

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**58****MADRID**

URBANISMO

#### Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en sesión celebrada el día 16 de abril de 2026 y en el expediente administrativo con número de referencia 511/2025/68266, ha adoptado el siguiente acuerdo:

Primero.—Aprobar inicialmente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación para la constitución de la Junta de Compensación correspondiente al Área de Planeamiento específico 08.20 “Malmea-San Roque-Tres Olivos”, promovido por la Comisión Gestora del ámbito, integrada por propietarios que representan el 57,8218 % de la superficie total del ámbito, que figura en el expediente.

Segundo.—Someter el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Área de Planeamiento Específico 08.20 “Malmea-San Roque-Tres Olivos” al trámite de información pública durante un plazo de veinte días, a cuyo efecto se insertará el correspondiente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y se notificará individualizadamente a todas las personas propietarias afectadas, según lo establecido en el artículo 161 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, en relación con el artículo 83 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Lo que se publica con el texto íntegro del Proyecto de Estatutos y Bases, para general conocimiento y con el fin de que cuantas personas se consideren interesadas puedan examinar el expediente en los canales de información urbanística que a continuación se indican durante el plazo señalado (referencia 511/2025/68266) y formular por escrito cuantas alegaciones estimen convenientes a su derecho durante el término de 20 días, computables desde el día siguiente a la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

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

- La página web del Ayuntamiento de Madrid ([madrid.es](http://madrid.es)), en el apartado de El Ayuntamiento → Gobierno → Información pública → Planes y proyectos urbanísticos.
- La página web del Ayuntamiento de Madrid ([madrid.es](http://madrid.es)), en el apartado de Vivienda, Urbanismo y Obras → Urbanismo → Información Pública.
- El Visor Urbanístico ([madrid.es/VisorUrbanistico](http://madrid.es/VisorUrbanistico)), accediendo a Contenido → Expedientes Información Pública.
- El Geoportal ([geoportal.madrid.es](http://geoportal.madrid.es)), buscando Información pública.
- Portal de Transparencia, localizando el expediente a través del Buscador del Portal de transparencia.

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

**BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN  
MALMEA-SAN ROQUE-TRES OLIVOS**

## TÍTULO I

## DISPOSICIONES GENERALES

**Base Primera. Ámbito de la Junta de Compensación y régimen de su constitución.**

1. El ámbito territorial de la Junta de Compensación Malmea-San Roque-Tres Olivos se corresponde con el APE 08.20 "MALMEA-SAN ROQUE-TRES OLIVOS" previsto en la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 25 de marzo de 2020 denominada "Madrid Nuevo Norte", delimitándose en él una única unidad de ejecución mediante el acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 27 de enero de 2022.
2. La constitución de la Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en los artículos 161 a 165 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978. Dentro del mes siguiente a la expiración del plazo previsto en el artículo 162.5, quienes hubieran asumido la iniciativa urbanística podrán recabar del Ayuntamiento de Madrid el listado de los propietarios que durante dicho plazo hubieran solicitado su incorporación a la Junta de Compensación a fin de realizar la convocatoria para su constitución mediante carta certificada u otro medio fehaciente en que, con una antelación mínima de quince días, se exprese el día, la hora y el lugar previstos para el otorgamiento de la correspondiente escritura y la identidad del Notario autorizante.
3. Los propietarios que no otorguen la escritura de constitución de la Junta de Compensación podrán formalizar su incorporación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura de adhesión en los términos previstos en el artículo 8 de los Estatutos.
4. La escritura pública de constitución de la Junta de Compensación deberá contener las circunstancias previstas en el artículo 163.3 del Reglamento de Gestión Urbanística y reflejar el carácter obligatorio de su pertenencia a la Entidad Urbanística Colaboradora de Coordinación prevista en el artículo 97 bis de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. A tal fin, en la misma escritura se formalizará la incorporación de la Junta a dicha Entidad o, si esta no estuviera constituida en el momento del otorgamiento, se hará constar la decisión de la Junta de incorporarse a ella cuando se constituya. Estas estipulaciones tendrán, a todos los efectos, el carácter de acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación.
5. Otorgada la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación y, en su caso, las escrituras de adhesión posteriores, se remitirá copia de las mismas al Ayuntamiento para que proceda a su aprobación dando traslado del correspondiente acuerdo junto con la documentación pertinente al órgano competente de la Comunidad de Madrid en orden a su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Desde dicha inscripción, la Junta tendrá personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.
6. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, una vez otorgada la escritura de constitución de la Junta de Compensación y antes de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, los órganos de la Junta podrán adoptar los acuerdos procedentes a los efectos del inicio de su actividad tales como la aceptación de adhesiones posteriores a aquella escritura, la realización de los trabajos necesarios para la determinación de las cuotas provisionales de participación, la designación provisional de los miembros del Consejo Rector o la solicitud de la expedición de la certificación de dominio y cargas y de la práctica de la nota marginal prevista en el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

**Base Segunda. Marco normativo.**

Para el cumplimiento de su objeto, la Junta se ajustará al texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 30 de octubre de 2015, a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, a las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables, al planeamiento vigente, a los Estatutos y las presentes Bases, al contenido del Convenio de colaboración para la coordinación, financiación y ejecución de las actuaciones singulares previstas en la referida modificación de 20 de julio de 2021 en cuanto afecte al APE 08.20 y a los instrumentos urbanísticos que, en su caso, se aprueben y le sean de aplicación. A los efectos del cómputo de los plazos previstos en estas Bases será de aplicación lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

**Base Tercera. Circunstancias particulares de la actuación.**

En el proceso reparcelatorio del APE 08.20 concurren las siguientes circunstancias particulares que condicionan su desarrollo:

- a) La necesaria salvaguarda de la prestación del servicio público ferroviario por razón de las instalaciones existentes que deban ser objeto de mantenimiento o adaptación.
- b) La participación en el proceso reparcelatorio del aprovechamiento urbanístico que deriva de determinados terrenos destinados al servicio público ferroviario y que ha de formar parte de las fincas aportadas.
- c) La presencia de calificaciones superpuestas para red pública local y servicio ferroviario que determinan la procedencia de la configuración jurídica de complejos inmobiliarios en las correspondientes fincas de resultado.
- d) El necesario tratamiento de determinados suelos en los que se han realizado actividades potencialmente contaminantes en orden a su recuperación.
- e) La incorporación de una regulación específica sobre las redes comunes y compartidas cuya financiación requiere la participación conjunta de las entidades urbanísticas de los ámbitos de actuación en cada caso afectados.
- f) La presencia de edificaciones compatibles con el planeamiento y de ocupantes legales.

## TÍTULO II

**CRITERIOS DE VALORACIÓN DE FINCAS, DERECHOS Y OTROS ELEMENTOS AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA****Base Cuarta. Criterios de valoración de las fincas aportadas.**

1. El reconocimiento de los derechos y obligaciones de los propietarios será proporcional a la superficie real de las fincas con derecho a aprovechamiento aportadas por ellos.
2. Cuando las fincas aportadas se correspondan con derechos de aprovechamiento la valoración de la aportación respectiva se realizará de conformidad con la superficie real de la finca de la que derivan.
3. La determinación de las cuotas de participación del conjunto de los miembros de la Junta de Compensación según sus respectivas aportaciones se realizará de conformidad con lo previsto en el artículo 34 de los Estatutos.
4. La cuota de participación correspondiente a cada miembro de la Junta será determinante para el reconocimiento de derechos, el ejercicio del derecho de voto, la adjudicación de las fincas resultantes, la participación en el patrimonio sobrante en caso de liquidación y en general para la distribución equitativa de beneficios y cargas.

**Base Quinta. Criterios de valoración de derechos reales y personales constituidos sobre las fincas aportadas.**

1. Los derechos reales existentes sobre las fincas aportadas, cuando por su naturaleza sean susceptibles de subrogación real, recaerán sobre las fincas que, en sustitución de aquéllas, se adjudiquen al mismo titular que las aportó en igual situación.
2. Los derechos de servidumbre predial y de arrendamiento que según el Proyecto de Reparcelación resulten incompatibles con el planeamiento vigente se extinguirán en virtud del acuerdo de aprobación del mismo y su importe se abonará a sus titulares en concepto de gastos de urbanización. No obstante, si la relación arrendaticia o la servidumbre se hubieran constituido con posterioridad a la entrada en vigor del planeamiento aplicable, las indemnizaciones que resultaran procedentes serán siempre a cargo del propietario de la finca respectiva.
3. Los demás derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con el planeamiento o su ejecución y, por ello, no resultaren susceptibles de subrogación real se extinguirán por la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, siendo la indemnización correspondiente de cargo del propietario respectivo.
4. La valoración de derechos reales, servidumbres y derechos personales que fueran incompatibles con la ordenación o su ejecución se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación forzosa y, subsidiariamente, conforme a las normas del Derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

**Base Sexta. Criterios de valoración de las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban demolerse.**

1. Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y actividades económicas autorizadas que no puedan conservarse y los derechos existentes sobre ellos se valorarán con independencia del suelo de acuerdo con los criterios sobre valoración previstos en la legislación aplicable y su importe se satisfará con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización.
2. Se entenderá que no pueden conservarse las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y actividades económicas cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el planeamiento, cuando estén situadas en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.
3. Las actividades económicas incompatibles con la ordenación serán objeto de indemnización por traslado o extinción del negocio, según el caso, y su valoración se establecerá de conformidad con lo dispuesto en la legislación y jurisprudencia aplicables.
4. Los propietarios de las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y actividades económicas que sean susceptibles de indemnización deberán probar su existencia y la legalidad de su implantación.
5. En ningún caso serán indemnizables las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y actividades económicas posteriores a la entrada en vigor del planeamiento aplicable. Tampoco serán objeto de indemnización los gastos originados por la eliminación o demolición de los elementos que no deban ser, a su vez, indemnizados, los cuales serán imputables a los respectivos propietarios.
6. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización y de proyecto ya devengados.
7. El pago de las indemnizaciones correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación será exigible desde el momento de la firmeza del acuerdo municipal aprobatorio del Proyecto de Reparcelación, sin perjuicio de los acuerdos de indemnización anticipada a los que pudiera llegarse con los interesados.

## TÍTULO III

**REGLAS DE INCORPORACIÓN DE EMPRESA PROMOTORA Y FORMA DE CONTRATACIÓN****Base Séptima. Incorporación de empresa promotora.**

1. Hasta la aprobación del Proyecto de Reparcelación por la Junta se podrá incorporar a ella una o varias empresas promotoras, recibiendo aprovechamiento o suelo resultante a cambio de la ejecución total o parcial de la urbanización.
2. La selección de la empresa promotora, ya se incorpore o no a la Junta, se efectuará por acuerdo de la Asamblea General a propuesta del Consejo Rector.
3. La incorporación de empresa promotora no disminuirá la participación de los miembros de la Junta que hayan optado por sufragar en metálico los costes y gastos de urbanización que les sean imputables.

**Base Octava. Criterios de valoración de la aportación de la empresa promotora.**

1. La valoración de la aportación de la empresa promotora se determinará provisionalmente según el importe de adjudicación del contrato de obras de urbanización y sin perjuicio de su posible adaptación de acuerdo con el importe real por el que se ejecuten finalmente las obras de urbanización, que deberá ser aprobada por la Asamblea General de la Junta. No procederá la adaptación de la valoración por razón del incremento del coste de ejecución del contrato de obras que se deba a una causa imputable a la empresa promotora.
2. Las condiciones de incorporación de la empresa promotora se establecerán mediante acuerdo con la Junta con determinación de las aportaciones y compromisos económicos asumidos, el coeficiente de participación de la empresa, la atribución de aprovechamiento o las adjudicaciones del suelo resultante que proceda en contraprestación por el cumplimiento de sus obligaciones y las demás circunstancias relacionadas en el artículo 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978.

