

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

5**MADRID**

URBANISMO

Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en sesión celebrada el día 10 de marzo de 2011, ha adoptado el siguiente acuerdo:

Primero.—Aprobar inicialmente, de conformidad con lo establecido en el artículo 161 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación para la constitución de la Junta de Compensación del Área de Planeamiento Específico 08.04 “Marqués de Villabrágima”.

Segundo.—Someter el expediente al trámite de información pública durante el plazo de veinte días, mediante la publicación del Acuerdo, junto con el texto de los Estatutos y Bases de Actuación, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, y notificar individualmente a los propietarios afectados, a fin de que durante el indicado plazo puedan formular las alegaciones que a su derecho convenga y, en su caso, solicitar la incorporación a la Junta de Compensación.

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL APE 08.04 “MARQUÉS DE VILLABRÁGIMA”, DEL P.G.O.U. DE MADRID

TÍTULO I

De la denominación, composición, régimen jurídico, domicilio, objeto, ámbito y duración

Artículo 1. *Denominación y composición.*—1. Con la denominación de Junta de Compensación APE 08.04 “Marqués de Villabrágima” del PGOU de Madrid, se constituye una Entidad Corporativa de Derecho Público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de cobrar legal para el cumplimiento de sus fines desde su inscripción administrativa en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.

2. La Junta de Compensación estará integrada por los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito del APE 08.04 del PGOU de Madrid definido en el artículo 5 siguiente que voluntariamente se incorporen a ella en la forma establecida por el título III de los Estatutos, por las entidades públicas titulares de bienes incluidos en dicho ámbito, ya tengan carácter demanial o patrimonial, por las empresas urbanizadoras que, en su caso, se incorporen a la misma, y por un representante del municipio.

Art. 2. *Régimen jurídico.*—La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en los presentes Estatutos, sin perjuicio de lo previsto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, modificada por la Ley 3/2007, de 30 de junio; el texto refundido de la Ley del Suelo Estatal, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario Urbanístico, y de forma supletoria el Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, y el Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 2388/1978, de 25 de agosto.

Art. 3. *Domicilio.*—1. El domicilio de la Junta de Compensación se establece en Madrid, calle Velázquez, número 27, bajo centro izquierda, 28001 Madrid.

2. Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta a los Órganos Urbanísticos Competentes.

Art. 4. *Objeto*.—1. Constituye el objeto de la Junta de Compensación la gestión y ejecución de la urbanización del APE 08.04 del PGOU de Madrid con los siguientes fines:

- a) Agrupar a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito del Sector, los cuales, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se integran en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios, aportando los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita, según el planeamiento y de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística, para su adjudicación al municipio de Madrid en cuanto Administración actuante y asumir frente al municipio la responsabilidad directa de la realización de las obras de urbanización, y en su caso, de edificación.
- b) Ejecutar en el ámbito de actuación de la Junta de Compensación las obras definidas en los proyectos de urbanización que desarrollen el planeamiento en el citado ámbito, con arreglo a lo previsto en la base novena del documento proyecto de “Bases de Actuación”, las cuales se podrán realizar por adjudicación directa, concurso o subasta de conformidad con lo que acuerde la Asamblea General o mediante la incorporación de empresa urbanizadora a la Junta de Compensación.
- c) Llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales previstas en el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, practicándose las mismas de conformidad a lo establecido en la normativa citada en el artículo 2 de estos Estatutos, mediante el Proyecto de Reparcelación, para la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad de las parcelas resultantes.

Para el cumplimiento de tales fines, la Junta de Compensación podrá:

- a) Solicitar del órgano urbanístico de control la expropiación forzosa en los supuestos de no incorporación de propietarios afectados a la Junta de Compensación según lo establecido en el artículo 108.3.b), o del incumplimiento de sus obligaciones por los miembros de la Junta de Compensación según lo establecido por el artículo 108.2.c) de la Ley 9/2001, siendo beneficiaria en ambos casos la Junta de Compensación.
- b) Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para obtener recursos económicos con los que atender la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos afectados o los específicamente asignados con tal finalidad por la Junta.
- c) Asumir la gestión y defensa de los intereses de la Junta de Compensación ante cualesquiera autoridades y organismos de la Administración del Estado, Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Madrid, así como ante los jueces y tribunales, en todos sus grados y jurisdicciones, y frente a los particulares.
- d) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la Junta de Compensación, así como actuar con las limitaciones establecidas en el artículo 19.h) de estos Estatutos en calidad de fiduciaria con poder dispositivo sobre las fincas afectadas por la actuación urbanística, pertenecientes a los miembros de aquella, sin que la incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación comporte la transmisión a la misma del dominio de las fincas afectadas, según lo establecido por el Reglamento de Gestión Urbanística.
- e) Solicitar al señor registrador de la Propiedad la constancia, por nota marginal, de la afección de los bienes y derechos comprendidos en el ámbito de actuación, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 168 y 169 del Reglamento de Gestión, y el Real Decreto 1093/1997, de 4 julio, por el que se aprobó el Reglamento Hipotecario Urbanístico, y una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, la inscripción de las parcelas resultantes.
- f) Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación que a cada uno de los miembros corresponda en los bienes que constituyan, en su caso, el patrimonio de la Junta de Compensación.

Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de la Comunidad de Madrid para el supuesto que se emitan obligaciones o se estime conveniente a otros efectos en los términos establecidos en el artículo 177 del Reglamento de Gestión.

Concertar y prestar garantías o avales antes los órganos urbanísticos.

Interesar de la Administración la recepción de las obras de urbanización.

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

Exigir a las empresas concesionarias 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.

En general, el ejercicio de cuantos derechos y facultades le correspondan según las normas legales vigentes.

3. En el supuesto del apartado a) del epígrafe 2 anterior, la expropiación forzosa se tramitará por el Ayuntamiento de Madrid, siendo beneficiaria de ella la Junta de Compensación, la cual incorporará los terrenos expropiados a la gestión común, participando correlativamente en las adjudicaciones de parcelas resultantes, o distribuirá los derechos entre sus miembros en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

Art. 5. *Ámbito.*—1. El ámbito de la Junta de Compensación lo constituye el APE 08.04 “Marqués de Villabrágima” del PGOU de Madrid, según resulta de la documentación gráfica integrada en el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

2. El plano número 1 del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación define gráficamente el ámbito aludido.

3. La relación de propietarios incluidos en el APE 08.04 “Marqués de Villabrágima” del PGOU de Madrid se encuentra recogido en el documento número 4.

Art. 6. *Duración.*—La Junta de Compensación comenzará a actuar, adquiriendo personalidad jurídica una vez inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Obras Públicas Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, y tendrá la duración exigida por el cumplimiento de los fines de la misma

TÍTULO II

Del Órgano Urbanístico de Control

Art. 7. *Órgano Urbanístico de Control.*—El Órgano Urbanístico de Control será el municipio de Madrid, en cuanto Administración actuante, sin perjuicio de las competencias que legalmente estén atribuidas a la Comunidad de Madrid.

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

- Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- Aprobar la constitución de la Junta de Compensación.
- Tramitar y aprobar, en su caso, los expedientes de expropiación forzosa de los titulares de bienes y derechos en los supuestos del artículo 4.2.a) de estos Estatutos.
- Aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación, librando las certificaciones oportunas para su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Coordinar la actuación de la Junta con los demás órganos de la Administración y empresas suministradoras de servicios públicos.
- Designar un representante en el Consejo Rector de la Junta de Compensación.
- Seguir la vía de apremio administrativa en los supuestos del artículo 48 de estos Estatutos.
- Resolver los recursos de alzada que se formulen contra los acuerdos de la Asamblea General de la Junta de Compensación en los supuestos del artículo 53 de estos Estatutos.
- Fiscalizar la actividad de la Junta de Compensación.
- Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
- Cuantas facultades le estén atribuidas por estos Estatutos o resulten de la normativa legal vigente.

TÍTULO III

De la incorporación a la Junta de Compensación

Art. 9. *Composición de la Junta de Compensación.*—1. De conformidad a lo indicado en el artículo 1.2 de estos Estatutos, la Junta de Compensación se compone de las personas físicas o jurídicas y comunidades de bienes propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito de actuación a que se refiere el artículo 5, que voluntariamente se incorporen a ella, teniendo todos ellos la condición de miembros de la Junta de Compensación.

2. También podrá formar parte como miembro de la Junta de Compensación la empresa urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para llevar a cabo

las obras de urbanización del ámbito de actuación, en las condiciones que se establezcan por la Asamblea General. La empresa urbanizadora se podrá incorporar en el momento de la constitución de la Junta o con posterioridad.

Art. 10. *Clases de miembros.*—Los miembros de la Junta de Compensación podrán ser fundadores o adheridos, teniendo todos ellos, una vez incorporados a aquella, los mismos derechos y obligaciones.

Art. 11. *Miembros fundadores.*—Serán miembros fundadores quienes se hubieren integrado en la Comisión Gestora que presente al Órgano Urbanístico de Control el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

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

2. Para su incorporación a la actuación en los plazos expresados, deberán solicitarlo del Órgano Urbanístico de Control mediante escrito en el que se haga constar su propósito de incorporarse a la Junta de Compensación, con acreditación de la titularidad ostentada.

