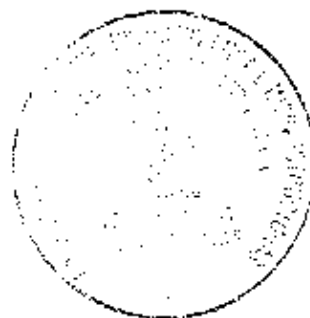


**AMBITO UNS. 4.01**  
**"CIUDAD AEROPORTUARIA-PARQUE DE VALDEBEBAS"**  
**(MADRID)**

**PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE**  
**ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION**



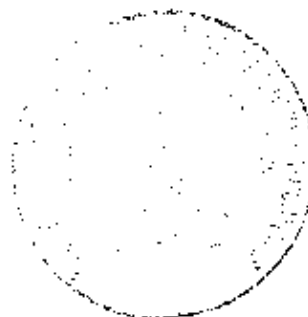
**R/O-808/03**

**Madrid, enero de 2.005**

**JUNTA DE COMPENSACION "PARQUE DE VALDEBEBAS"**

-----  
**MADRID**

**ESTATUTOS**



**R/O-808/03**

**Madrid, enero de 2.005**

## SUMARIO

**TITULO I. GENERALIDADES**

**Artículo 1º.**- Denominación, naturaleza y composición.

**Artículo 2º.**- Régimen jurídico.

**Artículo 3º.**- Domicilio.

**Artículo 4º.**- Objeto.

**Artículo 5º.**- Ambito.

**Artículo 6º.**- Duración

**TITULO II. ADMINISTRACION ACTUANTE**

**Artículo 7º.**- Administración actuante.

**Artículo 8º.**- Facultades.

**TITULO III. JUNTA DE COMPENSACION**

**Artículo 9º.**- Composición.

**Artículo 10º.**- Clases de miembros.

**Artículo 11º.**- Miembros fundadores

**Artículo 12º.**- Miembros adheridos.

**Artículo 13º.**- Empresas promotoras.

**TITULO IV. CONSTITUCION DE LA JUNTA DE COMPENSACION**

**Artículo 14º.**- Acto de constitución.

**Artículo 15º.**- Aprobación e inscripción.

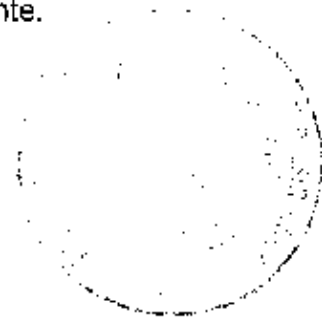
**TITULO V. ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION**

**Artículo 16º.**- Organos.

**Capítulo 1.- La Asamblea General**

**Sección 1.- Naturaleza y facultades**

**Artículo 17º.**- Naturaleza.



**Artículo 18°.-** Facultades.

**Sección 2.- Clases de Asambleas y derecho de asistencia**

**Artículo 19°.-** Clases de Asamblea General.

**Artículo 20°.-** Asamblea General Ordinaria.

**Artículo 21°.-** Asamblea General Extraordinaria.

**Artículo 22°.-** Derecho de asistencia.

**Sección 3.- Convocatoria y constitución**

**Artículo 23°.-** Convocatoria.

**Artículo 24°.-** Constitución.

**Sección 4.- Acuerdos**

**Artículo 25°.-** Adopción de acuerdos.

**Artículo 26°.-** Actas y certificaciones.

**Capítulo 2.- El Consejo Rector**

**Sección 1.- Naturaleza, composición, facultades y duración**

**Artículo 27°.-** Naturaleza.

**Artículo 28°.-** Composición.

**Artículo 29°.-** Facultades.

**Artículo 30°.-** Duración del cargo.

**Sección 2.- Convocatoria y constitución**

**Artículo 31°.-** Convocatoria.

**Artículo 32°.-** Constitución.

**Sección 3.- Acuerdos y actas**

**Artículo 33°.-** Adopción de acuerdos.

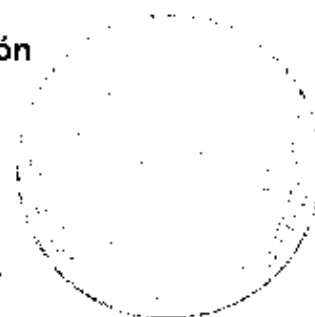
**Artículo 34°.-** Actas y certificaciones.

**Capítulo 3.- El Presidente**

**Artículo 35°.-** Nombramiento.

**Artículo 36°.-** Duración del cargo.

**Artículo 37°.-** Funciones.



**Capítulo 4.- El Vicepresidente**

**Artículo 38°.-** Nombramiento.

**Artículo 39°.-** Duración del cargo.

**Artículo 40°.-** Funciones.

**Capítulo 5.- El Secretario**

**Artículo 41°.-** Nombramiento.

**Artículo 42°.-** Duración del cargo.

**Artículo 43°.-** Funciones.

**Capítulo 6.- El Gerente**

**Artículo 44°.-** Nombramiento.

**Artículo 45°.-** Duración del cargo.

**Artículo 46°.-** Funciones.

**TITULO VI.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS**

**Artículo 47°.-** Derechos.

**Artículo 48°.-** Obligaciones.

**Artículo 49°.-** Cuotas de participación.

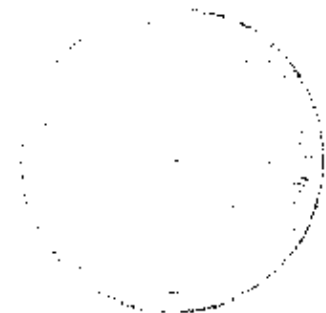
**TITULO VII.- REGIMEN ECONOMICO**

**Artículo 50°.-** Ejercicio.

**Artículo 51°.-** Ingresos.

**Artículo 52°.-** Gastos.

**Artículo 53°.-** Pago de aportaciones.



**TITULO VIII.- REGIMEN JURIDICO**

**Artículo 54°.-** Vigencia de los Estatutos.

**Artículo 55°.-** Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

**Artículo 56°.-** Naturaleza jurídico-administrativa.

**Artículo 57°.-** Ejecutividad de actos y acuerdos.

**Artículo 58°.-** Recursos.

**TITULO IX.- DISOLUCION Y LIQUIDACION**

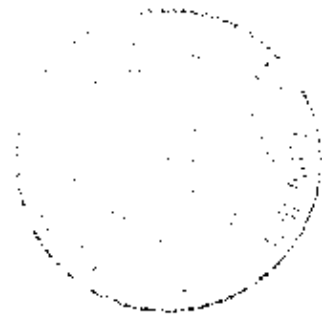
**Artículo 59°.-** Disolución.

**Artículo 60°.-** Liquidación.

**Artículo 61°.-** Destino del patrimonio.

**DISPOSICIONES ADICIONAL**

**DISPOSICION FINAL**



**TITULO I**  
**GENERALIDADES**

**Artículo 1º.- Denominación, naturaleza y composición**

1. Con la denominación de "JUNTA DE COMPENSACION PARQUE DE VALDEBEBAS" se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora para la ejecución del planeamiento urbanístico del Sector UNS. 04.01 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, modificado por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 22 de mayo de 2.003.

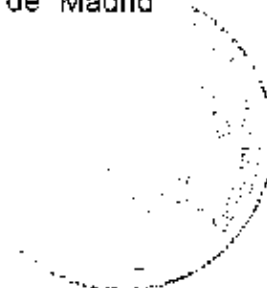
2. La Junta de Compensación tiene la consideración de ente corporativo de Derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción administrativa en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid y la de la constitución de sus órganos directivos.

3. La Junta de Compensación estará compuesta por las personas físicas o jurídicas propietarias de suelo en el Sector UNS. 04.01 que se integren en aquella y, en su caso, la empresa o empresas promotoras incorporadas a la misma, así como las Administraciones y Entidades Públicas titulares de bienes en el referido ámbito.

**Artículo 2º.- Régimen jurídico**

1. La Junta de Compensación se regirá por lo establecido en los presentes Estatutos, con observancia de las prescripciones contenidas en las Bases de Actuación de la misma.

2. En lo no previsto por unos y otras, será de aplicación la Ley 9/2.001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid



(LSCM/01) y la normativa estatal enunciada en la Base Primera de las de Actuación antes aludidas.