## TÍTULO IV

## REGLAS PARA LA DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

**Base Novena. Entrega de terrenos de cesión obligatoria y gratuita y de las obras de urbanización.**

1. La entrega al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación, sin perjuicio de la posibilidad de su ocupación a los efectos de la ejecución de las obras de urbanización.
2. La Junta de Compensación solicitará al Ayuntamiento la recepción total de las obras de urbanización o, en su caso, de las fases ejecutadas, en el plazo de tres meses desde su entrega por la empresa promotora.
3. El período de garantía de la Junta para responder ante el Ayuntamiento de defectos de construcción de las obras de urbanización será de un año a partir de la fecha del acta de recepción total o parcial correspondiente.
4. En el caso de que la recepción formal no fuera acordada por el Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde su ofrecimiento por parte de la Junta, bastará con el ofrecimiento formal de dicha cesión por la persona responsable de su ejecución para que dichas obras puedan entenderse recibidas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 135.8 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**Base Décima. Reglas para la adjudicación de fincas.**

1. La valoración de las fincas resultantes se efectuará de conformidad con su respectivo aprovechamiento lucrativo real según su uso, edificabilidad, tipología edificatoria y, en la medida en que constituyera un elemento diferencial relevante, su situación y las demás circunstancias referidas en el artículo 87.1.d de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.
2. De conformidad con la Ficha de condiciones de desarrollo del APE 08.20, la participación del Ayuntamiento en el aprovechamiento que le corresponde por ministerio de la Ley se materializará en el uso residencial de vivienda protegida con uso comercial correspondiente asociado y, complementariamente, hasta alcanzar el diez por ciento de cesión obligatoria, en vivienda libre con uso comercial correspondiente asociado, sin perjuicio del reconocimiento a los propietarios del ámbito de un derecho de preferencia para la elección de la ubicación de las fincas destinadas a vivienda libre que, en correspondencia con sus aportaciones, hubieran de serles adjudicadas en los términos de la legislación vigente.
3. En cuanto fuera compatible con lo señalado en el apartado anterior, las fincas resultantes se distribuirán entre los propietarios en proporción a sus cuotas de participación en la Junta aplicadas sobre cada uso y tipología edificatoria, procurándose que estén situadas en un lugar próximo al de las fincas aportadas siempre que sea posible de conformidad con el artículo 87.1.e) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.
4. Cuando, por razón de las aportaciones efectuadas por un propietario no pueda recibir una finca independiente en pleno dominio, se le adjudicará una cuota indivisa siempre que esta alcance, al menos, el quince por ciento de la parcela mínima edificable o el porcentaje que se acuerde por la Asamblea mediante acuerdo adoptado conforme al artículo 18.5.a) de los Estatutos. Si el derecho del propietario no alcanzare el porcentaje indicado, la adjudicación se sustituirá por una indemnización en metálico.
5. Sin perjuicio de la aplicación de los criterios que fueran establecidos por la Asamblea General a fin de evitar adjudicaciones en proindiviso y de lo dispuesto en los apartados 1 y 2 del artículo 96 del Reglamento de Gestión Urbanística, el porcentaje necesario para la adjudicación de finca independiente se podrá alcanzar por un mismo propietario mediante la concentración de sus derechos en uno o varios usos o tipologías y por dos o más propietarios, bien mediante un acuerdo que permita la acumulación de sus derechos o bien cuando así lo promueva la Junta de Compensación y no exista oposición por parte de alguno de dichos propietarios.
6. Si los propietarios alcanzaren acuerdos en relación con la adjudicación de parcelas de resultado, trasladarán la respectiva documentación justificativa al Consejo Rector para su consideración en el Proyecto de Reparcelación.
7. Las parcelas adjudicadas quedarán sometidas a la afección legalmente prevista para garantizar el cumplimiento de las cesiones obligatorias y el pago de los gastos de urbanización,

siendo posible concentrar dicha afección sobre parte de ellas siempre que el importe de la obligación quede suficientemente garantizado. La cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación reflejará de manera separada el saldo total del conjunto de las cargas de urbanización del APE 08.20 y los saldos parciales correspondientes a cada una de las cargas comunes y compartidas, a los efectos de la constancia registral de la afección y, en su caso, de su cancelación respectiva.

8. No obstante lo dispuesto en el apartado precedente, a los efectos de asegurar el cumplimiento de la obligación de urbanizar, la Junta podrá acudir a otro tipo de garantías distinto de la afección de las fincas resultantes prevista en la legislación hipotecaria.

9. A fin de sufragar los gastos de urbanización con el producto de su venta, la Junta de Compensación podrá ser adjudicataria de fincas de resultado con la superficie y ubicación que a tal fin se determine, con expresión en la adjudicación respectiva de las titularidades subyacentes de los propietarios y sin perjuicio de aquellos que optaran por abonar en metálico los gastos que les fueran imputables. Las fincas a tal efecto adjudicadas podrán quedar libres de la afección real al pago de los gastos de urbanización.

#### **Base Decimoprimer. Constitución de complejo inmobiliario sobre fincas resultantes.**

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

2. Lo dispuesto en el apartado anterior se entiende sin perjuicio de la posible constitución en el Proyecto de Reparcelación de un complejo inmobiliario privado si resultare procedente.

#### **Base Decimosegunda. Suelos contaminados.**

1. Los propietarios tienen la obligación de realizar y costear los estudios de caracterización necesarios para la aprobación del Proyecto de Urbanización, conforme se establece en el artículo 33.1. de los Estatutos.

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

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

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

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

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

## TÍTULO V

## FORMA Y PLAZO DE LAS APORTACIONES A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

**Base Decimotercera. Reglas generales sobre la forma y plazo de ingreso de las cuotas.**

1. Las aportaciones a la Junta por razón del pago de justiprecios, indemnizaciones, gastos de urbanización y conservación y otros gastos complementarios se ingresarán en la forma y plazo previstos en el artículo 40 de los Estatutos.
2. No obstante, la Asamblea General podrá acordar que las aportaciones de los propietarios que así lo soliciten se hagan efectivas conforme a una de las dos alternativas siguientes:
  - a) Mediante reducción de la adjudicación de fincas resultantes en la proporción que resulte del valor de las aportaciones referidas.
  - b) Mediante la cesión a la Junta de fincas aportadas, cuotas indivisas o aprovechamientos hasta cubrir la suma adeudada, en cuyo caso la Junta de Compensación sustituirá al propietario en el pago total o parcialmente insatisfecho.
3. El incumplimiento de la obligación de los miembros de la Junta consistente en la falta de pago de las cuotas acordadas en el plazo previsto determinará la exigencia de su importe por la vía de apremio o la aplicación de la expropiación conforme a los artículos 108.3.c) y e) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y 181 del Reglamento de Gestión Urbanística.
4. En caso de enajenación de fincas incorporadas a la Junta de Compensación, el adquirente, con independencia de sus obligaciones legales, pasará a tener la condición de miembro de la misma en relación con las fincas que adquiera, sustituyendo por tanto al transmitente en la obligación de pago de las cuotas de urbanización y en las restantes obligaciones y derechos inherentes a dicha condición en los términos previstos en el artículo 10 de los Estatutos.
5. Cuando se trate de enajenación de fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación aprobado, el adquirente pasará a ostentar la condición de miembro de la Junta en sustitución del transmitente con todas las consecuencias inherentes a tal condición. Se exceptúa de esta regla el caso en que el adquirente fuera el consumidor final de una unidad de edificación susceptible de ser destinada por sí misma al uso previsto en el planeamiento aplicable, supuesto en el que se entenderá que la condición de miembro de la Junta continúa recayendo sobre el transmitente. Lo dispuesto en este apartado se entenderá sin perjuicio de los acuerdos a los que pudieran llegar expresamente las partes de la transmisión y de las obligaciones que les fueran imputables por imperativo legal.

**Base Decimocuarta. Reglas especiales aplicables a las obras relativas a las infraestructuras del Canal de Isabel II.**

1. De conformidad con el apartado 1 de la Cláusula Tercera del Convenio de colaboración para la coordinación, financiación y ejecución de las actuaciones singulares, la adjudicataria de los derechos urbanísticos de las entidades titulares de suelos afectos al servicio público ferroviario deberá aportar, por todos los conceptos, la cantidad máxima de 79.588.755,35 € destinada al pago de la carga urbanística consistente en las obras de urbanización de reposición, refuerzo y retranqueo de las infraestructuras del Canal de Isabel II, incluidos los costes de los servicios técnicos asociados, las tasas y cualesquiera otros conceptos relacionados con dichas obras, correspondiendo el eventual exceso sobre aquella cantidad a los restantes propietarios.
2. A los efectos del cobro de los gastos de urbanización correspondientes a las obras señaladas, se estará a las reglas siguientes:
  - a) Hasta que el coste de las obras alcance el límite señalado de 79.588.755,35 €, dentro del mismo mes en que la Junta de Compensación reciba cada factura de la empresa contratista que corresponda, aquella emitirá a la adjudicataria una nueva factura por el importe de la base imponible de la recibida, especificando que la cantidad girada se corresponde con los gastos de urbanización relativos a las infraestructuras del Canal de Isabel II y a cuenta del importe máximo asumido por la adjudicataria en virtud del indicado Convenio. Concurriendo estos requisitos, la adjudicataria abonará directamente a la empresa contratista que corresponda el importe de la factura emitida por la Junta de Compensación. En el supuesto de que en las facturas giradas por la empresa contratista a la Junta de Compensación se repercutiese el IVA correspondiente, este será abonado a la primera por la segunda, pudiendo ejercitar el derecho a la deducción del IVA soportado.

- b) Si los importes sucesivamente satisfechos por la adjudicataria alcanzaran la suma total de 79.588.755,35 €, la responsabilidad del pago de las derramas ulteriores, si las hubiere, recaerá exclusiva y directamente sobre los restantes propietarios, quienes deberán hacer frente a su importe en la proporción correspondiente hasta el límite previsto en el párrafo siguiente.
- c) En el caso de que el coste efectivo de las obras aumentara de tal modo que la aplicación de la cuota de participación de la adjudicataria a dicho coste alcanzara la cifra de 79.588.755,35 €, las derramas posteriores, si las hubiere, serán giradas a la adjudicataria y a los restantes propietarios en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

**Base Decimoquinta. Exacción de cuotas de conservación.**

1. La Junta de Compensación será responsable de la conservación de las obras de urbanización propias del APE 08.20 hasta su recepción definitiva conforme a lo establecido en la legislación aplicable, pudiendo exigir el importe de los gastos de conservación por la vía de apremio administrativo o mediante la expropiación de los bienes y derechos de los propietarios que incumplan con su deber de contribuir a estos gastos. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de la posibilidad de constitución de una Entidad Urbanística de Conservación. Las entidades titulares de suelos afectos al sistema ferroviario no contribuirán a los gastos de conservación ni formarán parte de la citada Entidad por razón de dicha titularidad, pero sí en cuanto titulares de otros suelos, en su caso.
2. El régimen anterior se aplicará igualmente en relación con la conservación de las cargas de urbanización comunes y compartidas de conformidad con las respectivas cuotas de reparto previstas en el planeamiento.

**TÍTULO VI****REGLAS ESPECIALES EN RELACIÓN CON LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN COMUNES Y COMPARTIDAS Y CON LAS ACTUACIONES SINGULARES****Base Decimosexta. Determinación y diferenciación de las cargas de urbanización según su carácter y determinación de los respectivos porcentajes de participación.**

1. La determinación de las cargas de urbanización y su valoración definitiva se efectuará de acuerdo con lo dispuesto en el planeamiento vigente, en el Proyecto de Urbanización del ámbito y en los Proyectos de Urbanización de Infraestructuras Comunes y Compartidas que fueran precisos para la ejecución material de la urbanización, así como en las sucesivas modificaciones de estos instrumentos, en su caso.
2. A los efectos de la exacción de las aportaciones de los miembros de la Junta correspondientes a las cargas de urbanización deberá diferenciarse, de acuerdo con los apartados 14.1.5.2 y 14.1.5.3 de la Memoria de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana "Madrid Nuevo Norte", entre las que reúnan la condición de cargas propias del APE 08.20, las comunes con el APE 05.31 "Centro de Negocios de Chamartín" ("APE 05.31"), el APE 08.21 "Las Tablas Oeste" ("APE 08.21") y el APR 05.10 "Estación de Chamartín" ("APR 05.10") y las compartidas con el APE 05.31 y el APE 08.21, respondiendo de ellas cada ámbito según los porcentajes de participación que se especifican en los apartados siguientes.
3. Son infraestructuras comunes a los cuatro ámbitos de actuación las relativas a la red viaria compartida (interconexión entre ámbitos mediante la prolongación de la Calle Agustín de Foxá, conexión con la red viaria de primer nivel de la Ciudad -C30, M40, M607, A1 y M11-, conexión con la Estación de Chamartín y conexiones transversales con la ciudad existente para mejorar la permeabilidad Este-Oeste), a las redes de servicios compartidos (tubería de 800 mm de diámetro para suministro de agua potable, depósito y red principal de agua regenerada, retranqueo de gaseoductos, retranqueo de canalizaciones de comunicaciones y conexión de urbanizaciones con el Nudo Norte y la galería de servicios bajo la Calle 30) y a las afecciones a edificaciones comunes.

Los porcentajes de participación de cada uno de los ámbitos de actuación en la ejecución de las infraestructuras comunes son los siguientes:

- a) APR 05.10: 8,70 %.
- b) APE 05.31: 59,79 %.
- c) APE 08.20: 25,60 %.
- d) APE 08.21: 5,91 %.

4. Son infraestructuras compartidas entre el APE 05.31, el APE 08.20 y el APE 8.21 las relativas a la conexión de redes de saneamiento con la estación depuradora de Valdebebas, cuyos costes se distribuyen según los porcentajes de participación siguientes:

- a) APE 05.31: 4,53 %.
- b) APE 08.20: 75,31 %.
- c) APE 08.21: 20,16 %.

5. Son infraestructuras compartidas entre el APE 08.20 y el APE 08.21 las relativas a las conexiones transversales viarias entre ambos, que se corresponden con los puentes del Norte (estructura viaria transversal sobre la infraestructura ferroviaria y pasarela peatonal) y con el túnel Tres Olivos-Las Tablas, siendo los porcentajes de participación aplicables a ellas los siguientes:

- a) APE 08.20: 81,24 %.
- b) APE 08.21: 18,76 %.

6. Son infraestructuras compartidas entre el APE 05.31 y el APE 08.21 las relativas al puente de conexión transversal viaria entre el suelo del APE 05.31 situado al Norte de la Calle 30 y el APE 08.21, siendo los porcentajes de participación aplicables a ellas los siguientes:

- a) APE 05.31: 91,00 %.
- b) APE 08.21: 9,00 %.