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

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

5. Los cotitulares de una finca o derecho designarán a una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembros de la Junta de Compensación, respondiendo solidariamente frente a esta de cuantas obligaciones dimanen de tal condición, y en el caso de que en el plazo de un mes a partir del requerimiento formulado por el Consejo Rector no designaren tal representante, lo nombrará el Órgano Urbanístico de Control conforme a lo establecido al artículo 166.e) del Reglamento de Gestión Urbanística.

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

Art. 13. *Empresa urbanizadora.*—1. Si con antelación a la constitución de la Junta de Compensación se hubiera incorporado a la Comisión Gestora la empresa a que se refiere el artículo 9.2 de estos Estatutos, una vez constituida la Junta de Compensación podrá también incorporarse a la misma, debiendo solicitar tal incorporación mediante un escrito a la Junta de Compensación en el que se haga constar expresamente su solicitud de incorporación y la aceptación del contenido del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, aprobado definitivamente por el Órgano Urbanístico de Control.

2. Asimismo, deberá especificar la cantidad que ha de aportar para participar en la gestión urbanística, a efectos de su integración en la Junta de Compensación, y señalar la cuota porcentual de participación en esta.

3. El acuerdo de la Asamblea General aprobatorio de la incorporación a la Junta de Compensación será notificado a la empresa urbanizadora, al Órgano Urbanístico de Control y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Obras Públicas Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, y en el supuesto de que el acuerdo fuera denegatorio de la solicitud de incorporación, deberá ser notificado únicamente a la empresa urbanizadora.

4. En el supuesto de incorporación aludido, la empresa urbanizadora designará un vocal del Consejo Rector, con arreglo a lo previsto en el artículo 29.1 de estos Estatutos.

TÍTULO IV

De la constitución de la Junta de Compensación

Art. 14. *Acto de constitución.*—Dentro del plazo de los cinco días siguientes a la notificación personal de la relación de propietarios afectados que, en su caso, hubieren solicitado en el plazo habilitado legalmente para ello la incorporación a la Junta de Compensación, se procederá al otorgamiento de la escritura pública de constitución de esta, según lo establecido en el artículo 163 del RGU.

Art. 15. *Convocatoria.*—1. La Comisión Gestora a que se refiere la disposición final primera designará notario autorizante, así como lugar, fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública, y lo notificará al Órgano Urbanístico de Control y a los miembros fundadores y adheridos con una antelación de cinco días hábiles a la fecha en que haya de procederse a dicho otorgamiento.

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

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

4. Los miembros fundadores o adheridos que no estuvieran al corriente del pago de las cuotas y derramas devengadas y fehacientemente notificadas, no podrán ejercer el derecho de voto en las reuniones de la Asamblea General o Consejo Rector, hasta que no se acredite el abono de las cantidades debidas en la cuenta de la Junta de Compensación.

Art. 16. *Escritura de constitución.*—1. La escritura de constitución de la Junta de Compensación deberá contener las siguientes circunstancias:

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

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

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

4. Aprobada la constitución de la Junta de Compensación, el Órgano Urbanístico de Control elevará certificación del acuerdo, junto con copia autorizada de la escritura, a la Consejería de Obras Públicas Urbanismo y Transporte de la Comunidad de Madrid para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

5. Una vez inscrita la Junta de Compensación en el citado Registro, la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte lo notificará al presidente del Consejo Rector de aquella y al Órgano Urbanístico de Control.

6. Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en su ámbito de actuación quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema.

7. Los bienes y derechos propiedad de quienes no se incorporen a la Junta de Compensación serán expropiados, atribuyéndose a esta el carácter de beneficiaria de la expropiación, y esta misma regla se aplicará respecto de los propietarios que tengan derecho a formar parte de la Junta de Compensación, según lo previsto en el artículo 1.2 de estos Estatutos, y no acepten el sistema de compensación.

8. La afección de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad, previo requerimiento del Órgano Urbanístico de Control a solicitud de la Junta de Compensación.

TÍTULO V

De los órganos de gobierno y administración

Art. 17. *Órganos de gobierno y administración.*—1. Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán:

- a) La Asamblea General.
 - b) El Consejo Rector.
2. Ejercerán funciones específicas en la Junta de Compensación:
- a) El presidente.
 - b) El secretario.

Capítulo 1

De la Asamblea General

SECCIÓN PRIMERA

Naturaleza y facultades

Art. 18. *Naturaleza.*—La Asamblea General es el órgano de gobierno supremo de la Junta de Compensación y estará compuesta por todos los miembros de la misma, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados todos los miembros al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de los recursos y acciones legales pertinentes.

Art. 19. *Facultades.*—Será competencia de la Asamblea General:

- a) Aprobar la memoria y cuentas de cada ejercicio económico, previo informe de los censores de cuentas.
- b) Aprobar el presupuesto ordinario anual y los presupuestos extraordinarios que, en su caso, se estimen necesarios, así como las transferencias de partidas de ambos.
- c) Designar los miembros del Consejo Rector, con determinación de los cargos respectivos, y los censores de cuentas.
- d) Aprobar las modificaciones de los Estatutos, sin perjuicio de su tramitación y aprobación posterior por el Órgano Urbanístico de Control.
- e) Aprobar el Proyecto de Reparcelación y elevarlo al Órgano Urbanístico de Control para su aprobación definitiva.
- f) Acordar la imposición de derramas extraordinarias para atender gastos no previstos en el presupuesto ordinario anual o enjugar el déficit de este.
- g) Disponer el cese de uno o varios de los componentes del Consejo Rector, o de los censores de cuentas, así como nombrar a quienes hubieren de sustituirles hasta la inmediata renovación reglamentaria.
- h) Autorizar la formalización de los actos enumerados en el artículo 30.2.j) de estos Estatutos, así como actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre los bienes y derechos pertenecientes a los miembros de la Junta de Compensación, comprendidos en el ámbito de actuación, para atender al cumplimiento de las obligaciones de aquellos, requiriéndose en este caso la notificación al miembro de la Junta de Compensación, propietario de los bienes y derechos cuya enajenación haya sido acordada, con quince días de antelación al otorgamiento de la escritura pública correspondiente.
- i) Determinar el procedimiento para la contratación de las obras de urbanización del ámbito de actuación de la Junta de Compensación, a propuesta del Consejo Rector, con arreglo a lo previsto en el artículo 4.1.c) de estos Estatutos.
- j) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- k) Resolver sobre la incorporación de una empresa urbanizadora a la Junta de Compensación.
- l) Aprobar la cuenta de liquidación definitiva.
- ll) Solicitar del Órgano Urbanístico de Control la disolución de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en el título IX de estos Estatutos.
- m) Cuantas correspondan legal o reglamentariamente a la Junta de Compensación y no hayan sido atribuidas al Consejo Rector por estos Estatutos o delegadas en el mismo por acuerdo de la Asamblea General.

SECCIÓN SEGUNDA

De las distintas sesiones de la Asamblea General

Art. 20. *Clases de Asamblea General.*—Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias y extraordinarias.

Art. 21. *Asamblea General ordinaria.*—1. La Asamblea General ordinaria se reunirá dos veces al año.

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

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

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

5. En caso de urgencia, y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 26.4 de estos Estatutos, podrá la Asamblea General ordinaria conocer y resolver sobre asuntos no incluidos en el orden del día.

Art. 22. *Asamblea General extraordinaria.*—1. Toda reunión de la Asamblea General que no sea de las señaladas en el artículo anterior tendrá la consideración de Asamblea General extraordinaria.

2. La Asamblea General extraordinaria se reunirá cuando el Consejo Rector lo estime conveniente o cuando lo soliciten de dicho Consejo miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 30 por 100 del total de las cuotas definidas en el artículo 42 de estos Estatutos, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar.

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

Art. 23. *Derecho de asistencia.*—1. Podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General las personas físicas o quienes les representen con poder notarial bastante y los representantes o apoderados de las personas jurídicas en quienes concurra la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, con las limitaciones y requisitos establecidos en estos Estatutos.

2. La acreditación de las facultades de representación se hará mediante entrega al secretario de la Asamblea General del documento notarial pertinente, salvo que dicha representación resulte de la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación y el representante manifieste su vigencia.

SECCIÓN TERCERA

Convocatoria y constitución

Art. 24. *Convocatoria.*—1. Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, serán acordadas por el Consejo Rector y convocadas por orden del presidente, mediante carta certificada (o cualquier otro medio de comunicación que permita dejar constancia de la notificación) remitida a los miembros de la Junta de Compensación con cinco días de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse, reputándose válida la notificación siempre que se dirija al domicilio a que se refiere el artículo 45.1.d) de estos Estatutos. No obstante, en caso de urgencia, la convocatoria de la Asamblea General extraordinaria podrá ser decidida por el presidente del Consejo Rector.

2. La celebración de Asamblea General extraordinaria, a petición de miembros de la Junta de Compensación, en la forma dispuesta por el artículo 22.2 de estos Estatutos, habrá de ser acordada por el Consejo Rector dentro de los diez días siguientes a la solicitud formulada, y la reunión deberá tener lugar dentro de los treinta días siguientes a la adopción de dicho acuerdo.

3. La convocatoria señalará lugar, fecha y hora de reunión, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General.

4. La convocatoria de la Asamblea General ordinaria contendrá, además, la indicación de que en el domicilio de la Junta de Compensación estarán a disposición de los miembros de esta, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, la memoria y

cuentas del ejercicio precedente, con el informe de los censores de cuentas o el presupuesto para el ejercicio económico siguiente.