**Artículo 3º.- Domicilio**

1. El domicilio de la Junta de Compensación queda establecido en Madrid, Paseo de la Castellana número 164.

2. Dicho domicilio podrá ser trasladado a otro lugar del término municipal por acuerdo del Consejo Rector; debiendo notificarlo a la Gerencia Municipal de Urbanismo, para su constancia en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.

**Artículo 4º.- Objeto**

1. Constituye el objeto de la Junta de Compensación la ejecución del planeamiento urbanístico por atribución legal, asumiendo frente al Municipio la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización y la equidistribución en el ámbito de la Unidad de Ejecución constituida por el Sector UNS. 04.01.

2. Los fines específicos de la Junta de Compensación se materializarán en:

- A) Agrupar a los propietarios de terrenos y distribuir equitativamente entre los miembros de la Junta de Compensación las cargas y beneficios resultantes de la actuación.
- B) Llevar a cabo las operaciones jurídicas que han de materializarse en el Proyecto de Reparcelación.

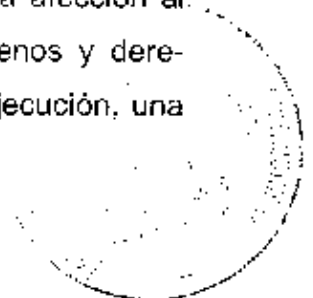




- C)** Ejecutar las obras definidas en el Proyecto de Urbanización del Sector, así como las demás obras complementarias que se aprueben por la Asamblea General.
- D)** Ejecutar las previsiones y cumplimentar las obligaciones y compromisos establecidos en el Convenio Urbanístico de Gestión a que se refiere el apartado 1.2.B) de la Base de Actuación Primera.

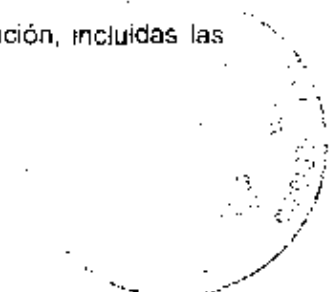
3. Previa aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación e inscripción de ésta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, el cumplimiento de tales fines requerirá:

- A)** La aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- B)** La tramitación de los expedientes expropiatorios que procedan en los supuestos de no incorporación de propietarios de terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución o de incumplimiento de sus obligaciones por los miembros de la Junta de Compensación; siendo ésta beneficiaria en ambos supuestos de la actuación expropiatoria.
- C)** Adjudicar y costear las obras de urbanización de la actuación, en la forma y cuantía que corresponda, y solicitar su recepción por la Gerencia Municipal de Urbanismo.
- D)** Formalizar a favor de la Administración las cesiones previstas en la legislación y el planeamiento urbanísticos y en los convenios formalizados.
- E)** Interesar del Registro de la Propiedad:
  - a)** La constancia, por nota marginal, de la afección al sistema de compensación de los terrenos y derechos comprendidos en la Unidad de Ejecución, una



vez aprobado definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación; solicitando la prórroga de dicha nota cuando proceda de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, por el que se aprobaron las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (RD/LH/97).

- b) La inscripción de la reparcelación, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación por el órgano competente del Ayuntamiento.
- F) Realojar a los ocupantes legales de inmuebles en el supuesto del artículo 18.2 e) de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, subrogándose la Junta de Compensación en todas las obligaciones asumidas por la Comisión Gestora, de conformidad con el Convenio suscrito con la Empresa Municipal de la Vivienda del Ayuntamiento de Madrid con el fin de proceder al realojo de la población que actualmente habita en el núcleo chabolista de "Los Olivos" o de cualquier otro realojo que legalmente proceda en el ámbito de actuación.
- G) Llevar a cabo cuantas actuaciones deriven de la ejecución de los proyectos de reparcelación y de expropiación y, en particular, tramitar las actuaciones necesarias ante los Tribunales competentes para solicitar el desalojo de los inmuebles ocupados cuya demolición sea necesaria para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento.
4. Con carácter facultativo, la Junta de Compensación podrá:
- A) Adquirir, poseer, gravar, enajenar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos de su patrimonio.
  - B) Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas aportadas a la actuación a fin de ocuparlas para la realización de las obras previstas en el Proyecto de Urbanización, incluidas las complementarias, que se ejecuten:



- a) De los propietarios miembros de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que las establecidas en los presentes Estatutos, desde el momento fijado al efecto en el apartado 4.2.1, de la Base de Actuación Cuarta.
  - b) De los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación, desde el pago o consignación del justiprecio, salvo que la ocupación fuera urgente.
- C) Solicitar de la Gerencia Municipal de Urbanismo la instrumentación de la vía de apremio o su delegación en la Junta de Compensación y la expropiación forzosa para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta de Compensación; y acceder, en su caso, a la vía jurisdiccional civil con el mismo fin.
  - D) Formalizar operaciones de crédito para atender los costos de la actuación.
  - E) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Mercantil de Madrid para el supuesto de que se emitan obligaciones o se estime conveniente a otros efectos.
  - F) Asumir la gestión y defensa de los intereses de la Junta de Compensación ante las Administraciones Estatal, Autonómica y Municipal, así como antes los Jueces y Tribunales en todos sus grados y jurisdicciones, y frente a los particulares.
  - G) Solicitar la concesión de los beneficios fiscales aplicables a la gestión urbanística.
  - H) En general, el ejercicio de cuantos derechos y facultades le correspondan según las normas legales vigentes.

**Artículo 5º.- Ambito**

1. El ámbito de la Junta de Compensación lo constituye, como Unidad de Ejecución, el Sector UNS. 04.01. "CIUDAD AEROPORTUARIA-PARQUE DE VALDEBEBAS" del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, modificado por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 22 de mayo de 2.003.

2. Las características del Sector serán las definidas en el Plan de Sectorización y en el Plan Parcial.

**Artículo 6º.- Duración**

La Junta de Compensación tendrá la duración exigida por el cumplimiento de su objeto hasta su liquidación, salvo que se produzca su disolución anticipada en los términos establecidos en el artículo 59 de los presentes Estatutos.

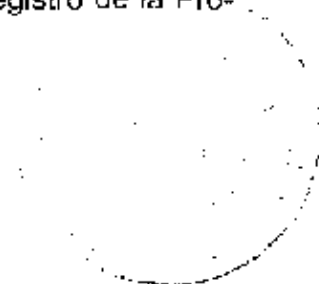
**TITULO II****ADMINISTRACION ACTUANTE****Artículo 7º.- Administración actuante**

Es Administración actuante el Ayuntamiento de Madrid, con intervención de la Gerencia Municipal de Urbanismo cuando proceda; ello sin perjuicio de las competencias que legalmente estén atribuidas a la Comunidad de Madrid.

**Artículo 8º.- Facultades**

Corresponden al Ayuntamiento y, en su caso, a la Gerencia Municipal de Urbanismo, las siguientes facultades:

- A)** Tramitar y aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector.
- B)** Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, de conformidad al artículo 161 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3.288/1.978, de 25 de agosto (RGU/78), sometiendo el acuerdo de aprobación inicial a un período de información pública por plazo de veinte días, de acuerdo con lo previsto en el artículo 86.2. de la Ley 30/1.992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1.999, de 13 de enero (LPAC/99); y designando el representante municipal en el órgano máximo de gobierno de la Junta de Compensación.
- C)** Aprobar la constitución de la Junta de Compensación y solicitar su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.
- D)** Tramitar y aprobar los expedientes de expropiación forzosa de terrenos en los supuestos previstos en estos Estatutos y en las disposiciones legales de aplicación.
- E)** Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- F)** Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación y solicitar su inscripción en el Registro de la Propiedad.



- G) Aplicar o delegar en la Junta de Compensación la instrumentación de la vía de apremio administrativo para que ésta pueda recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización y exigir el cumplimiento de las obligaciones económicas respecto a la misma; pudiendo formularse contra las liquidaciones recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento.
- H) Resolver los recursos de alzada que se formulen contra los acuerdos de la Asamblea General de la Junta de Compensación.
- I) Fiscalizar la actividad de la Junta de Compensación.
- J) Formalizar la recepción de las obras de urbanización.
- K) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
- L) Cuantas facultades le estén atribuidas por los Estatutos o las Bases de Actuación o resulten de la normativa legal vigente.

### **TITULO III**

#### **JUNTA DE COMPENSACION**

##### **Artículo 9º.- Composición**

1. La Junta de Compensación se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos en el ámbito definido en el artículo 5º de estos Estatutos que presenten en la Gerencia Municipal de Urbanismo la propuesta de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, o se incorporen voluntariamente a ella, así como las Administraciones y Entidades Públicas titulares de bienes en el citado ámbito.