**Base Decimoséptima. Régimen de gestión, ejecución y financiación de las cargas de urbanización comunes y compartidas.**

1. A los efectos de la gestión y la ejecución de las cargas de urbanización comunes y compartidas, la Junta de Compensación realizará las actuaciones necesarias para facilitar la coordinación necesaria con los demás ámbitos de actuación de la operación urbanística “Madrid Nuevo Norte” en orden a la redacción y tramitación de los Proyectos de Urbanización del ámbito y de los Proyectos de Urbanización de Infraestructuras Comunes y Compartidas, la ocupación de los suelos necesarios y la contratación y ejecución material de las obras. De igual modo, la Junta realizará las actuaciones necesarias para la constitución de la Entidad Urbanística Colaboradora de Coordinación prevista en el artículo 97 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, a la que corresponderá la recaudación de los costes de urbanización correspondientes a las infraestructuras comunes y compartidas de acuerdo con los Estatutos que regulen su funcionamiento.

2. Hasta la constitución de la citada Entidad, la financiación de las infraestructuras comunes y compartidas se ajustará a las siguientes reglas:

- a) En cuanto al pago de las aportaciones correspondientes a los miembros de la Junta se estará a lo dispuesto en las Bases Decimotercera, Decimocuarta y Decimoquinta y en el artículo 40 de los Estatutos.
- b) En cuanto a las aportaciones correspondientes a las Juntas de Compensación de los ámbitos de actuación APE 05.31, APE 08.21 y APR 05.10, la Junta del APE 08.20 podrá acogerse al siguiente procedimiento a fin de asegurar su pago:

1º. Requerir a las Juntas de Compensación de los citados ámbitos para el inicio de las actuaciones de cobro pendientes de acuerdo con lo dispuesto en sus respectivas Bases y Estatutos.

2º. Si en el plazo de cuatro meses desde el requerimiento anterior la Junta de Compensación deudora hubiera iniciado las actuaciones de cobro expresadas pero no hubiera abonado las cantidades adeudadas por impago de alguno de sus miembros, el Consejo Rector de la Junta del APE 08.20 podrá solicitar al Ayuntamiento de Madrid el inicio de la vía de apremio contra el propietario moroso o la expropiación forzosa de los bienes del mismo en beneficio de la Junta deudora, en tanto tales procedimientos no se hubieran iniciado a solicitud de esta última.

3º. Si en el mismo plazo la Junta de Compensación deudora no hubiera iniciado o realizado debidamente las actuaciones de cobro pendientes o si por cualquier otra causa imputable a la misma no hubiera satisfecho las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación del APE 08.20, el Consejo Rector de esta última podrá solicitar del Ayuntamiento de Madrid el inicio de la vía de apremio contra la Junta deudora.

3. Las reglas precedentes serán recíprocamente aplicables en relación con los restantes ámbitos de actuación de la operación urbanística “Madrid Nuevo Norte” en tanto queden debidamente reflejadas en las Bases y Estatutos de sus respectivas Juntas de Compensación.

4. Sin perjuicio de sus potestades generales de tutela, fiscalización y control de la acción de la Junta, el Ayuntamiento de Madrid las ejercerá de modo particular en cuanto se refiere al proceso de financiación de las cargas de urbanización comunes y compartidas y de su gestión y ejecución, garantizando directamente la coordinación entre las normas reguladoras de los ámbitos de actuación de la operación urbanística “Madrid Nuevo Norte”.

**Base Decimoctava. Régimen de las actuaciones singulares en relación con el Proyecto de Urbanización.**

1. En orden a la definición de las vinculaciones recíprocas entre la definición y ejecución de las actuaciones singulares previstas en el planeamiento y las obras de urbanización del APE 08.20, será de aplicación lo dispuesto en el Convenio de colaboración para la coordinación, financiación y ejecución en cuanto afecte a dicho ámbito, así como en los instrumentos aprobados en su desarrollo.

2. A los efectos de lo dispuesto en el número anterior, la Junta deberá facilitar al Comité Técnico previsto en el citado Convenio la información necesaria sobre el desarrollo y ejecución del Proyecto de Urbanización del ámbito y de los Proyectos de Urbanización de Infraestructuras Comunes y Compartidas a fin de cumplir su función de coordinación y supervisión de la ejecución del Plan de Coordinación y Ejecución referido en el mismo Convenio.

TÍTULO VII

**TRANSMISIÓN DE FINCAS POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

**Base Decimonovena. Reglas sobre transmisión de fincas por la Junta.**

1. La enajenación de los suelos pertenecientes a la Junta por cualquier concepto requerirá el acuerdo previo de la Asamblea General sobre su oportunidad y valoración.

2. El adquirente recibirá el inmueble en las condiciones que se determinen en cuanto a los derechos y obligaciones correspondientes al bien adquirido, siendo de aplicación lo dispuesto en los apartados 4 y 5 de la Base Decimotercera.

**Disposición adicional única. Modificación de las Bases.**

Las presentes Bases serán objeto de modificación, conforme al procedimiento legalmente establecido, en la medida en que queden directamente afectadas por las Bases y Estatutos de las Juntas de Compensación de los ámbitos de actuación de la operación urbanística “Madrid Nuevo Norte” en virtud de las exigencias impuestas por la necesaria coordinación de su proceso de ejecución y gestión aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento de Madrid o por las normas reguladoras de la Entidad Urbanística Colaboradora de Coordinación a la que se refiere la Base Primera.

**ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN MALMEA-SAN ROQUE-TRES OLIVOS****TÍTULO I****DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 1. Denominación, naturaleza, ámbito y régimen jurídico.**

1. Bajo la denominación de Junta de Compensación del APE 08.20 Malmea-San Roque-Tres Olivos, se constituye una entidad urbanística colaboradora, de naturaleza administrativa y con la consideración de ente corporativo de Derecho público, que desde el momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras tendrá personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines en orden al desarrollo del APE 08.20 "Malmea-San Roque-Tres Olivos" de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 25 de marzo de 2020 denominada "Madrid Nuevo Norte", delimitándose en él una única unidad de ejecución mediante el acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 27 de enero de 2022.

2. Para el cumplimiento de su objeto, la Junta se ajustará al texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 30 de octubre de 2015, a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, a las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables, al planeamiento vigente, a las Bases de Actuación y los presentes Estatutos, al contenido del Convenio de colaboración de 20 de julio de 2021 para la coordinación, financiación y ejecución de las actuaciones singulares previstas en la referida modificación puntual en cuanto afecte al APE 08.20 y a los instrumentos urbanísticos que, en su caso, se aprueben y le sean de aplicación. A los efectos de la práctica de notificaciones y del cómputo de los plazos previstos en estos Estatutos será de aplicación lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

**Artículo 2. Domicilio.**

1. La Junta de Compensación tendrá su domicilio en el Paseo de la Castellana 216, planta 15, 28046 Madrid.

2. El cambio de domicilio dentro del término municipal podrá acordarse por el Consejo Rector, directamente y sin necesidad de acudir al procedimiento establecido para la modificación de los Estatutos, debiendo dar cuenta al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras a través del Ayuntamiento de Madrid.

**Artículo 3. Objeto.**

La Junta tendrá por objeto llevar a cabo, a través del sistema de compensación, la equidistribución del APE 08.20, comprendiendo la adjudicación de fincas de resultado, las cesiones de suelo para redes públicas, las cesiones de los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento y la urbanización de los terrenos comprendidos en el ámbito, así como el cumplimiento de los deberes correspondientes a las cargas de urbanización comunes y compartidas con otros ámbitos de actuación de la operación urbanística "Madrid Nuevo Norte" y de las demás obligaciones urbanísticas previstas en la legislación aplicable.

**Artículo 4. Fines.**

Los fines específicos de la Junta de Compensación son todos los precisos para el cumplimiento de su objeto, figurando entre ellos, con carácter indicativo, los siguientes:

- a) Redactar el Proyecto de Reparcelación e interesar su tramitación administrativa e inscripción en el Registro de la Propiedad.
- b) Prestar su conformidad con el contenido del Proyecto de Urbanización o acordar las adaptaciones del mismo que resultaren necesarias, con la previsión de una o varias fases de ejecución, adjudicar y ejecutar las obras en él previstas mediante la incorporación, en su caso, de una empresa promotora a la Junta de Compensación e interesar su tramitación administrativa, así como la de los demás instrumentos urbanísticos necesarios para la gestión y la ejecución jurídica y material del planeamiento.
- c) Realizar las actuaciones precisas para facilitar la coordinación necesaria con los demás ámbitos de actuación de la operación urbanística "Madrid Nuevo Norte" en orden a la redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización del ámbito y de los Proyectos de Urbanización de

- Infraestructuras Comunes y Compartidas, la ocupación de los suelos necesarios, la contratación, financiación y ejecución de las obras, la constitución de la Entidad Urbanística Colaboradora de Coordinación prevista en el artículo 97 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y su integración en ella. Una vez integrada en la Entidad Urbanística Colaboradora de Coordinación, los Estatutos de esta pasarán a incorporarse a las normas rectoras de la Junta de Compensación. Esta incorporación tendrá el valor propio de los acuerdos de la Asamblea General de la Junta, quedando esta obligada al cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Entidad en los plazos y en la forma prevista en dichos Estatutos y con sujeción a las consecuencias establecidas en ellos para el caso de incumplimiento.
- d) Dar cumplimiento, a fin de asegurar las actuaciones singulares previstas en el planeamiento general y su coordinación con las obras de urbanización, al Plan de Coordinación y Ejecución aprobado en desarrollo del Convenio de colaboración para la coordinación, financiación y ejecución de las actuaciones singulares en tanto resulte de aplicación al APE 08.20 y facilitar al Comité Técnico previsto en este último la información necesaria sobre el desarrollo y ejecución del Proyecto de Urbanización.
  - e) Satisfacer las indemnizaciones legalmente procedentes.
  - f) Girar a los propietarios cuantas derramas fueran necesarias para atender el correcto desarrollo del ámbito.
  - g) Interesar del Ayuntamiento la ocupación y expropiación a favor de la Junta de Compensación de los suelos de los propietarios que no se adhieran a ella y de los que incumplan las obligaciones que legalmente les correspondan.
  - h) Exigir el pago de las cantidades adeudadas por sus miembros solicitando a tal fin el inicio de la vía de apremio al Ayuntamiento de Madrid y acceder, en su caso, a la vía jurisdiccional competente con el mismo fin.
  - i) Interesar el otorgamiento de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en las disposiciones legales y solicitar, cuando sea procedente, las concesiones administrativas de servicios públicos.
  - j) Ostentar la facultad fiduciaria de disposición sobre los bienes aportados por sus miembros según lo dispuesto en el artículo 108 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, pudiendo ocuparlos para la realización de las obras de urbanización previstas en el planeamiento y en el Proyecto de Urbanización, así como para la realización de las actuaciones de caracterización y descontaminación de suelos, adoptándose, cuando proceda, las medidas necesarias para evitar que resulte afectado el normal desarrollo de los servicios de transporte ferroviario y de mantenimiento del material rodante.
  - k) 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, tales como la modificación de entidades hipotecarias o el ejercicio de la acción reivindicatoria o cualesquiera otras en defensa de sus derechos.
  - l) Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos de aprovechamiento privado, o los específicamente asignados a la Junta de Compensación para tal finalidad.
  - m) Concertar y prestar garantías, seguros o avales ante la Administración urbanística actuante.
  - n) Interesar de la Administración la recepción de las obras de urbanización.
  - o) Solicitar del Registro de la Propiedad la certificación de dominio y cargas y la práctica de la nota marginal de sujeción de las fincas al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
  - p) Suscribir con las compañías suministradoras los convenios que fueran necesarios y exigir el reintegro de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, en la parte que según la reglamentación de tales servicios no tenga que correr a cargo de los usuarios.
  - q) La gestión, representación y defensa de los intereses comunes de sus miembros ante cualquier autoridad y organismo del Estado, la Comunidad de Madrid, el municipio de Madrid y ante toda clase de entidades y organismos autónomos, así como ante los Tribunales en todos sus grados y jurisdicciones, con respecto a todos los actos, contratos, acciones y recursos que resulten convenientes o necesarios para la realización de sus fines.
  - r) Realojar en su caso a los ocupantes legales de inmuebles en los términos de los artículos 19 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y 18.2.e) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- s) Asegurar la realización de las acciones de descontaminación que resultaran necesarias de acuerdo con lo previsto en la normativa de aplicación, en las Bases de actuación y en los presentes Estatutos.
- t) En general, el ejercicio de cuantas actividades o derechos le correspondan según estos Estatutos, las Bases, las normas legales o reglamentarias pertinentes y las demás disposiciones aplicables.