Art. 25. *Constitución.*—1. La Asamblea General ordinaria o extraordinaria quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 50 por 100 del total de las cuotas definidas en el artículo 42 de estos Estatutos.

2. Transcurrida media hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el coeficiente porcentual presente o representado.

3. Si hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación acordasen por unanimidad celebrar Asamblea General, quedará esta válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria, pudiendo adoptar cualquier decisión relacionada con el objeto de la Junta de Compensación.

SECCIÓN CUARTA

Adopción de acuerdos

Art. 26. *Adopción de acuerdos.*—1. El presidente del Consejo Rector presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación del acuerdo, si procediere, actuando como secretario el que lo fuera del Consejo Rector.

2. En caso de ausencia del presidente o del secretario del Consejo Rector se designarán por la Asamblea General quienes hayan de ejercer accidentalmente tales funciones.

3. Conforme a lo dispuesto en el artículo 29 del Reglamento de Gestión Urbanística los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, presentes o representadas; sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 5 siguiente.

4. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en el orden del día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias. No obstante, en el supuesto del artículo 21.5 anterior, podrá declararse de urgencia el conocimiento y resolución sobre asuntos no incluidos en el orden del día de la Asamblea General ordinaria, mediante acuerdo adoptado por miembros, presentes o representados, que representen la mayoría del total de las cuotas de participación definidas en el artículo 42 siguiente.

5. Los acuerdos de modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación y de ejecución de obras no previstas en el planeamiento urbanístico requerirán, en todo caso, el voto favorable de miembros que representen, por lo menos, el 50 por 100 de las cuotas de participación definidas en el artículo 42 de los Estatutos.

6. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a estos Estatutos y sin perjuicio de los recursos y de las acciones legales pertinentes.

Art. 27. *Actas y certificaciones.*—1. De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta por el secretario de la misma en la que se harán constar los acuerdos y el resultado de las votaciones celebradas, el presidente y el secretario procederán a la redacción y aprobación del acta en el plazo de los quince días siguientes.

2. Dichas actas figurarán en el libro de actas correspondiente, diligenciado por el presidente y el secretario del Consejo Rector, y serán firmadas por el presidente y el secretario de la Asamblea.

3. A solicitud de los miembros de la Junta de Compensación o de los Órganos Urbanísticos, deberá el secretario, con el visto bueno del presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Capítulo 2

Del Consejo Rector

SECCIÓN PRIMERA

Naturaleza, composición, facultades y duración

Art. 28. *Naturaleza.*—El Consejo Rector es el órgano de gobierno y administración permanente de la Junta de Compensación, sujeto a la superior competencia y control de la Asamblea General.

Art. 29. *Composición.*—1. El Consejo Rector estará compuesto por el presidente, vicepresidente, dos vocales, el representante del Órgano Urbanístico de Control y el secretario, que tendrá voz pero no voto. En el supuesto del artículo 13.5 de estos Estatutos, el número de vocales será de cuatro al integrarse en el Consejo Rector el representante de la empresa urbanizadora incorporada a la Junta de Compensación.

2. Los miembros electivos del Consejo Rector serán designados por la Asamblea General, con indicación expresa de los respectivos cargos, entre los propietarios integrados en la Junta de Compensación o sean propuestos por estos, aunque no tengan dicha condición; en el supuesto de que uno de los miembros de la Junta de Compensación ostente la mayoría absoluta, los restantes podrán designar a uno de los vocales del Consejo Rector. En el caso de que el miembro del Consejo Rector dejare de tener la condición de propietario, cesará de forma automática en la función de miembro del órgano de gobierno de la Junta de Compensación. De igual forma se procederá en los casos de miembros elegidos a propuesta de un propietario cuando este hubiere perdido esta condición.

3. El representante del Órgano Urbanístico de Control será designado por este en el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

4. El Consejo Rector determinará su régimen de actuación y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad, etcétera de sus componentes.

5. De conformidad a lo señalado en el artículo 16 de estos Estatutos y del artículo 163.4.c) del RGU, la designación en la escritura de constitución de la Junta de Compensación de las personas que han de ocupar los cargos del Consejo Rector tendrá plenos efectos desde el otorgamiento de dicha escritura, y tales designaciones tendrán vigencia hasta que la Asamblea General ordinaria proceda a la renovación de cargos del Consejo Rector.

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

Art. 30. *Facultades.*—1. Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le están reservados a esta y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 19.n) de estos Estatutos.

2. Serán funciones específicas del Consejo Rector:

- a) Acordar la convocatoria de las reuniones de la Asamblea General, ordinarias y extraordinarias, y ejecutar los acuerdos adoptados por la misma.
- b) Formalizar la Memoria y Cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a la Asamblea General.
- c) Proponer a la Asamblea General el Presupuesto Ordinario Anual de Ingresos y Gastos, así como de los Presupuestos Extraordinarios, y aplicarlos en la medida correspondiente.
- d) Administrar los recursos económicos de la Junta de Compensación.
- e) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos, contratos y convenios civiles, mercantiles y administrativos, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado J) siguiente, así como acordar la formulación de demandas, recursos ordinarios, especiales y extraordinarios ante cualquier jurisdicción y, en general, desarrollar todas las facultades previstas en las Leyes procesales, incluso allanarse, desistir y transigir, así como acordar el otorgamiento de poderes a favor de abogados y procuradores, quedando facultado el presidente del Consejo Rector o el miembro del mismo en quien este delegue para formalizar los documentos pertinentes.
- f) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sea su causa jurídica o su naturaleza.
- g) Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, ingresando o retirando fondos de ellos y, en general, realizar cuantas operaciones bancarias sean precisas para la actividad de la Junta de Compensación; ello en la forma que acuerde expresamente el Consejo Rector.
- h) Acordar la constitución de las garantías que se exijan por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación, quedando facultado el presidente del Consejo Rector, o el miembro del mismo en quien este delegue, para formalizar los documentos pertinentes.

- i) Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus cajas, bancos de carácter oficial o privado, cajas de ahorro, sociedades, empresas, particulares, etcétera.
- j) Acordar la realización de toda clase de actos de dominio tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones, permutas, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva, constitución de derechos reales, cancelación de los mismos, etcétera, relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta de Compensación, o a los miembros de la misma en el supuesto del artículo 19.h) de estos Estatutos, con sujeción a lo dispuesto en la normativa legal y a lo previsto en el planeamiento urbanístico, requiriéndose para los actos enumerados la previa aprobación de la Asamblea General, salvo dispensa acordada por esta.
- k) Proponer a la Asamblea General la determinación de las cuotas de participación correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o incorporaciones o a consecuencia de operaciones resultantes del Proyecto de Reparcelación.
- l) Nombrar y separar al personal directivo, administrativo y laboral al servicio de la Junta de Compensación y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- ll) Fijar las cantidades a que se refiere el artículo 45.1.e) y f) de estos Estatutos para atender a los gastos comunes y de urbanización, así como la forma y plazos en que han de satisfacerse, y proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan.
- m) Proponer a la Asamblea General el traslado del domicilio de la Junta de Compensación.
- n) Contratar obras de urbanización, quedando facultado el presidente del Consejo Rector para la formalización del contrato.
- ñ) Cuantas facultades resulten de la legislación urbanística, de los presentes Estatutos y de los acuerdos de la Asamblea General.

Art. 31. *Duración.*—1. El nombramiento de miembro electivo del Consejo Rector tendrá una duración de un año, pudiendo procederse a la reelección indefinida, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General, y los nombramientos contenidos en la escritura de constitución de la Junta de Compensación, cualquiera que fuere su fecha, tendrán vigencia hasta la Asamblea General ordinaria que se celebre en el cuarto trimestre de la anualidad en que se hubiera procedido al otorgamiento de la citada escritura.

2. En caso de fallecimiento, renuncia, incapacidad o destitución de uno o más componentes del Consejo Rector, en la misma sesión en que se decida el cese habrá de acordarse el nombramiento de la persona o personas que hubieren de sustituirles hasta la renovación estatutaria del cargo.

3. La designación del representante del Órgano Urbanístico de Control tendrá duración indefinida, pudiendo ser sustituido en cualquier momento por decisión del citado órgano.

SECCIÓN SEGUNDA

Convocatoria y constitución

Art. 32. *Convocatoria.*—1. El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación, a iniciativa del presidente o a petición de dos de sus miembros.

2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el secretario con un mínimo de cinco días de antelación.

Art. 33. *Constitución.*—1. El Consejo Rector quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, al menos tres de sus miembros.

2. Si estando presente o representados la totalidad de los miembros del Consejo Rector acordaren celebrar sesión del mismo, podrá llevarse a cabo esta sin previa convocatoria.

SECCIÓN TERCERA

Adopción de acuerdos

Art. 34. *Adopción de acuerdos.*—1. Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría de votos, presentes o representados, reconociéndose calidad de voto únicamente al del presidente en caso de empate, y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos y de las acciones legales pertinentes.

2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 24.1.c) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común el representante del órgano tutelante no podrá abstenerse en las votaciones.

3. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en el orden del día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias. No obstante, y previa declaración de urgencia acordada por la mayoría de los miembros que integran el Consejo Rector según lo dispuesto en el artículo 29.1, podrán adoptarse acuerdos sobre otras materias que sean competencia del Consejo Rector.

Art. 35. *Actas y certificaciones.*—1. De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta por el secretario en la que se harán constar, clara y sucintamente, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, procediéndose por el presidente y el secretario actuante a su redacción y aprobación en el plazo de los quince días siguientes.