2. También podrán formar parte de la Junta de Compensación la empresa o empresas promotoras que deseen participar en la ejecución del planeamiento y sean admitidas por acuerdo de la Asamblea General; siendo en cualquier caso competencia de esta última la adjudicación de las obras de urbanización de la actuación y la elección de la empresa o empresas constructoras que ejecuten las mismas.

3. Los cotitulares de derechos sobre fincas o parcelas resultantes incorporados a la Junta de Compensación designarán, mediante documento autorizado notarialmente, a una sola persona física para el ejercicio de sus facultades como miembros de la misma respecto a tales fincas o parcelas en situación de copropiedad, respondiendo solidariamente todos ellos de cuantas obligaciones dimanen de tal condición, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 29.F); y, si en el plazo de un mes a partir del requerimiento formulado por el Consejo Rector de la Junta de Compensación no designaren tal representante, lo nombrará la Gerencia Municipal de Urbanismo.

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

5. Si una finca perteneciere en nuda propiedad a una persona y cualquier derecho limitativo del dominio sobre la misma a otra, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a la primera; ello sin perjuicio de que el titular del derecho perciba el rendimiento económico que, en su caso, constituya el contenido del mismo.

6. La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no comporta la transmisión a la misma de la titularidad de los terrenos comprendidos en la actuación; quedando éstos directamen-

te afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación.

#### **Artículo 10º.- Clases de miembros**

Los miembros de la Junta de Compensación podrán ser fundadores o adheridos, teniendo todos ellos los mismos derechos y obligaciones una vez constituida aquélla, sin que la incorporación pueda ser más gravosa para unos propietarios que para otros.

#### **Artículo 11º.- Miembros fundadores**

Serán miembros fundadores los propietarios que hubieren presentado en la Gerencia Municipal de Urbanismo la propuesta de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

#### **Artículo 12º.- Miembros adheridos**

1. Los propietarios privados que no hubieren participado en la presentación de la documentación aludida en el artículo 11º precedente podrán solicitar su incorporación a la Junta de Compensación como miembros adheridos, si no lo hubieren hecho ya antes, dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

2. Para su incorporación habrán de solicitarlo de la Gerencia Municipal de Urbanismo mediante escrito en el que se haga constar su decisión de incorporarse a la Junta de Compensación asumiendo



el planeamiento aprobado, los Proyectos presentados, así como los convenios formalizados; debiendo acompañar la documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos y, en su caso, de la representación ostentada.

3. Transcurrido dicho plazo sin haber solicitado la incorporación, serán expropiados a favor de la Junta de Compensación los bienes de dichos propietarios afectados por la actuación.

4. Las Administraciones y Entidades Públicas titulares de bienes en el ámbito del Sector quedarán integradas, sin necesidad de formalidad alguna, en la Junta de Compensación.

#### **Artículo 13º.- Empresas promotoras**

1. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación, una vez constituida ésta, la empresa o empresas promotoras que soliciten participar en la ejecución del planeamiento urbanístico, asumiendo la financiación total o parcial de los costos de la actuación.

En cualquier caso, será competencia de la Asamblea General la adjudicación de las obras de urbanización de la actuación y la elección de la empresa o empresas constructoras que ejecuten las mismas.

2. A tal fin, deberán instar su incorporación mediante escrito, presentado en el domicilio de la Junta de Compensación, en el que se haga constar expresamente su solicitud y la aceptación del contenido del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación aprobado definitivamente por el órgano competente del Ayuntamiento de Madrid.

3. Si la Asamblea General de la Junta de Compensación considera procedente tal incorporación, lo notificará a los miembros de la misma a fin de que, quienes deseen satisfacer íntegramente las

cantidades a que se refiere el artículo 48º.1.G) de estos Estatutos, lo comuniquen en el plazo que al efecto se señale.

4. La incorporación a la Junta de Compensación de la empresa o empresas promotoras requerirá acuerdo de la Asamblea General adoptado con el voto favorable de miembros que representen las dos terceras partes de las cuotas de participación.

El acuerdo correspondiente definirá el contenido de sus aportaciones, fijará la cuota de participación de la empresa o empresas y la adecuación de las cuotas del resto de los miembros de la Junta de Compensación provocada por dicha incorporación.

Los miembros de la Junta de Compensación podrán optar entre ver reducida su cuota de participación o atender íntegramente sus obligaciones en la parte que les corresponda.

#### **TITULO IV**

#### **CONSTITUCION DE LA JUNTA DE COMPENSACION**

##### **Artículo 14º.- Acto de constitución**

1. Dentro del plazo establecido en el requerimiento que practique la Gerencia Municipal de Urbanismo a los miembros fundadores y adheridos -y, en todo caso, dentro de los tres meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación- se procederá al otorgamiento de la escritura pública de constitución de ésta, con asistencia de titulares que representen más del cincuenta por ciento de la superficie total del Sector.

2. A tal efecto, la Comisión Gestora constituida con fecha 3 de abril de 2.001 designará el Notario autorizante y la fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública aludida; y lo notificará feha-

cientemente a los miembros fundadores y adheridos y a la Gerencia Municipal de Urbanismo -y, en su caso, a las Administraciones y Entidades Públicas titulares de bienes en la Unidad de Ejecución- con una antelación de quince días naturales a la fecha en que haya de procederse a dicho otorgamiento.

3. Los miembros fundadores o adheridos que no concurren a la formalización de dicha escritura podrán otorgar actas notariales de adhesión incondicional a ésta dentro del plazo de un mes siguiente a dicha formalización; y, si no lo hicieren, perderán la calidad de miembro de la Junta de Compensación, quedando sujetos a expropiación forzosa sus bienes y derechos a favor de la misma los terrenos de su propiedad.

4. La escritura pública de constitución de la Junta de Compensación deberá contener las siguientes circunstancias:

- A) Comparecientes en el acto.
- B) Relación de todos los miembros fundadores y adheridos y, en su caso, de las Administraciones y Entidades Públicas titulares de bienes en el Sector, con indicación de sus respectivos domicilios.
- C) Relación de las fincas de las que sean titulares dichos miembros y, en su caso las Administraciones Públicas aludidas, con indicación de la superficie total del Sector y del porcentaje global representado por los comparecientes.
- D) Acuerdo de constitución.
- E) Personas que hayan de constituir el Consejo Rector de la Junta de Compensación, cuya designación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 28º de estos Estatutos.

### **Artículo 15º.- Aprobación e Inscripción**

1. Copia autorizada de la escritura pública de constitución así como, en su caso, de las actas notariales de adhesión, se presentarán en la Gerencia Municipal de Urbanismo; adoptándose por el órgano competente del Ayuntamiento acuerdo aprobatorio, si procede, de la constitución de la Junta de Compensación.

2. Aprobada dicha constitución, la Gerencia Municipal de Urbanismo elevará certificación del acuerdo, en unión de copia autorizada de la escritura pública de constitución y, en su caso, de las actas notariales de adhesión, a la Comunidad de Madrid para la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

## **TITULO V**

### **ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION**

#### **Artículo 16º.- Organos**

1. Los Organos de gobierno y administración de la Junta de Compensación son:

- A) La Asamblea General.
- B) El Consejo Rector.

2. Ejercerán funciones específicas en la Junta de Compensación:



- A) El Presidente.
- B) El Vicepresidente.
- C) El Secretario.
- D) El Gerente.

### **Capítulo 1**

#### **La Asamblea General**

##### **Sección 1.- Naturaleza y facultades**

###### **Artículo 17º.- Naturaleza**

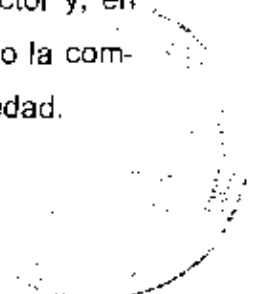
1. La Asamblea General es el órgano de gobierno y administración superior de la Junta de Compensación y estará compuesta por todos los miembros de la misma, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia; quedando obligados aquéllos al cumplimiento de los acuerdos adoptados, sin perjuicio de los recursos previstos en el artículo 58º de estos Estatutos.

2. También formará parte de la Asamblea General, en cuanto órgano máximo de Gobierno de la Junta de Compensación, el representante designado por el Ayuntamiento.