**Artículo 5. Órgano bajo cuyo control actúa.**

1. La Junta de Compensación ejercerá sus funciones bajo la tutela, fiscalización y control del Ayuntamiento de Madrid, que tiene la consideración de Administración actuante.
2. Corresponderán al Ayuntamiento, como órgano de control, entre otras, las siguientes facultades:
  - a) La aprobación de los documentos de planeamiento que, en su caso, fuere necesario redactar, así como la de los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación y los demás instrumentos de gestión que fueren de su competencia.
  - b) El seguimiento de la vinculación de las previsiones contenidas en el Convenio de colaboración para la coordinación, financiación y ejecución de las actuaciones singulares y en el Plan de Coordinación y Ejecución con los instrumentos de gestión y ejecución del ámbito.
  - c) La designación de sus representantes ante la Junta de Compensación.
  - d) El ejercicio de las facultades previstas legalmente en relación con el incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas legales que les correspondan, para lo cual podrá expropiar sus respectivos derechos en beneficio de la Junta de Compensación.
  - e) El seguimiento del proceso de financiación y ejecución de las cargas de urbanización comunes y compartidas correspondientes al APE 08.20, garantizando directamente la coordinación entre las normas reguladoras de los ámbitos de actuación de la operación urbanística "Madrid Nuevo Norte" y el impulso de la constitución de la Entidad Urbanística Colaboradora de Coordinación prevista en el artículo 97 bis de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.
  - f) Utilizar la vía de apremio para exigir el cumplimiento de los deberes de los propietarios de la Junta, o de las Juntas de Compensación que participen en la ejecución de redes comunes y compartidas, cuando procediera a solicitud de aquella.
  - g) Requerir a la Junta para la entrega de certificaciones, memorias, planos, etc.
  - h) Resolver los recursos de alzada que se presenten impugnando los acuerdos de la Junta de Compensación.
  - i) Cuantas otras resulten de la legislación aplicable.
3. La Junta de Compensación, en el desarrollo de su actividad para el cumplimiento de sus fines, asume la obligación de relacionarse con el Ayuntamiento de Madrid a través de medios electrónicos para la realización de cualquier trámite administrativo en los procedimientos de gestión urbanística. Así mismo, y a fin de garantizar la interoperabilidad y lograr la coherencia y calidad de la información gestionada electrónicamente y su posterior incorporación a las plataformas municipales, la Junta de Compensación se compromete a que el intercambio de información se lleve a cabo de acuerdo con las instrucciones municipales que permitan gestionar adecuadamente dicha información.

**Artículo 6. Duración.**

La Junta de Compensación tendrá la duración necesaria para conseguir la total realización del objeto para el que se constituye.

**TÍTULO II****MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN Y REQUISITOS DE INCORPORACIÓN****Artículo 7. Miembros de la Junta de Compensación.**

La Junta de Compensación quedará compuesta por las siguientes personas o entidades:

- a) Las personas físicas o jurídicas que sean titulares de terrenos o aprovechamientos comprendidos en el APE 08.20 y otorguen la correspondiente escritura pública de constitución de la Junta o se adhieran a ella con posterioridad.

- b) Las Administraciones Públicas titulares de bienes incluidos en el APE 08.20, previa adhesión expresa cuando proceda.
- c) Los que por causa de la transmisión de terrenos queden subrogadas en el lugar y puesto del transmitente conforme al artículo 10.
- d) En su caso, las empresas promotoras que se incorporen.

#### **Artículo 8. Requisitos para la incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación.**

1. Las personas físicas o jurídicas que, siendo titulares de terrenos o aprovechamientos comprendidos en el APE 08.20, no hubieran otorgado la escritura de constitución de la Junta podrán incorporarse a ella mediante escritura de adhesión en el plazo de un mes desde la fecha de dicho otorgamiento.
2. Transcurrido el plazo anterior, se admitirá la adhesión, en cualquier momento previo al acuerdo del Consejo Rector por el que se someta el Proyecto de Reparcelación al periodo de audiencia, cuando se formalice por propietarios que no hubieran sido debidamente requeridos para su incorporación a la Junta o cuando así se apruebe por el Consejo Rector y se ratifique por la Asamblea General, debiendo los propietarios así adheridos abonar la parte proporcional que les corresponda en los gastos ya producidos.
3. Los propietarios que no se hubieran adherido a la Junta conforme a este artículo serán expropiados por el Ayuntamiento de Madrid teniendo aquella la condición de beneficiaria.
4. En todo caso, la incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no presupone la transmisión a la misma de los inmuebles afectos a los resultados de la gestión común.

#### **Artículo 9. Requisitos para la incorporación de empresa promotora.**

1. La incorporación a la Junta de Compensación de empresas promotoras, que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización, requerirá acuerdo favorable de la Asamblea General a propuesta del Consejo Rector adoptado por propietarios que representen al menos el sesenta por ciento de las cuotas totales del ámbito y en el que se determinarán las condiciones de la incorporación conforme a las Bases de Actuación y, en especial, los compromisos y garantías de su gestión en la forma y cuantía que se determinen por la Junta de Compensación.
2. La valoración de las aportaciones de la empresa o empresas promotoras que se incorporen y, en su caso, la adjudicación de parcelas en contrapartida de tales aportaciones, se realizarán de conformidad con lo dispuesto en la Base Octava.
3. Los propietarios que hayan votado en contra de la incorporación de la empresa promotora y se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan no quedarán afectados por dicha incorporación, a cuyo fin no verán mermada su correspondiente cuota de participación.
4. Una vez aprobada la incorporación de la empresa promotora, esta participará por medio de su representante en la Asamblea como un miembro más de aquella, con los derechos correspondientes a la cuota de participación que se le haya reconocido., y, en cuanto proceda, podrá formar parte del Consejo Rector de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22.

#### **Artículo 10. Transmisión de terrenos o derechos incorporados a la Junta.**

1. La transmisión de la titularidad de bienes o derechos por los miembros de la Junta llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del transmitente, entendiéndose incorporado el adquirente a partir del momento de la transmisión, sin perjuicio de los pactos establecidos entre las partes, los cuales tendrán un carácter meramente interno entre ellas. En el título de la transmisión se expresará que el adquirente queda subrogado en los derechos y obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada y que los terrenos quedan sujetos al cumplimiento de los deberes inherentes al sistema de compensación.
2. No obstante, cuando la transmisión de fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación aprobado sea posterior a la recepción de las obras de urbanización, se entenderá, salvo pacto en contrario, que la cualidad de miembro de la Junta corresponde al transmitente conforme a lo dispuesto en el apartado 4 de la Base Decimotercera.
3. La adquisición de terrenos o derechos incorporados a la Junta se deberá notificar fehacientemente a esta por las partes en un plazo de quince días hábiles a contar desde el otorgamiento de la escritura

pública correspondiente. La notificación deberá acompañar copia del título traslativo e indicar el domicilio, teléfono y dirección de correo electrónico del adquirente. Una vez inscrita la transmisión, el adquirente deberá remitir a la Junta la correspondiente nota simple en otro plazo igual a contar desde la fecha de su práctica.

#### **Artículo 11. Situaciones especiales de titularidad.**

1. Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o en ignorado paradero, se estará a lo dispuesto en el artículo 10.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística y en el artículo 190 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y las cargas urbanísticas correspondientes a dichos propietarios serán costeadas transitoriamente por la Junta de Compensación, sin perjuicio de su ulterior repetición cuando sea identificados o se conozca su paradero. A las titularidades dudosas, litigiosas o controvertidas les serán de aplicación las normas de los artículos 103 del Reglamento de Gestión Urbanística y 10.3 del citado Real Decreto 1093/1997. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de la aplicación, cuando proceda, de las reglas previstas en el en la Circular 6/2019, de 18 de marzo, de la Fiscalía General del Estado, sobre la intervención del Ministerio Fiscal en los procedimientos de expropiación forzosa y en la restante normativa de aplicación.

2. En el caso de que una finca pertenezca en régimen de comunidad a distintas personas, cada una de estas podrá decidir libremente sobre la incorporación o no a la Junta de su respectiva cuota de participación en la comunidad. Los comuneros que se hubiesen adherido tendrán responsabilidad solidaria frente a la Junta y deberán designar de entre ellos al que hubiera de representarles ante la misma; el así designado actuará frente a la Junta como si se tratara de un propietario único. A falta de acuerdo entre los comuneros sobre la designación de su representante, se considerará como tal al que ostente mayor participación y, en caso de igualdad, a quien designe el Presidente. No estarán sujetos a la representación a que se refiere este apartado los comuneros que comuniquen a la Junta de Compensación su voluntad de participar en ella de forma independiente respecto de los restantes.

3. Cuando se trate de fincas constituidas en régimen de propiedad horizontal, la citación será hecha a su Presidente, el cual ostentará la representación de la comunidad.

4. En los supuestos de fincas doblemente inmatriculadas, los propietarios afectados por esta situación podrán decidir libremente sobre su adhesión o no a la Junta de Compensación. Si todos ellos se hubieran adherido, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) A los efectos de la imputación de los gastos de urbanización, ambos titulares registrales deberán abonar el importe de las derramas giradas por la superficie de suelo en situación de doble inmatriculación, debiendo la Junta de Compensación consignar uno de los pagos para su restitución al propietario que resultara vencido en el correspondiente proceso civil.
- b) El ejercicio del derecho de voto y de los demás derechos que correspondan a la superficie doblemente inmatriculada se distribuirá entre los titulares respectivos por partes iguales.

Si uno de los titulares de la finca doblemente inmatriculada se adhiriera a la Junta de Compensación y el otro no, el primero deberá abonar el importe de las derramas giradas correspondientes y podrá ejercer plenamente su derecho de voto y los demás derechos previstos en estos Estatutos. El titular no adherido quedará sujeto a la expropiación de la finca registral inscrita a su nombre. La situación de doble inmatriculación se hará constar tanto en el Proyecto de Reparcelación como en el de Expropiación y cada uno de estos expedientes se entenderá con el propietario respectivo con referencia exclusiva a la finca registral inscrita a nombre de uno u otro, sin perjuicio de quedar condicionado a la resolución de dicha situación.

5. En el caso de que la nuda propiedad y el usufructo pertenecieran a distintas personas y salvo que otra cosa resulte del título constitutivo del derecho o de un acuerdo expreso entre ellas fehacientemente comunicado a la Junta de Compensación, la decisión sobre la incorporación de la finca a la Junta de Compensación corresponderá al nudo propietario, quien ostentará la representación ante la misma y ejercerá el derecho de voto en sus órganos de gobierno y administración. Los gastos de urbanización correspondientes a la finca serán reclamados al nudo propietario y, subsidiariamente, al usufructuario. Si la deuda no fuere satisfecha por ninguno de ellos, la Junta podrá acudir a su exacción por la vía de apremio o en sede judicial contencioso-administrativa o bien solicitar la expropiación de la finca o fincas de que se trate.

6. Si sobre alguna de las fincas incorporadas a la Junta estuviera constituido un derecho de superficie, las reglas señaladas en el número anterior para el nudo propietario y el usufructuario se aplicarán, respectivamente, al dueño del suelo y al superficiario.

7. Los menores, incapacitados o ausentes actuarán frente a la Junta de Compensación por medio de la persona que legítimamente les represente según las disposiciones legales en cada caso aplicables.
8. Las personas jurídicas que sean miembros de la Junta estarán representadas en ella por la persona física que actúe en su nombre con facultades suficientes según su clase.
9. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de las reglas sobre intervención por representación en los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación.

### TÍTULO III

## ORGANIZACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

### Capítulo I

#### *Disposición general*

#### **Artículo 12. Órganos y cargos de la Junta de Compensación.**

1. Son órganos de la Junta de Compensación los siguientes:
  - a) La Asamblea General.
  - b) El Consejo Rector.
2. En la forma determinada en estos Estatutos se designará a las personas que hayan de ejercer los siguientes cargos:
  - a) El Presidente.
  - b) El Vicepresidente.
  - c) El Secretario.
3. La Asamblea General, a propuesta del Consejo Rector, podrá nombrar un Gerente con las funciones y condiciones que se consideren procedentes.

### Capítulo II

#### *La Asamblea General*

#### **Artículo 13. Carácter y composición.**

1. La Asamblea General es el órgano de gobierno de la Junta. El Presidente, el Vicepresidente y el Secretario de la Junta de Compensación lo serán también de la Asamblea General y del Consejo Rector.
2. La Asamblea General estará integrada por todos los miembros de la Junta de Compensación. Las personas jurídicas actuarán en ella a través del representante designado con facultades suficientes a tal fin.

#### **Artículo 14. Facultades de la Asamblea. Son facultades de la Asamblea General:**

- a) Designar y remover al Presidente, Vicepresidente, Secretario y Vocales del Consejo Rector.
- b) Aprobar el Proyecto de Reparcelación y, en general, cuantos instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística sean precisos para el desarrollo de la actuación, incluidos los convenios urbanísticos, a fin de someterlos a la correspondiente tramitación administrativa, así como prestar su conformidad con el contenido del Proyecto de Urbanización o acordar las adaptaciones del mismo que resultaren necesarias.
- c) Proponer a la Administración urbanística la modificación de los Estatutos y las Bases de Actuación.
- d) Proponer la disolución o transformación de la Junta cuando proceda.