2. Las actas figurarán en el Libro de Actas correspondiente, debidamente diligenciado por el presidente y el secretario del Consejo Rector, y serán firmadas por quienes hubiesen desempeñado tales funciones en la sesión.

3. A solicitud de los miembros de la Junta de Compensación o de los Órganos Urbanísticos, deberá el secretario, con el visto bueno del presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Capítulo 3

Del presidente

Art. 36. *Nombramiento.*—El presidente del Consejo Rector se designará por acuerdo de la Asamblea General.

Art. 37. *Duración del cargo.*—El cargo de presidente tendrá una duración de un año, pudiendo proceder a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 31.1 anterior.

Art. 38. *Funciones.*—1. Serán funciones del presidente:

- a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector y dirigir las deliberaciones, pudiendo ser sustituido en caso de ausencia, enfermedad, etcétera, de conformidad a lo previsto en los artículos 26.2 y 29.4 de estos Estatutos.
- b) Notificar a los Órganos Urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efecto ante aquellos.
- c) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno y administración, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
- d) Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- e) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- f) Realizar toda clase de negocios jurídicos y formular escritos de cualquier naturaleza ante los Organismos, Entidades, y Autoridades de la Administración Pública, así como respecto a los particulares, sin perjuicio de las competencias de la Asamblea General y del Consejo Rector y en especial ejercer las facultades previstas en el artículo 19.J) y en los apartados e), h) y o) del epígrafe 2 del artículo 30 de estos Estatutos.
- g) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

2. El presidente del Consejo Rector lo será también de la Asamblea General de la Junta de Compensación.

Capítulo 4

Del secretario

Art. 39. *Nombramiento.*—El secretario del Consejo Rector se designará por acuerdo de la Asamblea General.

Art. 40. *Duración del cargo.*—El cargo de secretario tendrá una duración de un año, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente por períodos iguales en virtud de acuerdo expreso, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 31.1 anterior.

Art. 41. *Funciones.*—1. Serán funciones del secretario:

- a) Someter al presidente del Consejo Rector la relación de asuntos que hayan de figurar en los órdenes del día de las sesiones de los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación.
- b) Asistir a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, pudiendo ser sustituido en caso de ausencia, enfermedad, etcétera, de conformidad a lo previsto en los artículos 26.2 y 29.4 de estos Estatutos.
- c) 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, y notificar a los miembros de la Junta de Compensación los acuerdos de la Asamblea General, así como los acuerdos del Consejo Rector relativos a las materias enumeradas en las apartados e), j), k), m), n) y o) del artículo 30.2 de esos Estatutos, debiendo practicarse la notificación en el plazo de los quince días siguientes a la aprobación del acta correspondiente.
- d) Expedir certificaciones del contenido a los Libros de Actas, con el visto bueno del presidente.
- e) Llevar un libro-registro en el que se relacionarán todos los miembros de la Junta de Compensación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y cuantas circunstancias se estimen pertinentes.
- f) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

3. El secretario del Consejo Rector lo será también de la Asamblea General y de la Junta de Compensación.

4. El cargo de secretario podrá ser remunerado, fijando el Consejo Rector la cuantía de dicha remuneración.

TÍTULO VI

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

Art. 42. *Cuotas de participación.*—1. La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones previstos en estos Estatutos, así como la determinación del aprovechamiento urbanístico concretado en las parcelas resultantes de la actuación urbanística que han de ser adjudicadas a cada uno de aquellos en el Proyecto de Reparcelación, individualmente o en régimen de copropiedad, o las compensaciones en metálico pertinentes, vendrán definidas por el porcentaje que a cada uno corresponda en relación con el total de las cuotas de participación en la Junta de Compensación.

2. Para fijar las respectivas cuotas y sus modificaciones se atenderá a lo previsto en las Bases de Actuación integradas en el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

Art. 43. *Terrenos con gravamen real.*—En el caso de que alguna de las fincas afectadas pertenezca en nuda propiedad a una persona y cualquier derecho real limitativo a otra, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico que, en su caso, constituya el contenido del mismo.

Art. 44. *Derechos.*—Serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- a) Ejercer las facultades dominicales sobre los bienes y derechos de su propiedad y las respectivas cuotas de participación que les hayan sido fijadas por la Asamblea General, sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento urbanístico, en estos Estatutos y en virtud de los acuerdos de los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación dentro de la esfera de sus competencias respectivas.
- b) Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos proporcionalmente a sus respectivas cuotas.
- c) Participar como elector y candidato, en su caso, en la designación de los miembros electivos del Consejo Rector.

- d) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición, con las limitaciones del artículo 45.2 de estos Estatutos, de los terrenos de su propiedad o de sus cuotas respectivas, quedando subrogado el adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente dentro de la Junta de Compensación a partir de la fecha de la transmisión.
- e) Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que le sean adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, o percibir las compensaciones en metálico procedentes.
- f) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en el título VIII de estos Estatutos.
- g) Ser informados en todo momento de la actividad de la Junta de Compensación en el cumplimiento de su objeto estatutario.
- h) Percibir, al tiempo de la disolución de la Junta de Compensación, la parte de patrimonio de aquella que le correspondiere.
- i) Presentar proposiciones y sugerencias.
- j) Solicitar de la Asamblea General la adopción del acuerdo de cancelación de las afecciones económicas de la parcela o parcelas adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, una vez cumplidas sus obligaciones económicas.
- k) Los demás derechos que les correspondan de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las disposiciones legales vigentes.

Art. 45. *Obligaciones.*—1. Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

- a) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.
- b) Entregar a la Comisión Gestora, con carácter previo al otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación o de las de adhesión, los documentos acreditativos de su titularidad, y si los terrenos de su propiedad estuviesen gravados, deberá presentar, asimismo, una relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
- c) Cumplir los acuerdos adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos y acciones legales a que hubiere lugar.
- d) Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, un domicilio a efecto de notificaciones, el cual, así como sus modificaciones ulteriores, se harán constar en un Libro-Registro que a tal efecto se llevará en la Secretaría de la Junta de Compensación, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija.
- e) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, a cuyo fin se fijará por el Consejo Rector la cuantía correspondiente a cada miembro en función de la cuota de participación que le hubiere sido atribuida, debiendo abonar las cantidades que les correspondan para satisfacer el importe de las obras de urbanización del ámbito definido en el artículo 5 de estos Estatutos y demás gastos de la actuación así como los costos de conservación de tales obras hasta la recepción de las mismas por el Órgano Urbanístico de Control, mediante pago en metálico o en terreno edificables libres de cargas, previo acuerdo con los propietarios proporción que se estime suficiente para compensarlos.
- f) Regularizar, en su caso, la situación registral de los terrenos de su propiedad afectados por la actuación urbanística dentro de los plazos señalados por el Consejo Rector.
- g) Designar, en los supuestos de copropiedad y mediante documento autorizado notarialmente, la persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones previstos en estos Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquellos verificando dicha designación. En caso de no existir acuerdo entre los interesados, el Órgano Urbanístico de Control a favor necesariamente de uno de los copropietarios.
- h) Consentir la ocupación de los terrenos de su propiedad por exigencias de la ejecución del planeamiento urbanístico.

2. La condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de los bienes y derechos afectados, por lo que la transmisión ínter vivos o mortis cau-

sa de la propiedad de aquellos comporta la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente, a cuyo efecto, en el supuesto que alguno de los miembros tuviese el propósito de proceder a la enajenación parcial de los bienes y derechos de su propiedad afectados por la actuación urbanística, o de la cuota de participación que en la Junta de Compensación le hubiese sido atribuida, el transmitente deberá notificarlo con quince días de antelación al presidente del Consejo Rector, indicando los datos personales del nuevo titular, y en la escritura pública correspondiente, a cuyo otorgamiento concurrirá el presidente del Consejo Rector o persona designada por este, se hará mención de la afección de los bienes y derechos, de la cuota de participación correspondiente y de la subrogación real.

3. Los miembros de la Junta de Compensación responderán con todos sus bienes, presentes y futuros, del cumplimiento de las obligaciones dimanantes de su pertenencia a la misma.

TÍTULO VII

Del régimen económico

Art. 46. *Ingresos.*—Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- a) Las aportaciones de los miembros.
- b) Las subvenciones, créditos, etcétera, que se obtengan.
- c) El producto de la enajenación o arrendamiento de sus bienes.
- 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) Los abonos hechos por terceros en virtud de cualesquiera causas.

Art. 47. *Gastos.*—Serán gastos de la Junta de Compensación:

- a) Promoción y Gestión de la actuación urbanística.
- b) Promoción y Financiación de las obras que resulten de los Proyectos de Urbanización y de las que acuerden los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en la base novena del documento “Bases de Actuación del proyecto”.
- c) Indemnizaciones correspondientes al valor de los edificios, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones que, por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento urbanístico, hayan de deruirse.
- d) Abono de honorarios profesionales correspondientes a los instrumentos de planeamiento y gestión, así como de asesoramiento de la actuación urbanística, gastos de administración y personal al servicio de la Junta de Compensación, etcétera.
- e) Indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos, en el supuesto del artículo 4.2.a) de estos Estatutos.
- f) Funcionamiento de los Órganos de Gobierno y Administración y de los servicios de la Junta de Compensación.
- g) Cuantos vengán exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

Art. 48. *Pago de aportaciones.*—1. El Consejo Rector, al señalar las cantidades que deban satisfacer los miembros de la Junta de Compensación, definirá la forma y condiciones de pago de aquellas.