###### **Artículo 18º.- Facultades**

Son facultades de la Asamblea General:

- A) Nombrar y cesar los miembros del Consejo Rector y, en su caso, los Censores de Cuentas; respondiendo la composición de aquél a la estructura real de la propiedad.



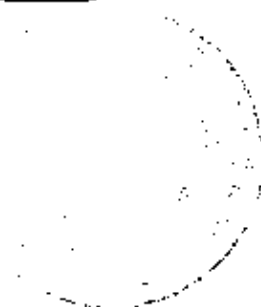
- B) Nombrar y cesar al Gerente de la Junta de Compensación.
- C) En los supuestos a que se refiere el artículo 30º.2, confirmar las designaciones hechas por el Consejo Rector o nombrar los sustitutos hasta la renovación estatutaria del mismo.
- D) Fijar las cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación.
- E) Disponer de los bienes y derechos de la Junta de Compensación.
- F) Aprobar los Presupuestos Ordinarios y Extraordinarios de la Junta de Compensación.
- G) Aprobar la Memoria y Cuentas de cada ejercicio económico, previo informe de los Censores de Cuentas designados por la Asamblea General o, en su caso, de la Auditoría externa contratada a tal fin.
- H) Aprobar el Proyecto de Reparcelación y elevarlo a la Gerencia Municipal de Urbanismo para su tramitación y aprobación definitiva por el Organo competente del Ayuntamiento.
- I) Autorizar la formalización de los contratos de obras de urbanización, así como la transmisión mediante subasta pública, adquisición o gravamen de fincas de titularidad de la Junta de Compensación cuyo valor supere el importe de un millón de euros.
- J) Acordar la formalización de créditos para atender a los costos de la actuación.
- K) Resolver sobre la incorporación de una o más empresas promotoras a la Junta de Compensación con el quorum y alcance señalado en el artículo 13º anterior y de conformi-

dad a lo establecido en la Base Tercera de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

- L) Adjudicar, a propuesta del Consejo Rector, la ejecución de las obras de urbanización; comprendiendo el acuerdo correspondiente las condiciones y la forma de retribución al adjudicatario.
- M) Aprobar, en su caso, las modificaciones de los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación y elevar la correspondiente propuesta a la Gerencia Municipal de Urbanismo para su pertinente tramitación.
- N) Solicitar de la Gerencia Municipal de Urbanismo la tramitación del expediente para la aprobación de la disolución y liquidación de la Junta de Compensación.
- O) Acordar la formulación de demandas y de recursos ordinarios, especiales y extraordinarios así como seguir los procedimientos contenciosos, ante cualquier jurisdicción; y, en general, ejercer todas las facultades previstas en las leyes procesales de aplicación -incluso allanarse, desistir y transigir-, en el supuesto de que estas acciones no hayan sido ejercitadas por el Consejo Rector, previo requerimiento de la propia Asamblea General.
- P) 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 acuerdos de la Asamblea General.

## **Sección 2.- Clases de Asambleas y derecho de asistencia**

### **Artículo 19º.- Clases de Asamblea General**



Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias o Extraordinarias.

#### **Artículo 20º.- Asamblea General Ordinaria**

1. Dentro del primer semestre de cada año se celebrará sesión para censurar la gestión de la Junta de Compensación y aprobar, en su caso, la Memoria y Cuentas del ejercicio económico anterior, previo informe de los Censores de Cuentas designados por la Asamblea General o, en su defecto, de la Auditoría externa contratada a tal fin.

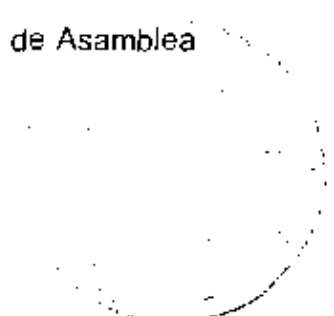
2. En el cuarto trimestre de cada año se convocará para aprobar el Presupuesto ordinario del ejercicio económico siguiente, nombrar a los Censores de Cuentas para dicho ejercicio o, en su defecto, contratar la Auditoría externa para tal fin, y elegir, cuando proceda, los componentes del Consejo Rector.

3. En las reuniones de la Asamblea General Ordinaria podrán adoptarse acuerdos sobre cualesquiera otros asuntos que figuren en el Orden del Día.

4. En caso de urgencia, y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 25º.4 siguiente, podrá la Asamblea General Ordinaria conocer y resolver sobre asuntos no incluidos en el Orden del Día.

#### **Artículo 21º.- 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 acuerde o cuando lo soliciten al Presidente de la Junta de Compensación miembros de la misma que representen, al menos, el treinta por ciento del total de las cuotas; debiendo expresarse en este supuesto los asuntos a tratar.

3. En las reuniones de la Asamblea General Extraordinaria solamente podrán adoptarse acuerdos sobre los asuntos que figuren en el Orden del Día.

#### **Artículo 22º.- Derecho de asistencia**

1. Podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General las personas físicas -o quienes acrediten poder notarial bastante otorgado por éstas- y los representantes de las personas jurídicas, en quienes concorra la cualidad de miembro de la Junta de Compensación.

Asimismo podrán asistir a las sesiones de la Asamblea General los miembros del Consejo Rector y de la Gerencia de la Junta de Compensación, así como los técnicos y colaboradores que se estime oportuno por el Consejo Rector y el Gerente.

2. La presentación del documento justificativo de la representación al Secretario de la Junta de Compensación será requisito indispensable para la asistencia y participación en la Asamblea General.

#### **Sección 3.- Convocatoria y constitución**

#### **Artículo 23º.- Convocatoria**

1. Las reuniones de la Asamblea General serán convocadas -previo acuerdo del Consejo Rector y por orden del Presidente de la

Junta de Compensación- mediante escrito del Secretario de la misma remitido con diez días naturales de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse, por cualquier medio que permita acreditar la recepción y el contenido de la notificación al interesado y, en su defecto, por burofax o conducto notarial; reputándose válidas éstas siempre que se dirijan al domicilio a que se refiere el artículo **48º.1.C)** de estos Estatutos.

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

2. La celebración de Asamblea General Extraordinaria a petición de miembros de la Junta de Compensación, prevista en el artículo **21º.2** de estos Estatutos, habrá de ser acordada por el Consejo Rector dentro de los quince días naturales siguientes a la presentación de la solicitud en el domicilio de la Junta de Compensación; y la reunión deberá tener lugar dentro de los treinta días naturales siguientes a la adopción de dicho acuerdo.

3. La convocatoria de la Asamblea General señalará lugar, fecha y hora de la reunión, así como los asuntos incluidos en el Orden del Día que han de someterse a conocimiento y resolución de la misma.

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 ésta, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, la Memoria y Cuentas del ejercicio económico precedente, o el Presupuesto para el ejercicio económico siguiente.

Cuando, a juicio del Presidente de la Junta de Compensación, proceda el conocimiento anticipado por los miembros de la misma de los antecedentes documentales relativos a asuntos que han de

someterse a la Asamblea General, tanto Ordinaria como Extraordinaria, se hará en la convocatoria la advertencia de su disponibilidad previa.

#### **Artículo 24º.- Constitución**

1. La Asamblea General, Ordinaria o Extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurren a ella, por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el cincuenta por ciento del total de las cuotas.

A tal fin, el Secretario de la Junta de Compensación, o quien ejerza accidentalmente tales funciones, procederá a comprobar la legitimación de los asistentes, elaborando la relación de éstos y cuantificando la cuota global correspondiente a los titulares presentes y representados.

2. Transcurrida media hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el porcentaje de cuotas de participación presentes.

3. Si, hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación, acordasen por unanimidad celebrar Asamblea General, quedará ésta válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria; pudiendo adoptarse cualesquiera acuerdos relacionados con el objeto de la Junta de Compensación.

#### **Sección 4.- Acuerdos**



### **Artículo 25º.- Adopción de acuerdos**

1. El Presidente de la Junta de Compensación presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdo si procediere.

En caso de ausencia del Presidente de la Junta de Compensación asumirá tales funciones el Vicepresidente de la misma.

Si ninguno de ellos estuviere presente se designará por la Asamblea General entre los concurrentes, antes de iniciarse la sesión, la persona de más edad del Consejo Rector que se halle presente para ejercer accidentalmente tal función.