- e) Aprobar los presupuestos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación o imponer derramas de este carácter para atender a los gastos no previstos en el presupuesto anual o para atender a insuficiencias temporales de tesorería.
- f) Aprobar la memoria anual de cuentas.
- g) Aprobar el Proyecto de Expropiación de bienes y derechos de titulares no adheridos a la Junta de Compensación del ámbito, sin perjuicio de las facultades que pudieran corresponder a la Entidad Urbanística de Coordinación prevista en el artículo 97 bis de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid a los efectos de la ocupación de los suelos que sean estrictamente necesarios para la ejecución de las redes comunes y compartidas en los términos previstos en los Estatutos rectores de dicha Entidad.
- h) Aprobar la intervención de empresas promotoras, ya se incorporen o no a la Junta.
- i) Decidir sobre la incorporación de la empresa promotora, señalando la cuota o cuotas de participación que le correspondan y modificando las atribuidas a los socios.
- j) Acordar la realización de toda clase de actos de riguroso dominio, tales como adquirir, enajenar y gravar toda clase de bienes y derechos; modificar garantías hipotecarias; constituir, modificar o cancelar derechos reales impuestos sobre los bienes o derechos pertenecientes a la Junta de Compensación, a propuesta del Consejo Rector.
- k) Acordar la formalización de créditos y emitir títulos, incluso prestando garantía hipotecaria sobre las fincas aportadas y/o resultantes de las que sea titular la Junta de Compensación.
- l) Constituir sociedades para la urbanización o explotación de servicios y adjudicar las obras de urbanización.
- m) Acordar la aprobación de las cuotas provisionales de participación de los miembros de la Junta de Compensación, las cuales devendrán definitivas con la aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- n) Acordar, para su posterior incorporación al Proyecto de Reparcelación, la adjudicación a la Junta de Compensación de la superficie de resultado que se determine a fin de sufragar los gastos de urbanización.
- o) Designar a los interventores y auditores de cuentas externos para el examen de las mismas, al Gerente de la Junta y a los equipos redactores de los planes, proyectos y otros documentos necesarios para llevar a cabo la gestión urbanística del ámbito.
- p) Resolver las solicitudes de incorporación a la Junta de Compensación formuladas conforme al apartado 2 del artículo 8 de estos Estatutos.
- q) Aprobar las normas reguladoras del procedimiento de compras y contrataciones de la Junta, así como el procedimiento de facturación.
- r) Acordar, en su caso, el adelanto del pago de las indemnizaciones motivadas por el desalojo de los ocupantes legales.
- s) Adoptar los acuerdos que le sean sometidos por el representante de la Junta ante la Entidad Urbanística Colaboradora de Coordinación de "Madrid Nuevo Norte" en orden a determinar el sentido del voto a emitir por aquel en el órgano de gobierno de dicha Entidad en los términos previstos en los Estatutos de la misma.
- t) Y, en general, cuantas facultades tengan conferidas por los Estatutos o sean necesarias para el adecuado ejercicio de las previstas en ellos.

**Artículo 15. Clases de Asambleas y asuntos a tratar.**

1. Las reuniones de la Asamblea pueden tener lugar con carácter ordinario o extraordinario.
2. La Asamblea General ordinaria se reunirá dos veces al año, de acuerdo con las siguientes reglas:
  - a) En el primer semestre de cada año celebrará sesión para aprobar, en su caso, la memoria y las cuentas del ejercicio económico anterior.
  - b) En el cuarto trimestre de cada año celebrará sesión para aprobar el presupuesto ordinario del ejercicio económico siguiente y nombrar, en su caso, a los auditores de cuentas externos.

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

3. Las reuniones de la Asamblea General distintas de las señaladas en el apartado anterior, que recibirán la consideración de Asamblea General extraordinaria, tendrán lugar:

- a) Cuando lo acuerde el Consejo Rector.
- b) Cuando se convoque por el Presidente o el Vicepresidente en caso de urgencia o en el de concurrir circunstancias extraordinarias.
- c) Cuando lo soliciten al Presidente de la Junta de Compensación propietarios que representen no menos del veinticinco por ciento de las cuotas de participación.
- d) Sin necesidad de previa convocatoria, cuando estén presentes o representados la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación y acuerden por unanimidad su celebración con carácter universal.

En las reuniones de la Asamblea General extraordinaria solamente podrán adoptarse acuerdos sobre los asuntos que figuren en el orden del día, salvo en el caso de la Asamblea universal prevista en el apartado d) precedente, en que podrá tratarse cualquier asunto que sea aceptado por la totalidad de los concurrentes.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las reuniones de cualquier Asamblea ordinaria o extraordinaria podrán tratarse asuntos no comprendidos en el orden del día remitido junto a la convocatoria, con adopción de los acuerdos correspondientes, siempre que se trate de asuntos urgentes derivados de hechos conocidos tras la remisión de dicha convocatoria y que así se acuerde en la propia sesión con el voto favorable de los miembros que representen, al menos, el cincuenta por ciento de las cuotas de participación totales en la Junta de Compensación. Con anterioridad a la celebración de la reunión, se dará cuenta a los propietarios del hecho de nueva noticia que motive la inclusión del nuevo asunto como complemento de la convocatoria remitida, siempre que sea posible y a efectos puramente informativos.

5. Las reuniones de la Asamblea General podrán celebrarse de manera presencial, telemática o mixta, aplicándose en estos dos últimos casos las mismas reglas previstas para la celebración presencial.

#### **Artículo 16. Convocatoria de la Asamblea.**

1. Salvo en el caso de la Asamblea universal prevista en el apartado 3.d del artículo anterior, las reuniones de la Asamblea General serán convocadas con una antelación mínima de siete días hábiles respecto de la fecha prevista para su celebración.

En caso de urgencia, la convocatoria de la Asamblea General extraordinaria podrá decidirse por el Presidente o, en su defecto, por el Vicepresidente, sin necesidad de acuerdo previo del Consejo Rector y con la antelación mínima necesaria para que pueda llegar a todos los miembros de la Junta. A estos efectos, se considerará como situación de urgencia aquella en que concurran circunstancias extraordinarias razonablemente apreciadas que hagan necesario el tratamiento de cuestiones que no puedan esperar al transcurso del plazo de antelación previsto en el párrafo anterior sin que ello entrañe el riesgo de sufrir un daño que, en otro caso, sería evitable.

La celebración de Asamblea General extraordinaria a petición de los propietarios que representen al menos el veinticinco por ciento de las cuotas de participación habrá de ser acordada por el Consejo Rector o, en caso de no poder reunirse este, por el Presidente o, en su defecto, el Vicepresidente, dentro de los siete días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud en el domicilio de la Junta de Compensación. La reunión correspondiente de la Asamblea General extraordinaria deberá tener lugar dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de adopción del acuerdo.

2. La convocatoria se comunicará por el Secretario por cualquier medio que permita acreditar la práctica de la notificación, reputándose válida toda notificación realizada al domicilio o dirección de correo electrónico a que se refiere el artículo 33.1.b de los presentes Estatutos.

3. En la comunicación de la convocatoria se determinará el día, la hora y el lugar previstos para su celebración o, en su caso, la información necesaria para la comparecencia de forma telemática, así como los asuntos incluidos en el orden del día, acompañando los documentos necesarios para la formación del criterio de los propietarios sobre los asuntos a tratar o expresando que quedan a su disposición para su consulta en el domicilio de la Junta de Compensación en horario de oficina y hasta el día anterior al previsto para la reunión. Cuando se trate de los acuerdos previstos en las letras b) y c) del artículo 14, la documentación correspondiente deberá estar disponible con una antelación mínima de 20 días. Para el caso de no haber quórum suficiente para la constitución de la Asamblea según lo dispuesto en el artículo siguiente, en la misma comunicación se determinarán las circunstancias de la reunión en segunda convocatoria, debiendo mediar entre la primera y la segunda al menos un lapso de treinta minutos.

**Artículo 17. Constitución.**

1. La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurra, personalmente o por representación, un número de miembros de la Junta de Compensación que ostenten, al menos, el sesenta por ciento del total de las cuotas de participación.
2. En segunda convocatoria, se considerará válidamente constituida la Asamblea cualquiera que sea el número de propietarios presentes o representados y las cuotas de participación que ostenten.

**Artículo 18. Régimen de asistencia, reuniones y adopción de acuerdos.**

1. Podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General todos los miembros de la Junta de Compensación por sí mismos o mediante representación otorgada ya sea mediante correo electrónico o carta certificada dirigidos al Presidente de la Junta o mediante entrega material al mismo del documento que acredite la representación en cualquier forma. Igualmente podrá asistir un representante de la Administración actuante con voz y sin voto, sin perjuicio del que pudiera corresponderle como aportante de bienes y derechos.
2. El Presidente de la Junta de Compensación dirigirá los debates y someterá a votación los asuntos a tratar. Efectuada la votación, declarará terminada y levantada la sesión. En caso de ausencia del Presidente, le sustituirá el Vicepresidente y, si también estuviera ausente, se designará entre los presentes a la persona que haya de ejercer el cargo de manera accidental.
3. En las sesiones de la Asamblea actuará como Secretario el que lo sea de la Junta de Compensación. Si se encontrare ausente, la Asamblea designará a la persona que haya de ejercer sus funciones.
4. El ejercicio del derecho de voto en la Asamblea será proporcional a las cuotas de participación que correspondan a cada propietario en la Junta de Compensación. Para la adopción de los acuerdos solo se computarán los votos válidamente emitidos, quedando excluidas las abstenciones, los votos nulos y los votos en blanco.
5. Las mayorías necesarias para la adopción de acuerdos serán las siguientes:
  - a) Como regla general, se requerirá el voto favorable de los miembros que ostenten la mayoría simple de las cuotas de participación presentes o representadas en la sesión, entendiéndose válidamente adoptado el acuerdo cuando la suma de las cuotas de participación pertenecientes a los miembros que hubieran votado a favor sea superior a la suma de las cuotas correspondientes a los que hubieran votado en contra.
  - b) Con carácter especial, se requerirá el voto favorable de los miembros que ostenten el sesenta por ciento de las cuotas de participación totales del ámbito en la sesión para la adopción de los acuerdos a los que se refieren el artículo 9.1 y las letras b), c), h) y j) del artículo 14.1 de estos Estatutos, así como la Base Decimonovena.1.
  - c) Será necesario el voto favorable de la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación para la adopción del acuerdo a que se refiere el artículo 43.1.c) de estos Estatutos.
  - d) La delegación de facultades a favor del Consejo Rector deberá adoptarse con la mayoría prevista para la adopción del acuerdo del que se trate en cada caso.
6. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos desde el momento de su adopción y vinculantes para todos los miembros de la Junta de Compensación, incluidos los ausentes, los disidentes y quienes se hayan abstenido de votar, sin perjuicio del régimen de recursos previsto en los artículos 41 y 42 de estos Estatutos.

**Artículo 19. Actas de las reuniones de la Asamblea y certificación de acuerdos.**

1. De las reuniones de la Asamblea se levantará por el Secretario un acta en que constarán los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones. Las actas serán aprobadas en la propia sesión de la Asamblea o, en su defecto y dentro de los treinta días siguientes, por el Presidente y dos interventores miembros de la Asamblea designados en la propia reunión.
2. Una vez aprobada el acta de la sesión será firmada por el Presidente y el Secretario que hubieran desempeñado tales funciones y, en su caso, por dos interventores, y se transcribirá en el Libro de Actas diligenciado por el Presidente y el Secretario de la Junta.
3. En el plazo máximo de veinte días a partir de la fecha de la aprobación del acta, esta será notificada por el Secretario a todos los miembros de la Junta de Compensación en el domicilio

designado por ellos o por medio de correo electrónico con indicación de los recursos pertinentes. De igual modo, el acta será notificada en todo caso al Ayuntamiento.

4. El Secretario podrá expedir cualquier clase de certificación en relación con los acuerdos de la Asamblea, con el visto bueno de su Presidente o de quien haga sus veces.

### Capítulo III

#### *El Consejo Rector*

#### **Artículo 20. Carácter y composición.**

1. El Consejo Rector es el órgano de administración de la Junta de Compensación y el representante permanente de la Asamblea General.
2. Estará compuesto por doce miembros, personas físicas, entre los cuales figurará el Presidente de la Junta de Compensación, que también lo será del Consejo Rector.

No obstante, la Asamblea General podrá acordar la modificación del número de componentes del Consejo Rector entre un total de nueve y trece miembros, sin necesidad de modificación estatutaria.

3. El ejercicio del cargo de Consejero no será retribuido.

#### **Artículo 21. Facultades del Consejo.**

1. Corresponden al Consejo Rector, que actuará a través de su Presidente, las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que las consignadas en estos Estatutos.
2. Serán funciones específicas del Consejo Rector, entre otras, las siguientes:
  - a) La representación de la Junta de Compensación en juicio y fuera de él.
  - b) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
  - c) Acordar la convocatoria de las reuniones de las Asambleas Generales, ordinarias y extraordinarias, sin perjuicio de las que se convoquen por el Presidente directamente.
  - d) Proponer a la Asamblea General la aprobación de las cuotas de participación correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fueren pertinentes.
  - e) Proponer a la Asamblea General el presupuesto ordinario anual de ingresos y gastos, así como los presupuestos extraordinarios que se consideren pertinentes, y aplicarlos en la medida correspondiente.
  - f) Proponer a la Asamblea General el nombramiento y el cese, en su caso, del Gerente de la Junta.
  - g) Elevar a la Asamblea General la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio.
  - h) Administrar los recursos económicos de la Junta de Compensación conforme a los presupuestos aprobados por la Asamblea General.
  - i) Previo acuerdo de la Asamblea General, adquirir, enajenar, gravar, arrendar, pignorar o hipotecar los bienes y derechos propios de la Junta de todas clases, muebles o inmuebles, tomar dinero a préstamo, constituir, modificar, extinguir o cancelar derechos reales; concertar transacciones y compromisos; librar, aceptar, endosar, negociar y protestar letras de cambio y documentos de giro, y solicitar todo tipo de garantías.
  - j) Instar y seguir por todos sus trámites expedientes de expropiación propios del proceso reparcelatorio; convenir y fijar valores; entablar reclamaciones y recursos; nombrar peritos para su valoración; ocupar las fincas expropiadas; pagar el valor convenido o depositarlo en la Caja General de Depósitos, y dar y exigir recibos.
  - k) Acordar las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación en función de los gastos de urbanización devengados, de las previsiones presupuestarias y de las cuotas de participación de aquellos, y requerir el pago de las cantidades que les correspondan en vía judicial o promover el inicio de la vía de apremio a tal fin.
  - l) Solicitar de los registros públicos tales como el Catastro, el Registro de la Propiedad, etc. los datos y la información necesaria a los efectos de la determinación de la superficie real de las