2. La cuantía de tales aportaciones económicas será proporcional a las cuotas de participación asignadas a los miembros.

3. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación se realizará en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la recepción del requerimiento de pago, y transcurrido dicho plazo sin hacer efectivo el abono el miembro moroso incurrirá automáticamente en un recargo del tipo del interés del dinero de la cantidad o fracción no satisfecha.

4. Transcurrido el plazo indicado en el epígrafe anterior sin haberse efectuado el pago de la aportación adeudada, el Consejo Rector procederá contra el miembro moroso por vía judicial, o bien instando del Órgano Urbanístico de Control la aplicación de la expropiación o el cobro por la vía de apremio administrativo, a cuyo efecto se expedirá por el secretario del Consejo Rector, con el visto bueno del presidente, la correspondiente certificación, que tendrá eficacia ejecutiva a los indicados fines.

5. También podrá el Consejo Rector elevar propuesta a la Asamblea General para que se proceda a la venta de bienes y derechos del deudor en uso de la facultad fiduciaria de disposición indicada en el artículo 19.h) de estos Estatutos.

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

Art. 49. *Actuación.*—1. La actuación de la Junta de Compensación se desarrollará con arreglo a las normas de economía, celeridad y eficacia, y mediante la prestación personal de sus miembros.

2. La Asamblea General podrá establecer una asignación económica a los componentes del Consejo Rector cuando las circunstancias lo aconsejen.

TÍTULO VIII

Del régimen jurídico

Art. 50. *Aprobación y vigencia de los Estatutos.*—1. Los Estatutos de la Junta de Compensación, una vez aprobado por el Órgano Urbanístico de Control el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, tendrán carácter obligatorio para los miembros de la Junta de Compensación y para la Administración, quedando todos los que se adhieran a la Junta de Compensación a su cumplimiento, así como a la ejecución de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la legislación urbanística aplicable y en los Planes, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle, proyectos, normas y ordenanzas aprobadas con arreglo a la misma.

2. Cualquier modificación de los Estatutos que por la Asamblea General se acuerde, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 26.5, requerirá la aprobación ulterior del Órgano Urbanístico de Control y su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Obras Públicas Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.

Art. 51. *Registro de la Propiedad.*—1. La Junta de Compensación solicitará al señor registrador de la Propiedad la práctica de los asientos de afección registral de las fincas comprendidas en el ámbito de la actuación urbanística, ello de conformidad con los artículos 8 a 13 y 14 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario Urbanístico.

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

Art. 52. *Ejecutividad de actos y acuerdos.*—Los actos y acuerdos de los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de los órganos urbanísticos; ello sin perjuicio de los recursos y acciones legales pertinentes.

Art. 53. *Recursos.*—1. Los actos y acuerdos del Consejo Rector podrán ser recurridos en alzada por los miembros de la Junta de Compensación ante la Asamblea General dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a la notificación de aquellos, mediante la presentación del escrito correspondiente en el domicilio de la Junta de Compensación, debiendo resolver la Asamblea General en término de un mes a partir de la presentación del recurso.

2. En el supuesto de no adoptarse acuerdo por la Asamblea General en el plazo indicado, quedará expedita la vía del recurso de alzada ante el Órgano Urbanístico de Control, cuyo recurso habrá de presentarse en el plazo de un mes, a contar del vencimiento del plazo señalado a la Asamblea General para resolver el recurso a que se refiere el epígrafe anterior, o desde su desestimación expresa.

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

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

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

6. La interposición del recurso de alzada no producirá la suspensión de la ejecutividad de los acuerdos de la Asamblea General, salvo que el Órgano Urbanístico de Control lo acordase, debiendo establecer en tal supuesto la garantía a prestar por el recurrente.

Art. 54. *Responsabilidad de la Junta de Compensación.*—1. La Junta de Compensación será directamente responsable ante el Órgano Urbanístico de Control de la urbanización completa del ámbito de actuación definido en el artículo 5 de estos Estatutos.

2. La responsabilidad de dicha obligación de urbanizar será exigible tanto en lo que afecte a las características de la obra ejecutada como a los plazos en que esta deba terminarse y ser recibida por la Administración actuante.

3. El incumplimiento por la Junta de Compensación de sus obligaciones habilitará a la Administración Actuante para sustituir el sistema de compensación por el de cooperación, ejecución forzosa o el de expropiación.

4. Cuando, en el ejercicio de sus funciones, la Junta de Compensación incurra en infracciones calificables legalmente de graves, la Administración actuante podrá no solo sancionar económicamente a la Junta, la cual repercutirá el importe de la multa que se le imponga en aquellos de sus miembros que directamente hubiesen intervenido en la comisión de la infracción o percibido el beneficio derivado de la misma, sino también desistir de ejecutar el planeamiento por el sistema de compensación y aplicar en su lugar el de cooperación o el de expropiación.

Art. 55. *Interdictos de retener y recobrar la posesión.*—1. Los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión frente a decisiones de la misma, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos prevista en el artículo 19.h) de estos Estatutos.

2. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Administración o Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el planeamiento urbanístico que se ejecute.

TÍTULO IX

De la disolución y liquidación

Art. 56. *Disolución.*—1. La Junta de Compensación se disolverá:

- a) Por cumplimiento del objeto enunciado en el artículo 4.1 de estos Estatutos.
- b) Por mandato judicial.
- c) Por prescripción legal.

2. La disolución de la Junta de Compensación requerirá acuerdo de la Asamblea General.

3. El procedimiento de disolución de la Junta de Compensación será el siguiente:

- a) Acuerdo de disolución por parte de la Junta de Compensación por el órgano que corresponda.
- b) Solicitud por parte de la Junta de Compensación al Órgano Urbanístico de Control del cumplimiento de las obras de urbanización del ámbito, a tenor de las actas de recepción definitiva de las obras e instalaciones.
- c) Emisión por el Órgano Urbanístico de Control de acuerdo favorable para la disolución de la Junta de Compensación.
- d) Solicitud por parte del Órgano Urbanístico de Control al Registro de Entidades Urbanísticas de la Comunidad de Madrid de disolución de la Junta de Compensación del APE 08.04 “Marqués de Villabrágima”.

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

Art. 57. *Liquidación.*—Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación, y obtenida la aprobación del Órgano Urbanístico de Control, el Consejo Rector procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General.

Art. 58. *Destino del patrimonio común.*—Aprobada la disolución de la Junta de Compensación, el patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre sus miembros en proporción a las cuotas de participación en las mismas.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.—La Comisión Gestora de la actuación urbanística constituida por acuerdo de los propietarios que promueven esta actuación urbanística dará cuenta al Consejo Rector de la Junta de Compensación en la primera reunión que celebre este, de todas las actuaciones e incidencias producidas con anterioridad, así como todos los gastos actualizados en los que se hubiese incurrido hasta la fecha para su ulterior conocimiento y ratificación por la Asamblea General y su distribución entre los propietarios del ámbito.

Segunda.—Una vez inscrita la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras de la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid, se entregará a cada uno de los miembros de la misma copia de los Estatutos y de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación diligenciada por el presidente y el secretario de esta.

**BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL APE 08.04
“MARQUÉS DE VILLABRÁGIMA”, DEL P.G.O.U. DE MADRID***Primera. Junta de Compensación**1.1. Naturaleza:*

1.1.1. La Junta de Compensación, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 108.2.a) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, tiene la consideración de un ente corporativo de derecho público con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción administrativa y la de la constitución de sus órganos directivos. Tiene naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, y según indica el artículo 24.2.a) del Reglamento de Gestión Urbanística, tiene carácter de entidad urbanística colaboradora.

1.1.2. La personalidad jurídica de la Junta de Compensación se entenderá adquirida a partir del momento de su inscripción, que tiene eficacia constitutiva, en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid, ello de conformidad a lo establecido en el artículo 26.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

1.2. Objeto:

1.2.1. Su objeto es la gestión y ejecución de la urbanización del APE 08.04 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

1.2.2. Dicha ejecución, según resulta de los artículos 126.1 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 157.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, corresponde a los propietarios de suelo comprendidos en dicho ámbito, con solidaridad de beneficios y cargas, de modo que se cumplan la exigencia del citado artículo 157.1 del Reglamento de Gestión, indicativa de que los deberes y cargas inherentes a la ejecución serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, así como los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que la legislación urbanística establezca.

1.3. Compromisos adquiridos por la adjudicación del concurso para la ejecución del APE 08-04 “Marqués de Villabrágima”:

1.3.1. En atención a la base quinta, apartado 1.2, del concurso para la ejecución del APE 08-04 “Marqués de Villabrágima”, la Junta de Compensación se compromete a prever en el Proyecto de Reparcelación que se formule, una parcela destinada a equipamiento privado de 375 metros cuadrados de edificabilidad.

1.3.2. Asimismo, se fija en 3.122 euros/metro cuadrado como precio máximo de venta del metro cuadrado de los edificios terminados que resulten, según el compromiso adquirido en la adjudicación a la Comisión Gestora del Concurso para la ejecución del APE 08-04 “Marqués de Villabrágima”.