2. Actuará como Secretario de la Asamblea General el de la Junta de Compensación; y, en caso de ausencia, se designará por la Asamblea General, entre los concurrentes, la persona que haya de ejercer accidentalmente tal función.

3. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, presentes o representadas; ello sin perjuicio de lo dispuesto en el número 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, previa declaración de urgencia mediante acuerdo adoptado por miembros, presentes o representados, que representen al menos el cuarenta por ciento de las cuotas de participación, podrá someterse a su conocimiento y resolución asuntos no incluidos en el Orden del Día de la Asamblea General Ordinaria.

5. Los acuerdos de aprobación del Proyecto de Reparcelación, de modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, de cese anticipado de miembros del Consejo Rector y de enajenación mediante

subasta pública de bienes inmuebles propiedad de la Junta de Compensación requerirán, en todo caso, el voto favorable de miembros de la misma que representen por lo menos el cincuenta por ciento de las cuotas de participación en la misma; y, conforme a lo establecido en el artículo 13°.4. anterior, la incorporación a la Junta de Compensación de empresa o empresas promotoras requerirá el voto favorable de miembros que representen los dos tercios de las cuotas de participación.

6. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo dispuesto en estos Estatutos; ello sin perjuicio de los recursos previstos en el artículo 58° de estos Estatutos.

#### **Artículo 26°.- Actas y certificaciones**

1. De cada sesión de la Asamblea General se levantará acta por el Secretario de la Junta de Compensación, o por quien hubiere ejercido accidentalmente las funciones de Secretario de la Asamblea General, en la que se harán constar el resultado de las votaciones celebradas y los acuerdos adoptados, pudiendo aprobarse en la misma sesión.

Si no resultare factible, deberá designarse en la misma sesión dos Interventores para que, en unión del Presidente y del Secretario actuantes, procedan a su aprobación en el plazo de los veinte días siguientes.

2. Dichas actas, una vez aprobadas, figurarán en el Libro de Actas de la Asamblea General, diligenciado por el Presidente y el Secretario de la Junta de Compensación; y serán firmadas por el Presidente y el Secretario de la Junta de Compensación -o quienes

hubieren ejercido accidentalmente tales funciones en la Asamblea General- y los dos Interventores designados al efecto.

3. Una vez aprobada el acta de la sesión se procederá por el Secretario a notificar los acuerdos adoptados en el plazo de diez días naturales, con indicación de los recursos procedentes.

4. A solicitud de los miembros de la Junta de Compensación, o de los Organos administrativos o jurisdiccionales, deberá el Secretario de la Junta de Compensación, con el visto bueno del Presidente de la misma, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas de la Asamblea General.

## **Capítulo 2**

### **El Consejo Rector**

#### **Sección 1.- Naturaleza, composición, facultades y duración del cargo**

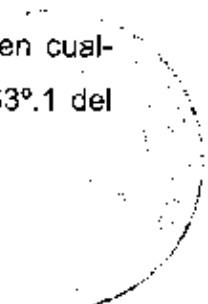
##### **Artículo 27º.- Naturaleza**

El Consejo Rector es el órgano de gobierno y administración permanente de la Junta de Compensación, sujeto a la superior competencia de la Asamblea General.

##### **Artículo 28º.- Composición**

1. El Consejo Rector estará compuesto por un máximo de trece miembros y un mínimo de siete, formando parte del mismo el Presidente, el Vicepresidente, el Secretario y los Vocales designados para cada período electivo.

2. Los miembros electivos del Consejo Rector serán, en cualquier caso, personas físicas, de acuerdo con el artículo 163º.1 del



RGU/78, y serán designados por la Asamblea General con sujeción a las siguientes reglas:

- A) Tendrán derecho a designar directamente un miembro en el Consejo Rector aquél propietario o propietarios agrupados que representen una cuota individual o agrupada que se corresponda con el diez por ciento (10%) de las cuotas de participación.
- B) Tendrán derecho a nombrar dos Consejeros adicionales aquél propietario o propietarios agrupados cuya cuota supere el cincuenta por ciento (50%) de las cuotas de participación.
- C) Los propietarios que no ejerciten el derecho de nombramiento directo de miembros del Consejo Rector conforme a lo establecido en el apartado A) precedente, tendrán derecho a nombrar de entre ellos un consejero, resultando elegido aquél que sea votado por propietarios en esta situación que en conjunto representen el mayor número de cuotas de participación.
- D) También por acuerdo de la Asamblea General, el REAL MADRID CLUB DE FUTBOL podrá designar un vocal en el Consejo Rector.
- E) Tendrá derecho a designar directamente un miembro en el Consejo Rector el Ayuntamiento de Madrid en su calidad de Administración actuante. En este caso dicho miembro no computará a efectos del límite referido en el epígrafe 1 de este artículo.

3. El Consejo Rector determinará su régimen de actuación y el sistema de sustituciones por fallecimiento, renuncia, enfermedad, etc., de sus componentes, con arreglo a lo dispuesto en el artículo

**30°.2.** siguiente; a cuyo fin podrá aprobar su propia normativa de régimen interno reguladora de su funcionamiento.

4. La representación de los miembros del Consejo Rector para concurrir a las reuniones de éste sólo podrá otorgarse a favor de alguno de los restantes componentes del mismo; siendo suficiente la designación en escrito dirigido al Presidente de la Junta de Compensación.

#### **Artículo 29°.- 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 previo conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente estén reservados a ésta o por la misma se avoquen.

2. Serán funciones específicas del Consejo Rector:

- A) Acordar la convocatoria de las reuniones de la Asamblea General, sin perjuicio de la excepción prevista en el artículo 23°.1 de estos Estatutos.
- B) Ejecutar los acuerdos adoptados por la Asamblea General.
- C) Proponer a la Asamblea General el Presupuesto ordinario anual de ingresos y gastos, así como los Presupuestos extraordinarios, y aplicarlos en la medida correspondiente.
- D) Elevar a la Asamblea General la Memoria y Cuentas correspondiente a cada ejercicio económico.
- E) Determinar el procedimiento para contratar las obras que hubiere de ejecutar la Junta de Compensación y elevar a



la Asamblea General la propuesta pertinente de adjudicación, condiciones y forma de retribución al adjudicatario de las mismas.

- F) Instar de la Gerencia Municipal de Urbanismo la expropiación forzosa de terrenos localizados en el Sector cuyos propietarios no se hubieren incorporado a la Junta de Compensación, así como de los pertenecientes a miembros de la misma que hubieren incumplido sus obligaciones; y, en el supuesto de incumplimiento por miembros de la Junta de Compensación que ostenten sus derechos dominicales en régimen de cotitularidad, el expediente expropiatorio correspondiente se instará exclusivamente respecto a la cuota indivisa del cotitular que, en su caso, incumpliese sus obligaciones.
- G) Administrar los recursos económicos de la Junta de Compensación, autorizando pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sean su causa o su naturaleza jurídica, en ejecución de las disposiciones adoptadas, en su caso, por la Asamblea General.
- H) Abrir, mantener, disponer y cancelar cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, y realizar en ellos cuantas operaciones sean precisas para la actividad de la Junta de Compensación, así como operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus Cajas, con Bancos de carácter oficial o privado, Cajas de Ahorro, sociedades, empresas, particulares, etc.; todo ello con arreglo a las instrucciones acordadas, en su caso, por la Asamblea General.
- I) Proponer a la Asamblea General la aprobación de las cuotas de participación correspondientes a los miembros de la

Junta de Compensación, así como las modificaciones que fueren pertinentes.

- J)** Acordar la cuantía de las aportaciones económicas a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación en función de las previsiones presupuestarias y de las cuotas de participación de aquéllos, y requerir el pago de las cantidades precisas para atender los gastos de la actuación, fijando la forma y plazos en que han de satisfacerse; así como proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades adeudadas.
- K)** Contratar directamente la demolición de edificaciones existentes incompatibles con el planeamiento, así como la ejecución de obras de urbanización previas o complementarias al Proyecto de Urbanización siempre que el presupuesto no exceda de un millón de euros.
- L)** Acordar el ejercicio de la facultad fiduciaria de disposición sobre bienes de los miembros de la Junta de Compensación en los supuestos de negativa a la ocupación de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización del Sector.
- M)** Acordar la constitución de las garantías económicas que se exijan por la Gerencia Municipal de Urbanismo para asegurar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la Junta de Compensación.
- N)** Solicitar de la Gerencia Municipal de Urbanismo la recepción de las obras de urbanización del Sector.
- O)** Acordar la formulación de demandas y de recursos ordinarios, especiales y extraordinarios así como seguir los procedimientos contenciosos, ante cualquier jurisdicción; y, en general, ejercer todas las facultades previstas en las

leyes procesales de aplicación -incluso allanarse, desistir y transigir, dando cuenta en estos supuestos a la Asamblea General- y acordar el otorgamiento de poderes a favor de Abogados y Procuradores a tales fines; asumiéndose esta facultad por la Asamblea General en el supuesto de que, al requerimiento de ésta, no sea ejercitada por el Consejo Rector.