- fincas aportadas en orden a la fijación de las cuotas de participación, a cuyo fin queda expresamente autorizado por los miembros de la Junta.
- m) Nombrar y separar empleados de cualquier clase, señalando sus retribuciones y emolumentos de todo género y conferir apoderamientos, con las facultades que considere oportunas en cada caso.
  - n) Contratar y convenir los servicios profesionales pertinentes para llevar a cabo las facultades de la Junta y cuantos demás actos sean de su incumbencia.
  - o) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen en favor de la Junta de Compensación.
  - p) Acordar la formulación de demandas y de recursos ordinarios, especiales y extraordinarios, así como seguir los procedimientos contenciosos ante cualquier jurisdicción; en general, ejercer las facultades previstas en las leyes procesales de aplicación (incluso allanarse, desistir y transigir, dando cuenta en estos supuestos a la Asamblea General), y acordar el otorgamiento de poderes a favor de Abogados y Procuradores, todo ello de conformidad con los requisitos establecidos en la Ley.
  - q) Ejercer las acciones de todo orden que procedan con arreglo a Derecho para impedir ocupaciones ilegales de terrenos comprendidos en el ámbito y desalojar a quienes los hubieran ocupado ilegalmente, sin perjuicio de las actuaciones que pudieran realizar los propietarios afectados con el mismo fin.
  - r) Cuantas facultades resulten de los presentes Estatutos y de los acuerdos de la Asamblea General, incluyendo la delegación de facultades por ésta y la autorización al Presidente para la suscripción de convenios.
  - s) Acordar el inicio de acciones judiciales en defensa de los derechos de la Junta de Compensación dando cuenta de ello a la Asamblea General.
  - t) Adoptar los acuerdos que le sean sometidos por el representante de la Junta ante la Entidad Urbanística Colaboradora de Coordinación de "Madrid Nuevo Norte" en orden a determinar el sentido del voto a emitir por aquel en el órgano de gobierno de dicha Entidad en los términos previstos en los Estatutos de la misma.
  - u) Llevar a cabo cuantos actos conexos o complementarios sean necesarios o convenientes para el ejercicio de las facultades señaladas en los apartados anteriores, así como aquellos otros que sean propios de la administración ordinaria de la Junta.

#### **Artículo 22. Nombramiento y duración del cargo de Consejero.**

1. En la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación se realizará la designación inicial de los miembros del Consejo Rector. Este nombramiento será ratificado en la primera sesión ordinaria de la Asamblea General que se celebre, salvo que en ella se proceda a la designación de otras personas para su desempeño.
2. Las ulteriores designaciones se realizarán por la Asamblea General en aplicación del principio de proporcionalidad de acuerdo con las siguientes reglas.
  - a) Los propietarios que individualmente ostenten una cuota de participación igual o superior al 6 % podrán proponer el nombramiento de un Consejero por cada fracción que alcance dicho porcentaje.
  - b) Si no fuera posible cubrir todos los puestos del Consejo Rector conforme a la regla anterior, los propietarios podrán agruparse a fin de alcanzar el porcentaje expresado mediante la suma de sus respectivas cuotas de participación o fracciones residuales que les resten tras la aplicación de dicha regla.
  - c) Si no fuera posible cubrir todos los puestos del Consejo Rector conforme a las dos reglas anteriores, los restantes podrán ser propuestos sucesivamente por los propietarios o agrupaciones de propietarios que mayor porcentaje reúnan con las cuotas de participación o fracciones residuales que les resten tras la aplicación de dichas reglas.
3. El nombramiento de los miembros del Consejo Rector tendrá una duración de cuatro años, siendo posible la reelección por períodos iguales en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General. El plazo indicado empezará a contar desde la fecha de la reunión de la Asamblea en que se efectúe el nombramiento respectivo, sin perjuicio de la necesidad de aceptación expresa por parte de los designados para que surta efecto el nombramiento.

4. En caso de fallecimiento, renuncia, incapacidad, imposibilidad o cese de uno o más miembros del Consejo Rector, su puesto será cubierto provisionalmente de acuerdo con el mismo criterio que determinó su nombramiento y hasta la próxima reunión de la Asamblea General, que deberá ratificar este nombramiento o sustituir al así nombrado.

5. La pérdida de la condición de miembro de la Junta de Compensación llevará aparejada su cese automático en la condición de miembro del Consejo Rector que pudiera estar ostentando. La reducción significativa de la cuota de participación de un miembro de la Junta de Compensación como consecuencia de la transmisión parcial de la superficie de la que sea titular determinará, en el caso de que dicho miembro o su representante formen parte del Consejo Rector, que por el resto de los miembros del mismo pueda acordarse la elevación a la Asamblea General de una propuesta del cese forzoso de dicho miembro o de su representante en el cargo que ostente en el Consejo Rector, proponiendo, asimismo, a la persona que haya de sustituirle de acuerdo con los criterios recogidos en el apartado 2 de este artículo.

#### **Artículo 23. Convocatoria y constitución.**

1. Las reuniones del Consejo Rector se celebrarán cuando lo estime oportuno el Presidente y cuando lo solicite la mayoría de los Consejeros.

2. La convocatoria la hará el Secretario por cualquier medio que permita acreditar la práctica de la notificación, figurando en ella el día, la hora y el lugar previstos para su celebración o, en su caso, la información necesaria para su celebración de forma telemática, así como la relación de los asuntos a tratar, adjuntando la información necesaria a tal fin.

3. El plazo de convocatoria de las reuniones del Consejo será como mínimo de cinco días hábiles de antelación.

4. El Consejo se considerará válidamente constituido cuando estén presentes o representados la mayoría de sus miembros.

5. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, el Consejo se entenderá válidamente convocado y constituido siempre que, estando presentes o representados la totalidad de los Consejeros, ya sea de manera presencial, por vía telemática o mixta, acepten por unanimidad su celebración, pudiendo tratar cualquier asunto de su competencia.

#### **Artículo 24. Régimen de asistencia, reuniones y adopción de acuerdos.**

1. Podrán asistir a las reuniones del Consejo Rector todos sus miembros por sí mismos o mediante representación otorgada a otro Consejero mediante correo electrónico o carta certificada dirigidos al Presidente de la Junta o mediante entrega material al mismo del documento que acredite la representación en cualquier forma. A las reuniones del Consejo podrá también asistir un representante de la Administración actuante con voz pero sin voto, sin perjuicio del que le pudiera corresponder como propietario de suelo con derecho a aprovechamiento.

2. Los miembros del Consejo Rector o sus representantes podrán asistir a las reuniones con los acompañantes o asesores que estimen oportuno, los cuales tendrán voz pero no voto. La decisión sobre su admisión, que deberá ser justificada, corresponderá al Presidente.

3. El Presidente del Consejo Rector dirigirá los debates y someterá a votación los asuntos contenidos en el orden del día. Efectuada la votación, declarará terminada y levantada la sesión. En caso de ausencia del Presidente, le sustituirá el Vicepresidente y, si también estuviera ausente, antes de iniciarse la sesión el Consejo determinará la persona que haya de ejercer el cargo de manera accidental entre los presentes.

4. En las sesiones del Consejo actuará como Secretario el que lo sea de la Junta de Compensación. Si se encontrare ausente, el Consejo determinará de entre sus miembros la persona que haya de ejercer sus funciones.

5. Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría simple de votos, presentes o representados, correspondiendo un voto a cada Consejero y reconociéndose al Presidente calidad de voto dirimente en caso de empate.

6. Los acuerdos del Consejo Rector serán inmediatamente ejecutivos desde el momento de su adopción y vinculantes para todos sus miembros, incluidos los ausentes a las sesiones, los disidentes y quienes se hayan abstenido de votar, sin perjuicio del régimen de recursos previsto en los artículos 41 y 42 de estos Estatutos.

**Artículo 25. Actas de las reuniones del Consejo y certificación de acuerdos.**

1. De las reuniones del Consejo se levantará por el Secretario un acta en que constarán los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones. Las actas serán aprobadas, dentro de los treinta días siguientes a cada reunión, por el Presidente y dos miembros del Consejo asistentes que serán designados en la misma reunión como interventores.
2. Una vez aprobada el acta de la sesión, se transcribirá en el Libro de Actas correspondiente, diligenciado por el Presidente y el Secretario, y serán firmadas por quienes hubieran desempeñado tales funciones y, en su caso, por el interventor.
3. El Secretario podrá expedir cualquier clase de certificación en relación con los acuerdos del Consejo, con el visto bueno de su Presidente o de quien haga sus veces.
4. De los acuerdos del Consejo cuando se considere pertinente o así se solicite se dará cuenta a la primera Asamblea que se celebre, a menos que se produzca conjuntamente la reunión de la Asamblea y la del Consejo.
5. Los acuerdos del Consejo serán notificados por el Secretario a los miembros de la Junta en el plazo máximo de veinte días desde la aprobación del acta en el domicilio por ellos designado o, en su caso, por medio de correo electrónico según lo dispuesto en el artículo 33.1.b.

## Capítulo IV

*El Presidente***Artículo 26. Nombramiento y duración.**

1. El Presidente de la Junta de Compensación, que lo será también de la Asamblea General y del Consejo Rector, será designado inicialmente por acuerdo mayoritario de los promotores formalizado en la escritura pública de constitución de la Junta y, de forma sucesiva, por acuerdo de la Asamblea General.
2. El cargo de Presidente tendrá una duración de cuatro años, siendo posibles reelecciones sucesivas por el mismo plazo cada vez.

**Artículo 27. Funciones.**

1. Serán funciones del Presidente:
  - a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir sus deliberaciones y dirimir los empates con voto de calidad.
  - b) Autorizar con su firma las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector y las certificaciones que se expidan, así como cuantos documentos lo requieran.
  - c) Notificar a los órganos de la Administración y jurisdiccionales los acuerdos que hayan de surtir efecto ante ellos.
  - d) Ostentar en general la plena representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno y administración, pudiendo otorgar poderes notariales a favor de cualesquiera personas para el ejercicio de dicha representación, previa autorización por parte de la Asamblea General.
  - e) Ostentar en particular la representación de la Junta de Compensación ante la Entidad Urbanística Colaboradora de Coordinación de "Madrid Nuevo Norte", salvo que se designe a otro miembro del Consejo Rector para este fin mediante acuerdo de la Asamblea General adoptado por la mayoría prevista en el artículo 18.5.a) de estos Estatutos. Esta representación comportará las obligaciones previstas en los Estatutos de la Entidad de Coordinación y, en especial, la de recabar el sentido del voto a emitir en el órgano de gobierno de dicha Entidad en los asuntos que, según sus Estatutos, lo requieran, así como la de dar cuenta de todos los acuerdos adoptados por el citado órgano de gobierno de la Entidad al Consejo Rector para su notificación a todos los miembros de la Junta de Compensación en la forma prevista en el artículo 19.3 de los presentes Estatutos.
  - f) Formalizar la apertura de cuentas bancarias de las que resulte titular la Junta de Compensación. Para disponer de los fondos depositados en dichas cuentas bancarias será necesaria la firma mancomunada del Presidente, el Vicepresidente y un Vocal del Consejo Rector.
  - g) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
  - h) Cuantas otras facultades estén previstas en estos Estatutos o sean inherentes a su cargo.

2. Además, la Asamblea General y el Consejo Rector podrán delegar en el Presidente todas las facultades del Consejo, salvo aquellas que este último ejerza por delegación de la Asamblea.

#### Capítulo V

##### *El Vicepresidente*

#### **Artículo 28. Nombramiento y duración.**

1. El Vicepresidente de la Junta de Compensación será designado inicialmente por acuerdo mayoritario de los promotores de la Junta formalizado en la escritura pública de su constitución y, de forma sucesiva, por acuerdo de la Asamblea General.
2. El cargo de Vicepresidente tendrá una duración de cuatro años, siendo posibles reelecciones sucesivas por el mismo plazo cada vez.

#### **Artículo 29. Funciones.**

El Vicepresidente ejercerá las funciones atribuidas al Presidente en los supuestos de vacante, ausencia o imposibilidad, así como las que le sean conferidas específicamente por la Asamblea General o el Consejo Rector.

#### Capítulo VI

##### *El Secretario*

#### **Artículo 30. Nombramiento y duración.**

1. El Secretario de la Junta de Compensación, que lo será también de la Asamblea General y del Consejo Rector, será designado inicialmente por acuerdo mayoritario de los promotores de la Junta formalizado en la escritura pública de su constitución y, de forma sucesiva, por acuerdo de la Asamblea General.
2. El cargo de Secretario tendrá una duración de cuatro años cuando tuviere la condición de miembro de la Junta, siendo posibles reelecciones sucesivas por el mismo plazo cada vez. Si el Secretario no tuviere la condición de miembro de la Junta, la duración del cargo será la convenida entre las partes y será retribuido en los términos que al efecto se acuerden.
3. Con carácter excepcional, en los casos de vacante del Secretario para asistir a las reuniones de la Asamblea General o del Consejo Rector por simple ausencia, enfermedad o incapacidad, podrá designarse, de entre los miembros asistentes a la sesión, a un Secretario, quien desempeñará sus funciones de manera accidental.