*Segunda. Criterios de valoración**2.1. Criterios y momento de la valoración:*

2.1.1. Las valoraciones del suelo, según dispone el artículo 21 de Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en la cita-

da Ley, cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime. La valoración, tanto de las fincas aportadas como de las parcelas resultantes, así como de los demás bienes y derechos afectados, está sujeta a la contingencia temporal del proceso de ejecución del planeamiento urbanístico y de la propia variabilidad aleatoria de las magnitudes numéricas representativas de aquella, y de ahí la importancia de determinar el momento de la valoración.

- 2.1.2. A su vez, el artículo 21.2 a) de la referida Ley determina que el momento al que han de referirse las valoraciones en los supuestos de actuaciones urbanísticas que no apliquen la expropiación forzosa, será el de iniciación del correspondiente procedimiento, esto es, con la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación del APE 08.04 “Marqués de Villabrágima”.

2.2. Fincas aportadas:

- 2.2.1. En virtud de lo establecido en los artículos 86.1 y concordantes del RGU, el derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas comprendidas en el ámbito, de conformidad con el artículo 167.1.a) del Reglamento de Gestión Urbanística que dispone que las Bases de Actuación contendrán las determinaciones relativas a los criterios para valorar las fincas aportadas.
- 2.2.2. En la actuación urbanística regulada por las presentes bases, la fecha de referencia para la definición de las superficies respectivas afectadas, será la del acuerdo de aprobación definitiva del APE 08.04 “Marqués de Villabrágima” del PGOU de Madrid de conformidad con lo establecido en el artículo 107.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. Ha de tenerse en cuenta, en todo caso, lo previsto por el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, según el cual en caso de discordancia, entre los títulos y la realidad física de las fincas prevalecerá esta sobre aquellos.
- 2.2.3. Si la discrepancia, como prescribe el artículo 103.4 del mismo Reglamento, se plantea en el orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponderá a los Tribunales ordinarios, y el Proyecto de Reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda. En dicho supuesto, la Junta de Compensación asumirá la representación de los derechos e intereses de tales titularidades, a efectos de la tramitación del expediente, si bien los gastos y aportaciones que sean imputables a las fincas referidas serán atendidos por todos aquellos que pretendan dichas titularidades, pudiendo hacerse efectivos por la vía de apremio en caso de impago.
- 2.2.4. Las cuestiones relativas a linderos podrán resolverse en el propio Proyecto de Reparcelación si media la conformidad de los interesados, acreditada fehacientemente.

2.3. Derechos afectados:

- 2.3.1. Según el artículo 167.1.b) del Reglamento de Gestión Urbanística, las Bases de Actuación deberán contener los criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidas en razón de ellas.
- 2.3.2. El artículo 100.1.b) del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976 precisa, entre los efectos del acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación, la subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia (artículo 122.1 del Reglamento de Gestión). Pero cuando la subrogación no se produzca, el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación, por analogía a lo dispuesto en el artículo 122.3 del Reglamento de Gestión, producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidas sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que la aportó la indemnización correspondiente, cuyo importe se fijará en el Proyecto de Reparcelación.
- 2.3.3. Idéntico efecto se producirá si, aun existiendo subrogación real, resultaren incompatibles con el planeamiento urbanístico tales derechos reales o cargas, en cuyo caso, según el artículo 123.1 y 3 del Reglamento de Gestión Urbanística, el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación declarará su extinción con los mismos efectos económicos antes indicados.

- 2.3.4. En los supuestos de extinción habrán de aplicarse los criterios expresados en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, que remite a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos. Subsidiariamente serán de aplicación las normas del Derecho administrativo o civil que regulen la institución y, en su defecto, se estará a lo dispuesto para el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.
- 2.3.5. La valoración podrá hacerse respecto a cada uno de los derechos que, en su caso, concurren con el dominio para distribuir el valor entre los titulares de cada uno de ellos o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del Juzgado para que este fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.
- 2.3.6. Por lo que respecta a los derechos personales, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, remite a la Ley de Expropiación Forzosa, y el artículo 137.3 del Reglamento de Gestión Urbanística puntualiza la procedencia de utilizar los criterios estimativos del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, con especial consideración de las circunstancias que enumera el precepto reglamentario respecto a los arrendamientos rústicos y urbanos.
- 2.4. Edificaciones y otros elementos:
- 2.4.1. Entre los criterios de valoración que las Bases de Actuación deben especificar, el artículo 167.1 c) del Reglamento de Gestión Urbanística alude a los relativos a edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse.
- 2.4.2. Para proceder a la valoración de tales elementos se estará a lo dispuesto en los artículos 22 y 23 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, remite a la Ley sobre Expropiación Forzosa. No obstante, si tales obras o instalaciones hubieran sido tenidas en cuenta en la determinación del valor del terreno, entonces no serán objeto de valoración independiente, siempre de acuerdo con la normativa catastral, y en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación.
- 2.4.3. Por lo que respecta a las obras de urbanización, no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización, que resulten útiles para la ejecución del nuevo plan serán consideradas como obras de urbanización a cargo al proyecto, satisfaciéndose su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran efectuado.
- 2.5. Parcelas resultantes:
- 2.5.1. Para la determinación del valor de las parcelas resultantes debe tenerse en cuenta que el artículo 12 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, considera suelo urbanizado al integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población o que puedan llegar a contar con los servicios sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento. A su vez, el artículo 24 de la norma legal citada se establece que en los casos de suelo urbano consolidado por la urbanización, el valor del suelo se determinará por aplicación al aprovechamiento establecido por el planeamiento para cada terreno concreto, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.
- 2.5.2. En su consecuencia, el valor de las parcelas resultantes, cuyos criterios han de expresar las Bases de Actuación, según el artículo 167.1.b) del Reglamento de Gestión Urbanística, será el valor básico de repercusión con las correcciones que estuvieran vigentes, y siempre que su fijación se hubiere hecho con base en el plan en ejecución.
- 2.5.3. Del valor resultante, deberán deducirse, cuando proceda, los costes de urbanización precisa y no ejecutada, los de su financiación y gestión, en su caso, los de promoción, así como los de las indemnizaciones procedentes o, en su defecto, los costes necesarios para que el terreno correspondiente alcance la condición de solar (artículo 24 de Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo).

2.6. Inmuebles enajenables:

- 2.6.1. El artículo 167.1.i) del Reglamento de Gestión Urbanística alude a las reglas para valorar los inmuebles que se construyan cuando la Junta de Compensación esté facultada para edificar, fijándose el precio máximo de venta por metro cuadrado construido en 3.122 euros/metro cuadrado, a tenor del compromiso adquirido en la base quinta, apartado 1.3.a), de las bases del concurso para la ejecución del APE 08-04 “Marqués de Villabrágima”.
- 2.6.2. En la presente actuación urbanística no se contempla la construcción de inmuebles por la Junta de Compensación, limitándose esta a la ejecución de las obras de urbanización y a la distribución de beneficios y cargas por medio del Proyecto de Reparcelación, ello sin perjuicio de su carácter de beneficiaria de las acciones expropiatorias que, en su caso, lleve a cabo el Órgano Urbanístico de Control.

Tercera. *Empresas urbanizadoras*

3.1. Incorporación:

- 3.1.1. El artículo 127.2 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976 contempla el supuesto de la aleatoria incorporación a las Juntas de Compensación de empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión de la Unidad de Ejecución.
- 3.1.2. Tal incorporación, de conformidad a lo previsto en el artículo 165.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, puede tener lugar en cualquier momento de la actuación. En el supuesto de que la incorporación se produzca, conforme indica el apartado 2 del precepto reglamentario citado, después de constituida la Junta de Compensación, deberá realizarse conforme a las previsiones de los Estatutos, y si estos no contuvieran determinación bastante al respecto, se precisará su modificación.
- 3.1.3. A tal efecto, el artículo 13 de los Estatutos de la Junta de Compensación contiene las precisiones adecuadas para la incorporación a esta una vez constituida.

3.2. Valoración de las aportaciones:

- 3.2.1. De conformidad a lo previsto en el artículo 167.1.d) del Reglamento de Gestión Urbanística, las Bases de Actuación han de contener los criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras.
- 3.2.2. En defecto de acuerdo adoptado por unanimidad de los miembros de la Junta de Compensación, las participaciones de estos y de la empresa urbanizadora incorporada, en su caso, a la actuación urbanística, serán proporcionales al valor de los terrenos y a los costos de urbanización asumidos por la empresa.
- 3.2.3. Para determinar la proporcionalidad entre ambas magnitudes tendrá plena libertad de decisión la Junta de Compensación, y si se obtuviera la conformidad de la empresa urbanizadora, el acuerdo de la Asamblea General precisará la cuota de participación de la empresa urbanizadora en la Junta de Compensación y cuantas circunstancias relativas a la adjudicación de parcelas resultantes a favor de aquella o de compensaciones en metálico se consideren pertinentes.

3.3. Modalidades de pago:

- 3.3.1. La empresa urbanizadora resultará adjudicataria en el Proyecto de Reparcelación de parcelas resultantes en proporción a su cuota de participación en la Junta de Compensación, definida con arreglo a lo previsto en el epígrafe 3.2.2 anterior.
- 3.3.2. También podrá ser adjudicataria de parcelas respecto a una fracción de su cuota de participación y ser compensada en metálico por el resto de los costos de la urbanización si hubiere llegado al acuerdo pertinente con uno o más de los miembros de la Junta de Compensación con anterioridad a la adopción del acuerdo de la Asamblea General aludido en el epígrafe 3.2.3 anterior.
- 3.3.3. Si las obras de urbanización hubieren de realizarse con posterioridad a la aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Reparcelación en el que se realicen las adjudicaciones a la empresa urbanizadora incorporada a aquella, en el mismo Proyecto de Reparcelación se integrarán las medidas precautorias y reservas adecuadas en garantía del cumplimiento por la empresa urbanizadora de sus obligaciones económicas.