- P) Proponer a la Asamblea General el nombramiento del Gerente de la Junta de Compensación con indicación de las condiciones del cargo, así como el cese, en su caso; y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- Q) Acordar el traslado del domicilio de la Junta de Compensación.
- R) Autorizar la formalización de toda clase de contratos y convenios civiles, mercantiles y administrativos, así como cualesquiera actos de dominio y administración relativos a los bienes propiedad de la Junta de Compensación, cuyo valor no exceda de un millón de euros; sin perjuicio de las facultades que se acuerde delegar en el Gerente, excepto la contratación de las obras de urbanización y la transmisión, adquisición o gravamen de fincas de titularidad de la Junta de Compensación.
- S) Cuantas facultades resulten de los presentes Estatutos, de los acuerdos de la Asamblea General o de la legislación urbanística.

3. La Junta de Compensación asumirá, en su caso, los costes de todo tipo necesarios para la defensa, asistencia y cobertura de los componentes del Consejo Rector y del Gerente de la misma, ante acciones de cualquier índole dirigidas contra los mismos como consecuencia de actuaciones ejercitadas por aquéllos en el correcto

desempeño de sus respectivos cargos y funciones y en cumplimiento y ejecución de los acuerdos validamente adoptados por los Organos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación.

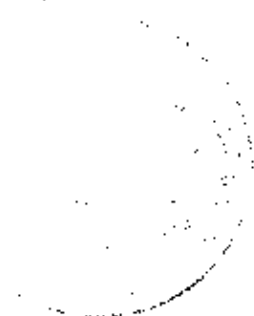
### **Artículo 30°.- Duración del cargo**

1. El nombramiento de miembro electivo del Consejo Rector tendrá una duración de tres años, pudiendo procederse a la reelección indefinida, por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General; y los nombramientos acordados 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 tercera anualidad contada a partir de la fecha en que se hubiera procedido al otorgamiento de la citada escritura.

2. En caso de fallecimiento, renuncia, pérdida de la condición de miembro de la Junta de Compensación o incapacidad de uno o más miembros electivos del Consejo Rector, podrá éste designar a quienes hayan de sustituirles hasta la primera sesión de la Asamblea General en la que se tomará conocimiento de aquellas situaciones, pudiendo ratificar las designaciones realizadas o nombrar a la persona o personas que hayan de sustituirles hasta la renovación estatutaria del mismo, con observancia de lo dispuesto en el artículo 28°.2 de estos Estatutos.

3. La designación del representante de la empresa o de las empresas promotoras, en su caso, tendrá duración indefinida; pudiendo ser sustituidos en cualquier momento por decisión de la empresa o empresas citadas.

### **Sección 2.- Convocatoria y constitución**



**Artículo 31º.- Convocatoria**

1. El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación, a iniciativa de su Presidente o a petición de la mayoría 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 de la Junta de Compensación con un mínimo de cinco días naturales de antelación; y, en caso de urgencia, con veinticuatro horas.

**Artículo 32º.- Constitución**

1. El Consejo Rector quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mayoría de sus miembros.

2. Si, estando presentes o representados la totalidad de los miembros del Consejo Rector, acordaren celebrar sesión del mismo, podrá llevarse a cabo ésta sin previa convocatoria y adoptar cualesquiera acuerdos en las materias de su competencia.

**Sección 3.- Acuerdos y actas**

**Artículo 33º.- Adopción de acuerdos**



1. El Presidente del Consejo Rector presidirá las sesiones de éste; actuando como Secretario el del citado órgano.

2. En caso de ausencia del Presidente de la Junta de Compensación asumirá tales funciones el Vicepresidente.

Si éste no estuviere presente se designará por el Consejo Rector entre los presentes, antes de iniciarse la sesión, la persona de más edad que haya de ejercer accidentalmente tales funciones.

3. En caso de ausencia del Secretario de la Junta de Compensación, se designará por el Consejo Rector entre los presentes, antes de iniciarse la sesión, la persona que haya de ejercer accidentalmente tales funciones.

4. Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría de votos, presentes o representados, reconociéndose calidad de voto dirimente al del Presidente en caso de empate; y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos pertinentes.

5. 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 estatutariamente integran el Consejo Rector, podrán adoptarse acuerdos sobre cualesquiera otras cuestiones que sean competencia del Consejo Rector.

#### **Artículo 34º.- Actas y certificaciones**

1. De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta por el Secretario de la Junta de Compensación, o quien hubiere ejercido accidentalmente tales funciones en la sesión, en la que se harán constar el resultado de las votaciones celebradas y los acuerdos

adoptados; procediéndose a su aprobación en la sesión siguiente de dicho órgano.

2. Dichas actas, una vez aprobadas, figurarán en el Libro de Actas del Consejo Rector, diligenciado por el Presidente y el Secretario de la Junta de Compensación; y serán firmadas por quienes hubieren desempeñado tales funciones en la sesión del Consejo Rector.

### **Capítulo 3**

#### **El Presidente**

##### **Artículo 35º.- Nombramiento**

El Presidente del Consejo Rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General, se designará por acuerdo del Consejo Rector, entre los miembros electos del mismo, cuando proceda estatutariamente.

##### **Artículo 36º.- Duración del cargo**

El cargo de Presidente tendrá una duración de tres años, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 30º anterior para la designación hecha en la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

##### **Artículo 37º.- Funciones**

Serán funciones del Presidente:

- A) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector y dirigir las de-

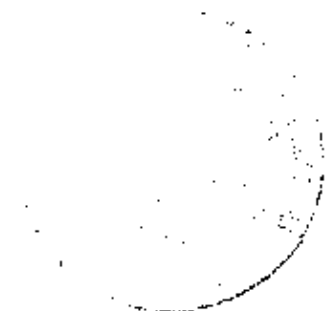
liberaciones; siendo sustituido en los supuestos de los artículos 25º y 33º de estos Estatutos.

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

#### **Capítulo 4**

#### **El Vicepresidente**

#### **Artículo 38º.- Nombramiento**





El Vicepresidente del Consejo Rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General, se designará por acuerdo del Consejo Rector, entre los miembros electos del mismo, cuando proceda estatutariamente.

**Artículo 39º.- Duración del cargo**

El cargo de Vicepresidente tendrá una duración de tres años, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 30º anterior para la designación hecha en la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

**Artículo 40º.- Funciones**

Serán funciones del Vicepresidente las atribuidas al Presidente de la Junta de Compensación en el artículo 37º de estos Estatutos cuando actúe en sustitución de aquél.

**Capítulo 5**

**El Secretario**

**Artículo 41º.- Nombramiento**

1. El Secretario del Consejo Rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General, se designará por acuerdo del Consejo Rector, entre los miembros electos del mismo, cuando proceda estatutariamente.

2. La Asamblea General, al proceder al nombramiento de los miembros del Consejo Rector podrá acordar que el cargo de Secre-

tario del Consejo Rector no forme parte de los miembros electos del mismo, incrementándose en uno el número de Vocales.

En dicho supuesto, el Secretario tendrá voz pero no voto en las sesiones del Consejo Rector y será designado por éste.

#### **Artículo 42º.- Duración del cargo**

El cargo de Secretario, tendrá una duración de tres años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso; siendo de aplicación, en su caso, lo dispuesto en el artículo 30º anterior para la designación hecha en la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

#### **Artículo 43º.- Funciones**

Serán funciones del Secretario:

- A)** Asistir a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, levantando actas de las mismas.
- B)** Transcribir las actas de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, una vez aprobadas, en los Libros de Actas diligenciados al efecto, y notificar a los miembros de la Junta de Compensación los acuerdos de la Asamblea General, así como los del Consejo Rector relativos a las materias enumeradas en los apartados **I), K)** y **M)** del artículo 29º de estos Estatutos; debiendo practicarse la notificación en el plazo de los diez días siguientes a la aprobación del acta de la respectiva sesión, con indicación de los recursos pertinentes.

