junta de Gobierno de la ciudad de Madrid. Ello sin perjuicio en su caso, de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el procedimiento de aprobación de la reparcelación, que se iniciará de oficio o a instancia de interesado y sobre la base de la documentación técnica necesaria, se ajustará a las siguientes reglas:

- Información pública por plazo mínimo de veinte días.
- Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.
- Audiencia por plazo de quince días, sin necesidad de nueva información pública, de los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública.
- Aprobación, cuando sea a iniciativa privada, dentro del plazo máximo de dos meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible o, en su caso, desde el efectivo cumplimiento, del único requerimiento posible de subsanación de deficiencias de la aportada, que solo podrá practicarse dentro de los quince días siguientes al de aquella presentación. La no notificación de resolución expresa dentro del indicado plazo autorizará para entenderla aprobada por acto presunto, debiendo abstenerse la Administración de cualquier pronunciamiento expreso, distinto del confirmatorio del presunto, una vez producido este.

La aprobación definitiva del proyecto podrá producirse sin modificaciones o con modificaciones que deben ser incorporadas al proyecto debe ser motivada y con la obligación para la Administración la aprobación de otro en un plazo no superior a tres meses. Resulta de aplicación el artículo 88.4 de la LSM.

Recaída la aprobación municipal o producida por silencio administrativo, para la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad bastará con la presentación en este de la escritura pública en unión de certificación del acuerdo municipal aprobatorio o, en su caso, de la acreditación del acto presunto en los términos dispuestos por la legislación de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas.

Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma que se establece por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

No obstante, el artículo 114 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Procedimiento Abreviado, prevé la tramitación conjunta con la iniciativa correspondiente, siempre que la misma este respaldada por propietarios que representen, al menos, el 70 por 100 de la superficie total.

4.2. Contenido: En el proyecto de Reparcelación se integrarán los documentos y planos que se especifican en los artículos 82 a 84 y 172 del Reglamento de Gestión Urbanística. Cada uno de los documentos y planos contendrá las circunstancias y precisiones adecuadas para la justa distribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística entre los miembros de la Junta de Compensación y materializar las cesiones a favor de la Administración actuante en la forma que resulte de la normativa urbanística vigente.

4.3. Compensaciones en metálico: En el supuesto de que se produjeran diferencias en las adjudicaciones respecto a las cuotas de participación en la Junta de Compensación, se determinarán las compensaciones en metálicos procedentes.

La cuenta de liquidación que forma parte del Proyecto de Reparcelación, indicará los miembros de la Junta de Compensación que sean acreedores y deudores, respectivamente, y la cuantía de tales compensaciones.

Base quinta. *Proyecto de Urbanización, innecesaridad*

El proyecto de Urbanización, de conformidad a lo indicado por los artículos 80.1 y 2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, es un proyecto de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica el planeamiento de desarrollo sin que pueda contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, debiendo detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. Tampoco puede el proyecto de urbanización, según el apartado 2.º del mismo artículo, modificar las previsiones del planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

En el presente desarrollo urbanístico, dado que nos encontramos en un suelo urbano, con los viales perimetrales perfectamente urbanizados, no existen pendientes obras de urbanización.

Base sexta. *Gastos a cargo de la Junta de Compensación y aportaciones para sufragarlos*

6.1. Gastos: El artículo 18.1.c) 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, impone a los afectados por el planeamiento urbanístico la obligación de costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos. Los gastos a cargo de la Junta de Compensación serán los siguientes:

- a. El coste de la redacción de documentos, proyecto de Reparcelación, anuncios, Notaría y Registro de la propiedad, así como cualquier otro gasto relacionado con el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución.
- b. El coste de las obras de conexión a las redes de saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, así como las instalaciones necesarias para su normal desarrollo, en cuanto sean de interés para la Unidad de Ejecución; ello sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que presten los servicios, salvo la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquellas y sin perjuicio de lo señalado en el artículo 30 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- c. Dichos gastos serán a cargo de la Junta de Compensación, de conformidad a lo previsto en los artículos 58 y 176.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, y podrán realizarse:
  - En Metálico.
  - Cesión de Terrenos.
- d. Los propietarios efectuarán una aportación del 50 % de los gastos previstos en el momento de aprobación de la iniciativa urbanística, efectuando el 50% restante, en derramas que aprobará la Asamblea General en función de los gastos que se vayan generando durante el desarrollo urbanístico de la Unidad.

Base séptima. *Obras de edificación*

El artículo 167.e) del Reglamento de Gestión Urbanística alude al procedimiento para contratar la Junta de Compensación la ejecución de las obras de edificación. En el supuesto regulado por las presentes Bases de Actuación ha quedado ya indicado antes que el objeto de la Junta de Compensación, se limita, en materia de ejecución de obras, a las de urbanización de su ámbito.

Entre las previsiones que deben contener las Bases de Actuación se incluye en el artículo 167.m) del Reglamento de Gestión Urbanística la determinación del momento en que pudiera edificarse sobre solares aportados o adjudicados por la Junta de Compensación, por los propietarios o por la empresa urbanizadora, en su caso, miembros de la misma, ello sin perjuicio de solicitar la licencia municipal preceptiva.

Atendida la naturaleza del APE 03.05 “Valderribas-Pajaritos” del PGOU de Madrid, podrá edificarse, siempre que:

- a. Que hubiera ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
- b. Se halla obtenido la licencia municipal correspondiente.

Base octava. *Incumplimiento de obligaciones urbanísticas*

8.1. De la Junta de Compensación: Como se ha indicado reiteradamente, la Junta de Compensación del APE 03.05 “Valderribas-Pajaritos” del PGOU de Madrid habrá de responder del justo reparto de cargas y beneficios entre los propietarios de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución, así como de la cesión gratuita del 10% del aprovechamiento urbanístico de la Unidad de Ejecución, así como las dotaciones públicas previstas en el planeamiento, debiendo a tal efecto redactar, aprobar y tramitar ante el Ayuntamiento de Madrid el correspondiente proyecto de Reparcelación.

8.2. De los miembros de la Junta de Compensación: Las Bases de Actuación deben especificar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 167.1.h) del Reglamento de Gestión Urbanística, los supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de



la Junta de Compensación, que darán lugar a la expropiación de sus bienes o derechos. Pues bien, el incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones y cargas impuestas habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria. Por otra parte, los Estatutos de la Junta de Compensación regulan la expropiación por incumplimiento de obligaciones de los miembros de la misma.

El artículo 181.2, en relación con el artículo 65 anterior del Reglamento de Gestión Urbanística, prescribe que, cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación, esta 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, y las cantidades percibidas aplicando este procedimiento serán entregadas a la Junta de Compensación por la Administración actuante. El apartado 3 siguiente condiciona la utilización de las vías expropiatoria o de apremio al transcurso previo de un mes desde el requerimiento de pago hecho por la Junta de Compensación, y el pago de las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación con los recargos e intereses que procedan, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

En el supuesto de incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de sus obligaciones, el valor correspondiente a los terrenos será el previsto en el artículo 37 de 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.

Base novena. *Conservación de solares, edificaciones e instalaciones*

El artículo 168 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, dispone que los propietarios de terrenos y edificaciones deberán mantenerlos en las condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, quedando facultados los Ayuntamientos y, en su caso, los demás Organismos competentes para ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

Madrid, a 28 de febrero de 2017.—La directora de la Oficina del Secretario de la Junta de Gobierno y Relaciones con el Pleno, María Pilar Aguilar Almansa.

(02/7.761/17)