Cuarta. *Adjudicación de parcelas resultantes*

- 4.1. Derechos de los miembros de la Junta de Compensación:
 - 4.1.1. El derecho de los miembros de la Junta de Compensación a ser adjudicatarios de parcelas resultantes surge de lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y del artículo 172.b) del Reglamento de Gestión Urbanística, en relación con los artículos 174.4 y 85 del citado Reglamento.
 - 4.1.2. En el referido precepto de la norma madrileña, se dispone que los propietarios de las fincas comprendidas en la unidad reparcelable y la Administración en la parte que le corresponda, tienen derecho a la adjudicación en propiedad de las fincas resultantes.
 - 4.1.3. Por otro lado, en cumplimiento de lo dispuesto en las bases del concurso para la ejecución del APE 08.4 “Marqués de Villabrágima”, cada propietario se compromete a destinar, en proporción a los derechos que se le reconozca, el aprovechamiento necesario para completar un parcela destinada a equipamiento privado de una edificabilidad de 375 metros cuadrados.
 - 4.1.4. Respetar un precio máximo de venta de los edificios terminados en 3.122 euros/metro cuadrado [punto 1.3.a) de la base quinta].
- 4.2. Reglas de adjudicación:
 - 4.2.1. Siempre que sea posible se procurará actuar, de conformidad a lo previsto en el artículo 87 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el que se señala que: “Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares”, añadiéndose en el artículo 95 del Reglamento de Gestión, que “esta regla no será necesariamente aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas, en más del 50 por 100 de su superficie, en terrenos destinados por el plan a viales, zonas verdes u otros usos incompatibles con la propiedad privada”.
 - 4.2.2. En ningún caso se podrán adjudicar como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento (artículo 93 del Reglamento de Gestión).
 - 4.2.3. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a tales propietarios. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzase el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.
 - 4.2.4. Cuando se aporten fincas en régimen de propiedad indivisa, la adjudicación se realizará de forma individualizada a cada uno de los copropietarios en proporción a su cuota de propiedad, a no ser que se solicite expresamente por la totalidad de copropietarios la adjudicación en proindiviso.
 - 4.2.5. En los artículos 89 y 90 del Reglamento de Gestión Urbanística se establecen las excepciones a la nueva adjudicación, sin perjuicio de la regularización de linderos y de las indemnizaciones pertinentes.
 - 4.2.6. Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso procedan, se fijarán atendiendo al precio medio en venta de las parcelas resultantes, sin incluir los costes de urbanización, que deberá ser expresamente fijado por acuerdo de la Asamblea General.
 - 4.2.7. Las adjudicaciones que pretendan efectuarse por título distinto del dominio, o de derechos limitativos de este, deberán hacerse mediante acuerdo separado e independiente, según resulta del artículo 85.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- 4.3. Derechos reales:
 - 4.3.1. Entre los efectos del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación a que alude el artículo 86 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, aplicable al supuesto de la compensación figura el de la subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas fincas por las parcelas resultantes, siempre que quede establecida su correspondencia. En su virtud los titulares de derechos reales que no se extingan con la compensación, aunque

no se les mencione en el Proyecto de Reparcelación, serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueren anteriormente, por aplicación del mencionado principio de la subrogación real.

Quinta. *Proyecto de Reparcelación*

5.1. Formulación y tramitación:

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

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

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

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

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

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

5.2. Contenido:

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

5.3. Compensaciones en metálico:

- 5.3.1. En el supuesto de que se produjeran diferencias en las adjudicaciones respecto a las cuotas de participación en la Junta de Compensación, se determinarán las compensaciones en metálicos procedentes.
- 5.3.2. El documento comprensivo de tales compensaciones indicará los miembros de la Junta de Compensación que sean acreedores y deudores, respectivamente, y la cuantía de tales compensaciones.

Sexta. *Proyecto de Urbanización*

6.1. Concepto:

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

6.2. Contenido:

- 6.2.1. Su contenido documental y gráfico resulta del apartado 2 del citado precepto legal, y 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y 59.1 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Séptima. *Obras de urbanización*

7.1. Gastos a cargo de la Junta de Compensación:

- 7.1.1. El artículo 9 Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, impone a los afectados por el planeamiento urbanístico la obligación de costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos. A la vista del contenido del artículo 122 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976, en los gastos de urbanización a cargo de la Junta de Compensación se comprenderán los siguientes conceptos:
 - a) El coste de las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería previstas en el Plan Parcial de Ordenación del APE 08.04 “Marqués de Villabrágima” del PGOU de Madrid y en el Proyecto de Urbanización que para su desarrollo presentará la Junta de Compensación al Órgano Urbanístico de Control, en cuanto sean de interés para la Unidad de Ejecución; ello sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestaren los servicios, salvo la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquellas y sin perjuicio de lo señalado en el artículo 30 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
 - b) Las indemnizaciones procedentes por el realojo de ocupantes y derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución del planeamiento.
 - c) El coste del proyecto de urbanización y los gastos originados por el sistema de compensación, tales como instrumentos de gestión, funcionamiento de la Junta de Compensación, impuestos y tasas, etcétera.
 - d) Los costos de las obras de urbanización correspondientes a las infraestructuras, en su caso, de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación.
 - e) Los gastos de control de calidad de la urbanización.
 - f) Cualesquiera otros expresamente asumidos.

- 7.1.2. Dichos gastos serán a cargo de la Junta de Compensación, de conformidad a lo previsto en los artículos 58 y 176.1 del Reglamento de Gestión Urbanística. Para atender tales gastos se faculta a la Junta de Compensación para concertar créditos con garantía hipotecaria de las fincas pertenecientes a los miembros de aquella para la realización de las obras de urbanización, y si se emitieren títulos, habrá de estarse a lo dispuesto para la constitución de hipoteca en garantía de los transmisibles por endoso o al portador en los artículos 154 y concordantes de la Ley Hipotecaria.
- 7.1.3. En cuanto a las indemnizaciones por la extinción de servidumbre prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución se consideran gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a sus respectivas cuotas de participación.
- 7.2. Contratación:
- 7.2.1. Por exigencia del artículo 167.e) del Reglamento de Gestión Urbanística, las Bases de Actuación han de puntualizar el procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, las de edificación. En el supuesto del presente proyecto, y dada la limitación de la actividad material de la Junta de Compensación a la ejecución de las obras de urbanización, las previsiones de esta base se han de limitar a la contratación de tales obras, la cual, como indica el artículo 4.1.c) de sus Estatutos, podrá verificarse por adjudicación directa o negociada, o mediante concurso, de conformidad con lo que acuerde la Asamblea General, con sujeción a los principios de la contratación administrativa.
- 7.2.2. El artículo 176.2 del Reglamento de Gestión Urbanística prescribe que la contratación se llevará a cabo por la Junta de Compensación con la empresa o empresas que se determinen, en virtud de acuerdo con los órganos de gobierno de aquella. Los Estatutos de la Junta de Compensación, en sus artículos 19 y 30, indican las respectivas competencias de la Asamblea General y del Consejo Rector para formalizar contratos de ejecución de obras de urbanización, y a los mismos órganos corresponderá fijar las circunstancias del proceso de selección, adjudicación, etcétera.
- 7.2.3. En el contrato de ejecución de las obras de urbanización y a la vista de lo dispuesto por el artículo 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, se harán constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las siguientes circunstancias:
- a) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente por el Órgano Urbanístico de Control.
 - b) La obligación de la citada empresa de facilitar la acción inspectora del citado Órgano.
 - c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.
 - d) La retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta de Compensación, en garantía de la correcta ejecución de las obras.
 - e) El modo y plazos para abono por la Junta de Compensación de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.
- 7.2.4. No obstante, de conformidad a lo indicado por el artículo 176.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, si a la Junta de Compensación se hubiese incorporado alguna empresa urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para urbanizar el suelo, la ejecución de la obra podrá realizarse directamente por dicha empresa, debiendo garantizarse en todo caso el cumplimiento de las circunstancias enunciadas en el epígrafe 9.2.3 anterior.
- 7.3. Ocupación de suelo:
- 7.3.1. La Junta de Compensación podrá poner a disposición de quienes ejecuten la obra de urbanización las superficies sobre las que se vayan a ejecutar las obras, así como aquellas otras que sea necesario ocupar durante su realización, sin

que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el resultado de la compensación.

- 7.3.2. La Junta de Compensación y la empresa que tenga a su cargo la ejecución de las obras de urbanización podrán ocupar a este fin los terrenos objeto de cesión hasta que, finalizadas dicha obra, sean recibidas por la Administración actuante.

7.4. Control:

- 7.4.1. La Administración actuante, en el ejercicio de sus funciones de Órgano Urbanístico de Control, tendrá facultades para vigilar la ejecución de las obras de urbanización y de las instalaciones que se realicen.
- 7.4.2. Si alguna obra o instalación o parte de ella no se ejecutare de conformidad al Proyecto de Urbanización, la Administración actuante podrá ordenar la demolición de la obra o el levantamiento de las instalaciones y la nueva ejecución, con cargo a la Junta de Compensación, quien, a su vez, podrá repercutir sobre el contratista, si procede.