- C) Expedir certificaciones del contenido de los Libros de Actas, con el visto bueno del Presidente de la Junta de Compensación.
- D) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean asignadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

## **Capítulo 6**

### **El Gerente**

#### **Artículo 44º.- Nombramiento**

El Gerente de la Junta de Compensación se designará por acuerdo de la Asamblea General.

#### **Artículo 45º.- Duración del cargo**

El cargo de Gerente tendrá duración indefinida, pudiendo ser cesado en el mismo en cualquier momento por acuerdo de la Asamblea General.

#### **Artículo 46º.- Funciones**

Serán funciones del Gerente:

- A) Asistir, con voz pero sin voto, a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- B) Impulsar la actividad de la Junta de Compensación con arreglo a las instrucciones del Consejo Rector.
- C) Ejercer la representación, a efectos administrativos y de gestión, de la Junta de Compensación.

- D) Llevar la contabilidad y el control de inversiones y gastos de la Junta de Compensación.
- E) Organizar los servicios de régimen interno de la Junta de Compensación y ostentar su jefatura.
- F) Ser depositario de la documentación de la Junta de Compensación.
- G) Nombrar y cesar al personal al servicio de la misma, y fijar su retribución y régimen de trabajo, dando cuenta al Consejo Rector.
- H) Prestar asistencia específica al Presidente, Vicepresidente y Secretario de la Junta de Compensación cuando se lo requieran.
- I) Cuantas acuerden la Asamblea General o el Consejo Rector de la Junta de Compensación.

## TITULO VI

### DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS

#### Artículo 47º.- Derechos

Son derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- A) Ejercer el derecho a urbanizar previsto en la legislación vigente por medio de la Junta de Compensación.
- B) Ostentar las facultades dominicales que les correspondan sobre los bienes de su propiedad, tanto de las fincas aportadas como de las parcelas resultantes adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación del Sector, con las limitaciones resultantes de los Estatutos y Bases de Actuación de la.

Junta de Compensación y de la legislación y del planeamiento urbanístico vigentes.

- C) Ser indemnizados del valor de las obras, edificaciones, instalaciones y plantaciones de que sean propietarios, así como de los perjuicios por traslado de actividades económicas en el Sector, incompatibles con el planeamiento urbanístico.
- D) Tener garantizada la distribución equitativa de los beneficios y cargas resultantes de la actuación urbanística por medio del Proyecto de Reparcelación del Sector.
- E) Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos proporcionalmente a sus respectivas cuotas de participación.
- F) Participar como elector, y candidato en su caso, en la designación de los miembros electivos del Consejo Rector.
- G) Enajenar, gravar o realizar cualesquiera otros actos de dominio o administración de los terrenos de su propiedad; quedando subrogado el adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente dentro de la Junta de Compensación, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 48º de estos Estatutos.
- H) Adquirir la titularidad, individual o en copropiedad, de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación del Sector; así como percibir, en su caso, las compensaciones en metálico procedentes.
- I) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los Organos de gobierno y administración de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en estos Estatutos.

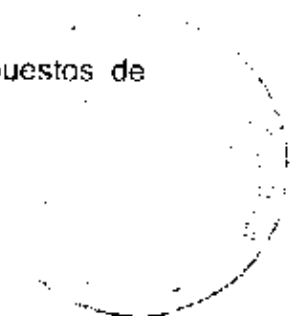
- J) Ser informado en todo momento, previa petición por escrito al Secretario de la Junta de Compensación, de las actividades de ésta, de los aspectos económicos de la actuación y demás circunstancias relacionadas con el cumplimiento de su objeto estatutario; así como recibir trimestralmente información por escrito de las actividades desarrolladas por la Junta de Compensación.
- K) Solicitar al Consejo Rector la adopción del acuerdo de instar la cancelación en el Registro de la Propiedad de las afecciones económicas de la parcela o parcelas que le hubieren sido adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación del Sector, una vez cumplidas íntegramente sus obligaciones económicas en el seno de la Junta de Compensación.
- L) Percibir, al tiempo de la disolución de la Junta de Compensación, la parte de patrimonio de ésta, si lo hubiere, que le corresponda por su cuota de participación.
- M) Los demás derechos que les correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación de la Junta de Compensación, así como en las disposiciones legales vigentes.

#### **Artículo 48º.- Obligaciones**

1. Serán obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación, además de los deberes enunciados en la legislación urbanística, las siguientes:



- A) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente y de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- B) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiera lugar.
- C) Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, un domicilio a efecto de notificaciones; reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija en tanto no se comuniqué por el interesado su cambio, con indicación del nuevo, al Secretario de la Junta de Compensación.
- D) Regularizar, en su caso, la situación registral y las cargas de los terrenos de su propiedad localizados en la Unidad de Ejecución, dentro de los plazos señalados por el Consejo Rector.
- E) Entregar en el plazo de quince días hábiles, a contar del requerimiento que al efecto se le formule por el Secretario de la Junta de Compensación, una relación con las circunstancias de los titulares de los derechos personales y reales que graven, en su caso, los terrenos de su propiedad, con expresión de la naturaleza y valor de las cargas y gravámenes; y la omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar -según el artículo 103.2 del RGU/78- al resultado objetivo de la reparcelación, pudiendo exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda si se apreciase dolo o negligencia grave.
- F) Designar un representante común en los supuestos de cotitularidad.



- G) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, en función de las respectivas cuotas de participación acordadas por la Asamblea General.
- H) Cumplir las obligaciones y cargas impuestas por la legislación vigente en el sistema de compensación, afectándose los terrenos de su propiedad comprendidos en la Unidad de Ejecución al cumplimiento de aquélla.
- I) Consentir que la Junta de Compensación ponga a disposición de quien realice las obras de urbanización los terrenos sobre los que se vayan a ejecutar aquéllas, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización, así como los que sea necesario ocupar temporalmente al indicado fin, sin que ello signifique merma alguna de sus derechos en el sistema de compensación; absteniéndose de promover interdictos de retener y recobrar la posesión de dichos terrenos.

2. La condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de bienes localizados en el Sector; por lo que la transmisión intervivos o mortis causa de la propiedad de aquéllos opera con carácter automático la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente aunque no se haga constar expresamente dicha circunstancia en el título.

A tal efecto, el adquirente en las transmisiones intervivos o el heredero en las mortis causa, deberá acreditar la adquisición mediante copia autorizada de la escritura pública otorgada o con certificación registral de dominio y cargas; y, en tanto no se haya producido dicha entrega en la Secretaría de la Junta de Compensación, no será reconocido el carácter de miembro de ésta del nuevo titular o titulares.



3. Si en la escritura pública de transmisión intervivos de la propiedad retuviere el transmitente los derechos y obligaciones consecuentes a la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, seguirá éste ostentado dicho carácter, sin que el adquirente se incorpore a la misma.

4. Sin embargo, y en relación a lo establecido en los apartados 2 y 3 precedentes, habrá de tenerse en cuenta, en todo caso, que debiendo someterse por el Ayuntamiento el Proyecto de Reparcelación del Sector al período de información pública previsto en el artículo 88.1.1º de la LSCM/01, dicho Proyecto adjudicará las parcelas resultantes a los titulares registrales de las fincas aportadas que constaren como tales en la fecha en que se hubiere realizado la afección registral de dichas fincas, siempre que el titular registral posterior a aquél no hubiera hecho constar su derecho registral ante la Junta de Compensación y la Gerencia Municipal de Urbanismo, mediante la aportación de la correspondiente certificación registral, dentro del período de información pública arriba citado, o con anterioridad al mismo; todo ello de acuerdo con lo establecido en los artículos 13 y 14.2. del RDLH/97.

#### **Artículo 49º.- Cuotas de participación**

1. Las cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación serán proporcionales a la superficie real de las fincas aportadas a la actuación o, en su caso, a los derechos de aprovechamiento de que sean titulares.

Durante la tramitación administrativa del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, y hasta la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, tanto la super-

ficie estimada de las fincas aportadas como la cuota correspondiente tienen carácter provisional.

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación establecerá definitivamente las superficies reales respectivas con arreglo a lo dispuesto en el epígrafe 2.2.2. de la Base Segunda de las Bases de Actuación.

2. Una vez constituida la Junta de Compensación se procederá al señalamiento de las cuotas de participación provisionales mediante acuerdo de la Asamblea General.