#### **Artículo 31. Funciones.**

Serán funciones del Secretario:

- a) Redactar las convocatorias a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector y remitirlas a sus respectivos destinatarios en los términos establecidos en estos Estatutos.
- b) Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, transcribiéndolas una vez aprobadas en los Libros de Actas diligenciados al efecto.
- c) Expedir certificaciones del contenido de los Libros de Actas, con el visto bueno del Presidente de la Junta de Compensación.
- d) Expedir certificaciones de las cuotas de participación y de la situación del pago de las derramas de la Junta, con el visto bueno del Presidente.
- e) Expedir certificaciones de las circunstancias obrantes en los archivos de la Junta de Compensación que estén a su cargo en relación con los datos relativos al solicitante de la certificación, con el visto bueno del Presidente.
- f) Notificar a los miembros de la Junta de Compensación y a la Administración actuante las actas de las reuniones de la Asamblea General y los acuerdos adoptados por el Consejo Rector que sean susceptibles de recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 41.1 de estos Estatutos.

- g) Dar traslado al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras a través del Ayuntamiento de Madrid del cambio de domicilio de la Junta de Compensación, las modificaciones de nombramientos en el Consejo Rector, la incorporación de empresas promotoras y cualesquiera otras incidencias que afecten a la composición de la Junta o de sus órganos de gobierno y administración.
- h) Ser depositario de la documentación de la Junta de Compensación en la sede de esta, teniendo libre acceso a ella en todo caso.
- i) Cuantas otras facultades estén previstas en estos Estatutos, sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

#### TÍTULO IV

### DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

#### Artículo 32. Derechos de los miembros de la Junta.

1. De acuerdo con las disposiciones legales, el planeamiento vigente, las Bases de Actuación y los presentes Estatutos, los derechos de los miembros de la Junta de Compensación son los siguientes:

- a) Ostentar las facultades dominicales que les correspondan sobre los bienes o derechos de su propiedad de acuerdo con el régimen propio del sistema de compensación.
- b) Participar en la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento en proporción a sus aportaciones mediante la adjudicación, en virtud del Proyecto de Reparcelación, de las fincas de resultado o cuotas indivisas que por compensación les correspondan, sin perjuicio de las compensaciones económicas por diferencias entre aportaciones y adjudicaciones y de los acuerdos que pudieran concertarse entre los particulares.
- c) Asistir, presentes o representados, a la Asamblea y votar sobre los asuntos de que esta conozca, así como ser electores o elegibles para todos los cargos de gobierno y administración de la Junta de acuerdo con la cuota de participación correspondiente.
- d) Presentar proposiciones y sugerencias a los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación.
- e) Interponer los recursos legalmente procedentes contra los acuerdos que estimen lesivos para sus intereses en los términos previstos en estos Estatutos.
- f) Ser informados de la situación patrimonial y de la evolución de las acciones acometidas por la Junta de Compensación, previa petición por escrito al Secretario.
- g) Participar en la liquidación de la Junta de Compensación en los términos previstos en estos Estatutos.
- h) Ser indemnizados por razón de la incompatibilidad de las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y actividades económicas autorizadas que no puedan conservarse y de los derechos existentes sobre ellos.
- i) Cuantos otros derechos les correspondan según el ordenamiento urbanístico vigente y los presentes Estatutos.

2. Para la determinación de las cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación en orden al ejercicio de sus derechos se aplicará lo dispuesto en el artículo 34.

#### Artículo 33. Obligaciones de los miembros de la Junta.

1. Son obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación:
- a) Poner a disposición de la Junta, en el plazo de quince días desde que sean requeridos por el Consejo Rector, los títulos, notas registrales, certificaciones catastrales y demás documentos acreditativos de las fincas y derechos afectados, de las cargas que los gravaren y demás circunstancias que definan y delimiten sus titularidades.
  - b) Registrar en la Secretaría de la Junta su domicilio a efectos de las notificaciones que hayan de serles remitidas cuando sea distinto del que hubieran consignado en la escritura de su constitución o de adhesión a ella. Se entenderán debidamente realizadas a todos los efectos las notificaciones efectuadas exclusivamente por correo electrónico respecto de los propietarios que así lo hubieran autorizado expresamente.

- c) Contribuir, conforme a su cuota de participación, a los gastos de urbanización, incluidos los derivados de los proyectos e instrumentos urbanísticos correspondientes a la formalización de la iniciativa para la aplicación del sistema de compensación y de los Proyectos de Urbanización de Infraestructuras Comunes y Compartidas, a los de redacción y tramitación de los instrumentos de planeamiento, de gestión y de ejecución urbanística posteriores que resulten procedentes, así como a los de conservación de las obras de urbanización en cuanto fueran imputables a la Junta de Compensación.
- d) Cumplir los acuerdos adoptados conforme a los presentes Estatutos y las obligaciones que dimanen de la actuación urbanística, sin perjuicio de los recursos pertinentes.
- e) Regularizar la titularidad de sus derechos y presentar el título respetivo en el Registro de la Propiedad, en su caso, dentro del plazo concedido por el Consejo Rector a tal fin.
- f) Ingresar en la cuenta corriente de la Junta de Compensación las derramas que se aprueben en Asamblea General en los plazos que se establezcan.
- g) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósitos de materiales e instalaciones complementarias, caracterización de suelos, realización de trabajos de descontaminación y cuantas acciones estén relacionadas con el proceso de descontaminación.
- h) Notificar fehacientemente a la Junta de Compensación la adquisición o transmisión de terrenos o derechos incorporados a la Junta en los términos previstos en el artículo 10.3 de estos Estatutos.
- i) Realizar a su cargo las actuaciones administrativas, judiciales y de todo orden que fueran precisas para liberar sus terrenos de las ocupaciones ilegales que, en su caso, existieran sobre ellos. En caso de incumplimiento por parte de los propietarios correspondientes, las cantidades que la Junta se viera obligada a anticipar por tales conceptos para el cumplimiento de su deber legal de urbanizar tendrán la consideración de crédito directamente derivado de su actuación urbanizadora frente a los citados propietarios, pudiendo recuperar dichas cantidades en los mismos términos que se establecen en los apartados 4 y 5 de la Base Decimosegunda respecto de los costes de caracterización, descontaminación y recuperación de suelos.
- j) Mantener sus parcelas en estado de salubridad y ornato adecuado, pudiendo la Junta de Compensación cursar la oportuna solicitud de intervención ante el Ayuntamiento en orden al cumplimiento de este deber legal.
- k) Facilitar la información de la que dispongan sobre la posible contaminación de sus suelos o la eventual realización sobre los mismos de alguna actividad potencialmente contaminante calificada como tal en la legislación aplicable y permitir el acceso a los terrenos de su propiedad para la realización de cuantos análisis y estudios resulten necesarios para la redacción del Proyecto de Urbanización del ámbito y de los Proyectos de Urbanización de Infraestructuras Comunes y Compartidas, la ejecución de las actuaciones necesarias con relación al control de vertidos ilegales y la realización de labores de vigilancia con el fin de evitar ocupaciones no deseadas.
- l) Los miembros de la Junta de Compensación se comprometen a la realización de las siguientes acciones en relación con los estudios y trabajos de caracterización de suelos de su titularidad:
  - 1º. Informar sobre las actividades potencialmente contaminantes que se hayan llevado a cabo en sus suelos a los efectos de actualizar el inventario
  - 2º. Aportar a la Junta de Compensación los estudios de caracterización del suelo existentes a los efectos de su consideración en el proceso urbanizador.
  - 3º. Realizar o actualizar los estudios de caracterización de los suelos para su entrega a la Junta en el plazo de un mes desde su adhesión. En caso de incumplimiento de esta obligación, la Junta de Compensación asumirá estos trabajos anticipando las cantidades necesarias, sin perjuicio de su derecho de repetición frente al propietario obligado conforme a lo previsto en la Base Decimosegunda.
  - 4º. Coordinar con el resto de los miembros de la Junta la presentación de los estudios ante la Administración, según se acuerde por el Consejo Rector.
- m) Los miembros de la Junta de Compensación se comprometen a la realización de los trabajos de descontaminación que resulten necesarios para la completa recuperación de sus suelos. En el plazo de un mes desde que se hayan obtenido los permisos y autorizaciones administrativas necesarias para la descontaminación de los suelos afectados, la Junta de Compensación podrá requerir a los propietarios para que realicen los trabajos de descontaminación. En caso de incumplimiento de esta obligación, la Junta de Compensación asumirá la ejecución de estos trabajos anticipando las cantidades necesarias, sin perjuicio de su derecho de repetición frente al propietario obligado conforme a lo previsto en la Base Decimosegunda.

- n) Los miembros de la Junta de Compensación que sean propietarios de las parcelas donde se ubiquen edificaciones o construcciones incompatibles con el planeamiento que deban ser demolidas se comprometen a sufragar el coste asociado al tratamiento particular del amianto u otros residuos peligrosos. En caso de incumplimiento de esta obligación, la Junta de Compensación asumirá dicho coste, quedando facultada para repercutirlo frente a los propietarios de conformidad con las reglas contenidas en la Base Decimosegunda.
  - o) Favorecer la programación y coordinación de la gestión urbanística del ámbito con las actuaciones singulares e infraestructuras comunes y compartidas previstas en el planeamiento de acuerdo con lo dispuesto en el Convenio de colaboración para la coordinación, financiación y ejecución de las actuaciones singulares y en el Plan de Coordinación y Ejecución aprobado en su desarrollo.
  - p) Facilitar la adopción de acuerdos con la Junta de Compensación en relación con la puesta a disposición a favor de esta de los suelos necesarios para la realización de obras de urbanización anticipada y, en su caso, para la demolición o eliminación de aquellos elementos existentes sobre el suelo que no pudieran conservarse como consecuencia de la realización de estas obras.
  - q) Las demás obligaciones que se deriven de la legislación aplicable, el planeamiento urbanístico y los presentes Estatutos.
2. El cumplimiento de las obligaciones previstas en el apartado 1 deberá respetar en todo caso el normal desarrollo de los servicios de transporte ferroviario y de mantenimiento del material rodante.
3. Para la determinación de las cuotas de participación correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación en orden al cumplimiento de sus obligaciones se aplicará lo dispuesto en el artículo siguiente.

#### **Artículo 34. Determinación de las cuotas de participación.**

1. La determinación de las cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación se realizará en proporción a las superficies reales de cada una de las fincas aportadas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, a cuyo fin se tendrá en cuenta la documentación presentada al efecto por los propietarios afectados, la información registral y catastral de las fincas incluidas en el ámbito y los estudios topográficos y los planos de estructura de la propiedad elaborados por la Junta de Compensación.
2. Establecidas las cuotas de participación y previa audiencia de los propietarios, se someterá a aprobación de la Asamblea General a propuesta del Consejo Rector.
3. Las cuotas aprobadas servirán de módulo para la distribución equitativa de beneficios y cargas urbanísticas entre los propietarios durante el proceso de gestión urbanística con carácter provisional hasta el momento de la aprobación del Proyecto de Reparcelación, en el que se fijarán de forma definitiva las cuotas de participación tras realizar, en su caso, los ajustes que respondan a causas justificadas, tales como la transmisión de fincas o derechos, la concurrencia de acuerdos entre propietarios con situación de conflicto o de deslindes voluntarios entre ellos, las resoluciones recaídas en procedimientos judiciales sobre titularidades la subsanación de errores y otras análogas.
4. A los efectos de la redacción del Proyecto de Reparcelación se tomará como referencia la estructura de la propiedad existente al momento en que a tal fin se acuerde por la Asamblea General.

#### **Artículo 35. Régimen de protección de datos.**

1. La Junta, en la realización de las actividades que constituyen su objeto, procederá al tratamiento de los datos personales de sus miembros, así como de los representantes o colaboradores autorizados por ellos y de los órganos de la misma, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente de protección de datos.
2. Los expresados datos podrán ser comunicados a los Registros Públicos, la Administración Tributaria, bancos, cajas de ahorros y demás entidades financieras, Administraciones Públicas competentes en la materia, auditores y asesores y a otros terceros, siempre en cumplimiento de lo dispuesto en la ley o en los requerimientos efectuados por las autoridades competentes.

En el supuesto de que fuera necesario realizar transferencias internacionales de datos, se cumplirá igualmente con lo previsto al efecto en la normativa de protección de datos.

3. La base para el tratamiento lícito de los referidos datos personales es la ejecución del acuerdo de constitución y las normas reguladoras de la Junta.

Los datos personales serán conservados mientras el correspondiente miembro forme parte de la Junta o se mantenga la relación con la misma. Una vez finalizada esta, dichos datos serán bloqueados, adoptando la Junta las medidas técnicas y organizativas necesarias para impedir su tratamiento, incluyendo su visualización, excepto para la puesta a disposición de los datos a los jueces y tribunales, el Ministerio Fiscal o las Administraciones Públicas competentes y en particular de las autoridades de protección de datos, para la exigencia de posibles responsabilidades derivadas del tratamiento y solo por el plazo de prescripción de las mismas. Transcurrido ese plazo, los datos personales serán destruidos.

Teniendo en cuenta la naturaleza, el ámbito, el contexto y los fines del tratamiento, así como los riesgos de diversa probabilidad y gravedad para los derechos y libertades de las personas físicas, la Junta aplicará las medidas técnicas y organizativas apropiadas a fin de garantizar y poder demostrar que el tratamiento es conforme con la normativa vigente. Dichas medidas se revisarán y actualizarán cuando sea necesario.

Los datos personales serán tratados de manera lícita, leal y transparente en relación con el interesado y se recogerán con fines determinados, explícitos y legítimos. No serán tratados ulteriormente de manera incompatible con dichos fines.

Sólo se tratarán datos personales adecuados, pertinentes y limitados a lo necesario en relación con los fines para los que son tratados.