7.5. Recepción:

- 7.5.1. Las obras de urbanización ejecutadas por la Junta de Compensación serán objeto de sendas recepciones, provisional y definitiva, por la Administración actuante, en la forma prevista por el artículo 180 del Reglamento de Gestión Urbanística; ello con independencia de las recepciones que la Junta de Compensación formalice respecto a la empresa que las hubiera realizado, con arreglo a las prescripciones del contrato suscrito entre ambas.
- 7.5.2. La recepción provisional por la Administración actuante tendrá lugar dentro del plazo de tres meses a contar de la fecha del acta de la recepción de las obras por la Junta de Compensación, y en ellas se harán constar las observaciones que, en su caso, procedan respecto a los defectos u omisiones que hubieran podido apreciarse en la realización de las obras.
- 7.5.3. La recepción definitiva por la Administración se llevará a cabo una vez transcurrido el período de garantía de un año desde la recepción provisional por aquella, y dentro del plazo de tres meses a contar del vencimiento del período aludido.
- 7.5.4. Tanto la recepción provisional como la definitiva se formalizarán en acta administrativa que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación, con arreglo a lo prevenido en el artículo 180.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- 7.5.5. La recepción de las obras de urbanización podrá referirse, conforme dispone el artículo 180.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, a una parte del ámbito la Unidad de Ejecución, aun cuando no se haya completado la urbanización de la totalidad del ámbito territorial de la Junta de Compensación, siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable y se haya producido respecto de la misma la recepción por parte de la Junta de Compensación.

Octava. *Obras de edificación*

8.1. Edificación por la Junta de Compensación:

- 8.1.1. El artículo 167.e) del Reglamento de Gestión Urbanística alude al procedimiento para contratar la Junta de Compensación la ejecución de las obras de edificación.
- 8.1.2. En el supuesto regulado por las presentes Bases de Actuación ha quedado ya indicado antes que el objeto de la Junta de Compensación, como puntualiza el artículo 4 de sus Estatutos, se limita, en materia de ejecución de obras, a las de urbanización de su ámbito.

8.2. Edificación por los miembros de la Junta de Compensación:

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

- 8.2.2. Atendida la naturaleza del APE 08.04 “Marqués de Villabrágima” del PGOU de Madrid, podrá edificarse en dicha clase de suelo antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 41 y con los efectos expresados del Reglamento de Gestión, esto es:
- a) Que hubiera ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
 - b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación de parcela resultante de la actuación de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición solar.
 - c) Que en el escrito de solicitud de licencia se formule compromiso de no utilizar la construcción hasta tanto no estén concluidas las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se llevan a efecto para todo o parte del edificio.
 - d) Que se preste fianza, en cualesquiera de las formas admitidas por la legislación del Régimen Local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.
- 8.2.3. Como medida precautoria, el apartado 2 del artículo 41 citado dispone que no se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no estén concluidas las obras de urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.
- 8.2.4. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, indica el artículo 40.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, al que remite el artículo 41.3 siguiente, comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado; ello sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, se producirá la pérdida de la fianza a que se refiere el artículo 40.1.b) del Reglamento de Gestión Urbanística.

Novena. *Incumplimiento de obligaciones urbanísticas*

9.1. De la Junta de Compensación:

- 9.1.1. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Administración competente, de la urbanización completa de la Unidad de Ejecución y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido. Como se ha indicado reiteradamente, la Junta de Compensación del APE 08.04 “Marqués de Villabrágima” del PGOU de Madrid solo habrá de responder de la ejecución de las obras de urbanización, al quedar excluida de sus fines la edificación de los solares resultantes.
- 9.1.2. Dicha obligación de urbanizar será exigible tanto en lo que afecte a las características técnicas de las obras de urbanización ejecutadas como a los plazos en que esta deba terminarse y entregarse a la Administración.
- 9.1.3. Cuando la Junta de Compensación, en el ejercicio de sus atribuciones incurra en infracciones que hayan de calificarse de graves según lo preceptuado en la Ley, con independencia de la sanción económica que corresponda, la Administración podrá desistir de ejecutar el planeamiento por el sistema de compensación y aplicar el de cooperación, con la reparcelación consecuente, en su caso, o imponer el sistema de expropiación. En cualquier caso, la Junta de Compensación podrá repercutir el importe de las multas impuestas a la misma, como consecuencia de las responsabilidades en que hubiere podido incurrir, a aquellos de sus miembros que directamente hubieren intervenido en la comisión de la infracción o percibido el beneficio derivado de la misma.
- 9.1.4. Las cantidades debidas a la Junta de Compensación por los miembros responsables de los actos o acuerdos sancionados podrán ser exigidas por la vía de apremio, previa petición de la Junta de Compensación a la Administración actuante.

9.2. De los miembros de la Junta de Compensación:

- 9.2.1. Las Bases de Actuación deben especificar, atendida la indicación hecha en el artículo 167.1.h) del Reglamento de Gestión Urbanística, los supuestos de in-

cumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación, que darán lugar a la expropiación de sus bienes o derechos. Pues bien, el artículo 130.3 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976 precisa que el incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones y cargas impuestas por el citado texto refundido habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria. Por otra parte, el artículo 4.2.a) de los Estatutos de la Junta de Compensación regula la expropiación por incumplimiento de obligaciones de los miembros de la misma.

- 9.2.2. El artículo 181.2, en relación con el artículo 65 anterior del Reglamento de Gestión Urbanística, prescribe que, cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación, esta podrá optar entre solicitar de la Administración actuante la aplicación de la expropiación al miembro moroso o interesar de la misma el cobro de la deuda por la vía de apremio, y las cantidades percibidas aplicando este procedimiento serán entregadas a la Junta de Compensación por la Administración actuante. El apartado 3 siguiente condiciona la utilización de las vías expropiatoria o de apremio al transcurso previo de un mes desde el requerimiento de pago hecho por la Junta de Compensación, y el pago de las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.
- 9.2.3. En el supuesto de incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de sus obligaciones, el valor correspondiente a los terrenos será el previsto en el artículo 23 de Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, minorado por los gastos de urbanización pendientes.

Décima. *Conservación de obras e instalaciones*

10.1. Normativa legal:

- 10.1.1. Entre los deberes básicos de los propietarios que impone el artículo 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, se encuentra el mantenimiento de toda clase de terrenos y construcciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, y el coste de las obras necesarias se sufragará por los propietarios o la Administración en los términos que establezca la legislación aplicable. Por su parte, el artículo 168 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, dispone que los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlos en las condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, quedando facultados los Ayuntamientos y, en su caso, los demás Organismos competentes para ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.
- 10.1.2. El Reglamento de Gestión Urbanística, en sus artículos 67 a 70, regula la conservación de las obras de urbanización con carácter previo y ulterior a su recepción por la Administración actuante, debiendo contener las Bases de Actuación, según indica el artículo 167.m) del mismo Reglamento, las previsiones pertinentes sobre forma de exacción de las cuotas de conservación.

10.2. Con carácter previo a la recepción:

- 10.2.1. La conservación de las obras de urbanización ejecutadas por la Junta de Compensación, en tanto no hayan sido recibidas por la Administración actuante, constituye una obligación propia de la Junta de Compensación, consecuente con la exigencia de la entrega de dichas obras en el momento de formalizarse el acta de recepción por la Administración actuante en perfectas condiciones de utilización y eficacia.
- 10.2.2. En su consecuencia, las cantidades precisas para atender tal conservación hasta la recepción provisional se integrarán en las cuotas económicas que han de satisfacer los miembros de la Junta de Compensación par atender las obligaciones de esta.

- 10.3. Con posterioridad a la recepción:
- 10.3.1. El artículo 67 del Reglamento de Gestión Urbanística indica que la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas.
- 10.3.2. En el supuesto contemplado, los instrumentos de planeamiento que se ejecutan no contienen previsión alguna respecto a la obligación de conservar los titulares de las parcelas resultantes de la actuación, y la legislación vigente tampoco establece dicha obligación específica.
- 10.3.3. A la vista del artículo 168 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que impone la obligación de conservar, entre otros, a los propietarios de urbanizaciones de iniciativa particular, resulta evidente que tal obligación va unida a la titularidad dominical de los terrenos, y dado que las obras de urbanización del APE 08.04 “Marqués de Villabrágima” del PGOU de Madrid, se han de materializar en suelo objeto de cesión a la Administración actuante, convirtiéndose así en bienes de dominio público por estar destinados a un uso o a la implantación de un servicio público, resulta evidente la ausencia de obligación legal de conservación de dichas obras de urbanización, que son las únicas a realizar por la Junta de Compensación, sin que esta haya de construir dotaciones e instalaciones de los servicios públicos.

Cuantas personas se consideren interesadas podrán examinar dicho expediente (RG.^a número 711/2011/16.872) en las mañanas de los días hábiles del plazo señalado, que empezará a contar desde la publicación del presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en la Sección de Información Urbanística de este Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, sita en la calle Guatemala, número 13, y presentar dentro del indicado plazo los escritos de alegaciones que a su derecho convenga.

Madrid, a 17 de marzo de 2011.—El Director de la Oficina del Secretario de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, Jesús Espino Granado.

(02/3.048/11)