4. Los miembros de la Junta y otros posibles interesados podrán ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión y oposición, el de no ser objeto de decisiones individuales automatizadas (incluida la elaboración de perfiles) y los de portabilidad y limitación del tratamiento de sus datos, con las excepciones previstas en la normativa vigente de protección de datos tales como, entre otras, la consistente en que el tratamiento sea necesario para el cumplimiento del objeto y finalidad de la Junta o en que su ejercicio sea contrario a los presentes Estatutos y a los acuerdos por ella adoptados, dirigiéndose por escrito a la Junta, a la atención del responsable de protección de datos, a su domicilio o al correo electrónico que al efecto se habilite, indicando en el asunto "Protección de Datos" y aportando la documentación que acredite su identidad. Asimismo, todo miembro de la Junta y cualquier otro interesado tendrá derecho a presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos si considerara vulnerados sus derechos.

### **Artículo 36. Compromisos en materia de ética y anticorrupción**

1. Los miembros de la Junta de Compensación, en el marco de sus funciones, obligaciones y deberes en la misma, asumen los siguientes compromisos:

- a) Cumplir estrictamente la legalidad vigente en el marco de sus funciones, obligaciones y deberes como miembros de la Junta de Compensación.
- b) Cumplir con los más altos estándares en ética empresarial y con la normativa aplicable en el marco de sus funciones, obligaciones y deberes como miembros de la Junta.
- c) Ser honestos en la relación con otros miembros y terceros en el marco de sus funciones en la Junta de Compensación, aportando siempre información veraz, transparente, clara, útil y precisa.
- d) Evitar en todo caso los conflictos de intereses cuando las actividades externas o intereses personales o familiares de un miembro de la Junta de Compensación supongan un menoscabo para mantener una conducta ética y objetiva en su relación con esta. En cualquier caso, si se identifica un conflicto de interés se pondrá en conocimiento inmediatamente a través de los cauces habilitados internamente.
- e) Observar los principios de transparencia, respeto institucional, colaboración, integridad, homogenización y ética en las relaciones con cualquier organismo público u oficial o sus representantes cumpliendo en consecuencia las resoluciones dimanantes de las mismas. En este sentido, ningún miembro de la Junta de Compensación podrá ofrecer, prometer, dar, solicitar o recibir, por parte de un funcionario o autoridad pública, contraprestación, beneficio o ventaja no justificada que pudieran ser constitutivos de delito.
- f) Cumplir, de acuerdo con el Código de Conducta, las políticas y procedimientos internos en materia de prevención de riesgos penales y anticorrupción que, con la finalidad de prevenir, detectar y mitigar actos ilícitos, se aprueben por la Junta de Compensación.
- g) Declarar no estar incluidos en las listas de sanciones nacionales o internacionales tales como las de la Oficina de Control de Activos Extranjeros de Estados Unidos, la Unión Europea, las Naciones Unidas u otras nacionales o internacionales de personas vinculadas a delitos de blanqueo de capitales, financiación del terrorismo o actos de corrupción, entre otros delitos.

Cuando se trate de personas jurídicas, extender la anterior declaración a sus socios mayoritarios, representantes legales, miembros de los órganos de administración o directivos y a sus beneficiarios efectivos con más del 25% de participación.

2. Cualquier miembro de la Junta de Compensación deberá comunicar cualquier acto ilícito cometido por otro miembro en el marco de sus funciones en la misma a través del Sistema Interno de Información.

Queda prohibida cualquier represalia con motivo de la comunicación anterior siempre que esta sea realizada de buena fe y cumpliendo los requisitos legalmente establecidos.

3. El incumplimiento de lo establecido en el presente artículo podrá conllevar la aplicación de las medidas sancionadoras de conformidad con lo establecido en la normativa interna de aplicación referida en los apartados anteriores.

## TÍTULO V

### RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

#### **Artículo 37. Patrimonio.**

El patrimonio de la Junta de Compensación estará constituido por los bienes y derechos provenientes de las aportaciones de los socios y los restantes que pudiera obtener por cualquier título válido.

#### **Artículo 38. Ingresos.**

Los ingresos de la Junta de Compensación serán los siguientes:

- a) Las aportaciones económicas satisfechas por los propietarios con carácter ordinario y extraordinario.
- b) Las subvenciones, créditos, donaciones, etc., que se obtengan.
- c) Los ingresos obtenidos por las enajenaciones de bienes de su patrimonio.
- d) Las rentas y productos de su patrimonio.
- e) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras entidades y organismos para la realización de fines urbanísticos.
- f) Cualesquiera otros ingresos no previstos en los apartados anteriores.

#### **Artículo 39. Gastos.**

1. Los gastos de la Junta de Compensación serán los previstos en la legislación urbanística y, además, los derivados de las siguientes operaciones, actos y negocios:

- a) La formalización de la iniciativa para la aplicación del sistema de compensación.
- b) La ejecución de las obras de urbanización, incluyendo las indemnizaciones legalmente procedentes y las obras de urbanización correspondientes a las infraestructuras comunes y compartidas.
- c) La redacción de los planes y proyectos necesarios para la actuación urbanística, incluyendo los correspondientes a las infraestructuras comunes y compartidas.
- d) Los servicios de consultoría y asesoramiento, así como los gastos derivados de los servicios de marketing y publicidad.
- e) Las retribuciones a los profesionales que contrate para tareas administrativas, de vigilancia, de limpieza, etc.
- f) Las indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos.
- g) Los actos y contratos realizados para el cumplimiento del objeto social de la Junta de Compensación.
- h) Los gastos anticipados a que se refiere el artículo 33.1.c) de estos Estatutos.

- i) Las cantidades que hayan de ser adelantadas en relación con las labores de caracterización y descontaminación de los suelos, sin perjuicio del derecho de repetición de la Junta contra los propietarios obligados conforme a lo previsto en la Base Decimosegunda y en el artículo 33 de estos Estatutos.
- j) Las cantidades que hayan de ser adelantadas en relación con las actuaciones frente a ocupantes ilegales, sin perjuicio del derecho de repetición de la Junta contra los propietarios obligados conforme a lo previsto en el artículo 33 de estos Estatutos.
- k) Cualesquiera otros legalmente procedentes.

2. En la primera reunión de la Asamblea General que se celebre se dará cuenta de los gastos de urbanización propios del APE 08.20, los comunes con el APE 05.31, el APE 08.21 y el APR 05.10 y los compartidos con el APE 05.31 y el APE 08.21 que hayan sido anticipados por la Comisión Gestora del APE 08.20 en orden a su asunción por la Junta de Compensación. La cuenta de liquidación de la Comisión Gestora, comprensiva de los ingresos y gastos de la misma, constituirá el primer asiento de la Junta de Compensación.

#### **Artículo 40. Aportaciones de los socios, pago y exacción.**

1. Los gastos de la Junta serán satisfechos por todos sus miembros en proporción a sus respectivas cuotas de participación, sin perjuicio de los acuerdos a que pudieran llegar los propietarios y de lo dispuesto en los artículos 33 y 39 de estos Estatutos respecto de los costes derivados de las labores de caracterización y descontaminación de los suelos y de las actuaciones frente a ocupantes ilegales.

2. El Consejo Rector, con arreglo a las previsiones acordadas por la Asamblea General, decidirá la forma y condiciones de pago de las cantidades que deban satisfacer los miembros de la Junta.

3. En defecto de acuerdo del Consejo Rector, el pago de tales cantidades se realizará mediante ingreso o transferencia bancaria a la cuenta abierta a nombre de la Junta de Compensación dentro del mes siguiente a la fecha de la notificación al interesado de la factura que tenga por concepto el importe proporcional a su respectiva cuota de participación en la derrama aprobada por la Asamblea General.

4. Transcurrido el plazo concedido según lo previsto en los apartados anteriores sin que el miembro moroso hubiera atendido el pago de la cantidad reclamada, el Consejo Rector remitirá al miembro moroso un requerimiento de pago dentro de los quince días hábiles siguientes a la expiración de aquel plazo, con apercibimiento del inicio de la vía de apremio o de la expropiación forzosa de sus bienes o derechos en caso de incumplimiento.

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

6. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo previsto en el apartado 2 de la Base Decimotercera.

### TÍTULO VI RÉGIMEN DE RECURSOS

#### **Artículo 41. Recursos contra los acuerdos de los órganos de la Junta.**

- 1. Los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector podrán ser recurridos por los propietarios que no hubieren votado a favor de los mismos por sí o por medio de representante.
- 2. No serán susceptibles de recurso conforme a lo dispuesto en este artículo los acuerdos referidos en el apartado anterior que constituyan actos de mero trámite, ni los acuerdos del Consejo

Rector que sean inherentes al funcionamiento de la Junta, hayan sido adoptados en ejecución de acuerdos de la Asamblea General o constituyan propuestas dirigidas a esta última.

3. Los acuerdos de la Asamblea General serán susceptibles de recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Madrid por los miembros de la Junta de Compensación presentes o representados en la correspondiente reunión en el plazo de un mes a partir de la fecha de su celebración y, en el caso de los restantes miembros, a partir de la fecha de su notificación.

La Administración actuante concederá trámite de audiencia a la Junta de Compensación y, a solicitud de esta o del recurrente, podrá recibir el recurso a prueba antes de dictar la resolución correspondiente.

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

4. Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados ante la Asamblea General dentro del mes siguiente a la celebración de la reunión por los Consejeros asistentes por sí o mediante representación y, en el caso de los restantes Consejeros, a partir de la fecha de su notificación.

El acuerdo de la Asamblea General por el que se resuelva el recurso contra el acuerdo del Consejo Rector será susceptible de recurso de alzada ante la Administración actuante en el plazo de un mes desde de su notificación. Transcurridos tres meses desde la presentación del recurso contra el acuerdo del Consejo sin que se hubiera notificado al interesado su resolución por la Asamblea, se entenderá desestimado por acto presunto, pudiendo interponerse recurso de alzada ante la Administración actuante en cualquier momento a partir del día siguiente al término de aquel plazo.

#### **Artículo 42. Otros posibles recursos.**

1. Contra la desestimación de los recursos de alzada referidos en el artículo anterior cabrá la interposición de recurso contencioso-administrativo de conformidad con la legislación vigente.

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

### TÍTULO VII

#### **DE LA RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

#### **Artículo 43. Responsabilidad de la Junta de Compensación.**

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

2. El cumplimiento de las obligaciones recogidas en los Estatutos es deber inexcusable de la Junta. La inobservancia de estas obligaciones legitima a la Administración actuante para ordenar su cumplimiento a la Junta y proceder, en su caso, a la ejecución subsidiaria a costa de esta con imposición de las sanciones que pudieran corresponder.

### TÍTULO VIII

#### **DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN**

#### **Artículo 44. Disolución.**

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

- a) Por orden judicial o prescripción legal.
- b) Por el cumplimiento del objeto para el que fue creada, previo acuerdo de la Asamblea General.
- c) Por su transformación en sociedad civil o mercantil, exigiéndose voto de la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación y aprobación del órgano urbanístico de control.
- d) Por resolución firme de la Administración sustituyendo el sistema de compensación por otro de gestión pública con base en alguna de las causas legalmente establecidas.

2. Una vez cumplidos los fines de la Junta de Compensación, la Asamblea General acordará su disolución y presentará certificación del correspondiente acuerdo al Ayuntamiento solicitando la aprobación del mismo. Comprobado por el Ayuntamiento el cumplimiento de todas las obligaciones inherentes al sistema de compensación, se someterá mediante resolución del órgano competente a un periodo de información pública de veinte días, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que será objeto de notificación a todos los miembros de la Junta y se publicará en el Boletín de Oficial de la Comunidad de Madrid.

3. Transcurrido el plazo indicado en el apartado anterior, el órgano competente aprobará o denegará la solicitud de disolución de la Junta de Compensación con el mismo trámite de publicidad previsto en dicho apartado. Aprobada la disolución, el Ayuntamiento dará traslado de la resolución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid para que proceda a la cancelación de la inscripción de la Junta de Compensación, salvo disposición legal o reglamentaria en contra.

#### **Artículo 45. Liquidación del patrimonio de la Junta.**

1. La Asamblea General, tres meses antes de adoptar el acuerdo sobre su disolución, deberá designar y nombrar dos liquidadores, de los cuales, al menos uno, debe ser miembro del Consejo Rector, que actúen bajo sus instrucciones, 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. Los liquidadores que se nombren quedarán sujetos a los acuerdos de la Asamblea, la cual podrá removerlos en cualquier momento.

2. Una vez disuelta la Junta de Compensación se procederá a su liquidación, comenzando por el pasivo y procediéndose al cumplimiento de todas las obligaciones y al pago de todas las deudas pendientes contraídas con terceros y con sus miembros. El activo, si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros de la Junta de Compensación en proporción a sus cuotas de participación o en la proporción que proceda según las circunstancias especiales que puedan concurrir, tales como la existencia de bienes con cuotas subyacentes o la pertinencia de realizar compensaciones de créditos entre aquellos. Si alguno de los miembros de la Junta de Compensación o sus herederos hubieran desaparecido o no fuera posible su localización, previas las correspondientes averiguaciones debidamente acreditadas, su parte acrecerá a los demás miembros en proporción a sus cuotas respectivas.

3. En lo no previsto en este artículo, se estará a lo dispuesto en las normas de liquidación de las sociedades de capital en cuanto resulte de aplicación a la Junta de Compensación.

Madrid, a 23 de abril de 2026.—La directora de la Oficina de la Secretaría de la Junta de Gobierno, Carmen Toscano Ramiro.

(02/6.627/26)