Si, a consecuencia de la incorporación de una empresa o empresas promotoras, de las adjudicaciones que se realicen en el Proyecto de Reparcelación del Sector o de la transmisión de las titularidades de fincas aportadas o de parcelas resultantes, hubieren de modificarse las cuotas de participación establecidas inicialmente, la Asamblea General fijará las nuevas cuotas que correspondan.

3. El ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación habrán de referirse en cada momento a la cuantía de las cuotas de participación asignadas por acuerdo de la Asamblea General.

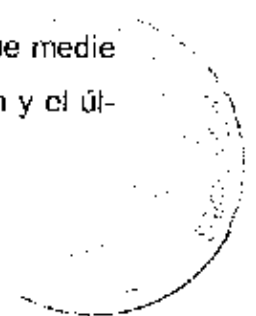
## **TITULO VII**

### **REGIMEN ECONOMICO**

#### **Artículo 50º.- Ejercicio**

1. El ejercicio económico de la Junta de Compensación coincidirá con el año natural.

2. No obstante, el primer ejercicio económico será el que medie entre la fecha de constitución de la Junta de Compensación y el último día del año natural en que haya tenido lugar.



**Artículo 51º.- Ingresos**

Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- A) Las aportaciones económicas de sus miembros.
- B) Las subvenciones, créditos y cualesquiera otros bienes que se reciban.
- C) El producto de la enajenación o arrendamiento de los bienes de su propiedad.
- D) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios formalizados con otras Entidades u Organismos o con particulares para la realización de fines urbanísticos.
- E) Los pagos hechos por terceros en virtud de cualesquiera causas.

**Artículo 52º.- Gastos**

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

- A) Gestión de la promoción y los derivados de la iniciativa de la actuación urbanística, comprendidos los eventuales convenios de colaboración externa que, en su caso, puedan formalizarse.
- B) Costes de las obras de urbanización de la actuación, en la forma y cuantía que corresponda.
- C) Expropiación de bienes y derechos de los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación, o de los miembros de ésta que incumplieren sus obligaciones.

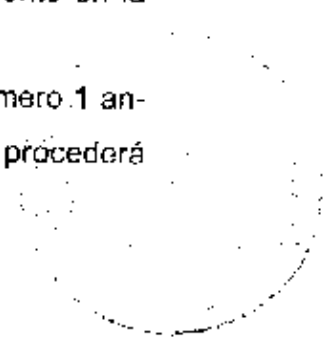
- D) Indemnizaciones correspondientes al valor de las obras, edificaciones, instalaciones y plantaciones, así como de perjuicios por traslado de actividades económicas, incompatibles con el planeamiento urbanístico.
- E) Honorarios profesionales correspondientes a los instrumentos de planeamiento y de gestión, así como costes de los servicios de asesoramiento de la actuación urbanística.
- F) Funcionamiento de los Organos de gobierno y administración y los consecuentes a la actividad de la Junta de Compensación.
- G) Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

2. Para atender a los gastos de la actuación se realizarán por los miembros de la Junta de Compensación las aportaciones económicas correspondientes requeridas por el consejo Rector.

### **Artículo 53º.- Pago de aportaciones**

1. En defecto de acuerdo expreso del Consejo Rector, 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 notificación al interesado del requerimiento de pago; y, transcurrido dicho plazo sin hacer efectivo el abono, se incurrirá automáticamente en un recargo del tipo del interés del dinero señalado en la Ley de los Presupuestos Generales del Estado vigente en la anualidad de la cantidad no satisfecha.

2. Transcurrido el plazo de un mes indicado en el número.1 anterior sin haberse efectuado el pago, el Consejo Rector procederá



por vía judicial, o bien instando de la Gerencia Municipal de Urbanismo la actuación expropiatoria pertinente o la aplicación o delegación de facultades para el cobro por la vía de apremio administrativo; a cuyo efecto se expedirá por el Secretario de la Junta de Compensación, con el visto bueno de su Presidente y a los indicados fines, la correspondiente certificación que tendrá eficacia ejecutiva.

3. En el supuesto de instrumentarse la vía expropiatoria, el pago de las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación, con los intereses y recargos procedentes, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

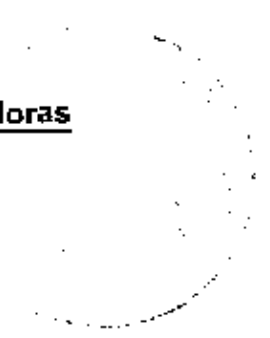
## **TITULO VIII** **REGIMEN JURIDICO**

### **Artículo 54º.- Vigencia de los Estatutos**

1. Los presentes Estatutos, una vez aprobado definitivamente por el órgano competente del Ayuntamiento el proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación e inscrita ésta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, tendrán carácter obligatorio para los miembros de aquélla y para la Administración, así como plena eficacia frente a terceros.

2. Cualquier modificación de los Estatutos que por la Asamblea General se acuerde requerirá los mismos trámites de aprobación e inscripción indicados en el número 1.

### **Artículo 55º.- Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras**



En el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, además de la inscripción de la Junta de Compensación, constarán las modificaciones que se produzcan en los Estatutos de ésta y las designaciones de los miembros del Consejo Rector; a cuyo objeto, y a solicitud de la Junta de Compensación, la Gerencia Municipal de Urbanismo dará traslado al citado Registro de tales modificaciones o cambios.

#### **Artículo 56º.- Naturaleza Jurídico-administrativa**

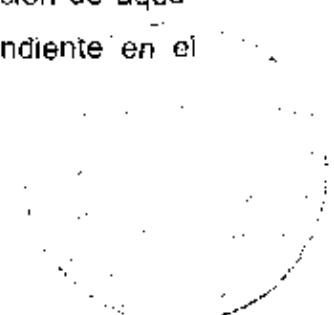
1. Tendrán naturaleza jurídico-administrativa todas las cuestiones que se suscitaren con ocasión o como consecuencia de los actos regulados en la legislación urbanística aplicable en el sistema de compensación.
2. En su caso será procedente la vía interdictal civil.

#### **Artículo 57º.- Ejecutividad de actos y acuerdos**

Los actos y acuerdos de los Organos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquéllos que precisen autorización ulterior de los Organos Urbanísticos; ello sin perjuicio de los recursos pertinentes.

#### **Artículo 58º.- Recursos**

1. Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados por los miembros de la Junta de Compensación ante la Asamblea General dentro del plazo de un mes siguiente a la notificación de aquéllos, mediante la presentación del recurso correspondiente en el domicilio de la Junta de Compensación.



No serán impugnables los acuerdos del Consejo Rector que constituyan propuestas a la Asamblea General, sean actos de mero trámite o inherentes al funcionamiento de la Junta de Compensación, o sean adoptados en ejecución de los acuerdos de la Asamblea General.

2. En el supuesto de no notificarse al interesado -en el plazo de tres meses a partir de la presentación del recurso- acuerdo alguno de la Asamblea General resolviendo aquél, se entenderá desestimado, y quedará expedita la vía ante la Gerencia Municipal de Urbanismo; cuyo recurso de alzada habrá de presentarse ante ésta dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente al del vencimiento del plazo de tres meses antes señalado.

3. Contra los acuerdos expresos de la Asamblea General podrá formularse recurso de alzada ante la Gerencia Municipal de Urbanismo dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la notificación del acuerdo al interesado.

4. No podrán ser recurridos los acuerdos de la Asamblea General por los miembros de la Junta de Compensación que, por sí o por representación, hubieren votado a favor en la sesión en que fueron adoptados.

5. La Gerencia Municipal de Urbanismo concederá trámite de audiencia a la Junta de Compensación; y, a solicitud de ésta o del recurrente, podrá recibir el recurso a prueba antes de adoptar el acuerdo correspondiente.

6. La interposición del recurso ante la Gerencia Municipal de Urbanismo no producirá la suspensión de la ejecutividad de los acuerdos expresos o tácitos de la Asamblea General, salvo que aquélla lo acordase; pudiendo establecer, en tal caso, de oficio o a instancia de la Junta de Compensación, la garantía económica a prestar por el recurrente.

7. Contra el acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación de aprobación del Proyecto de Reparcelación no cabrá recurso de alzada ante el Ayuntamiento, al tratarse de un acto de mero trámite; pudiendo presentarse ante la Gerencia Municipal de Urbanismo escritos de alegaciones a dicho acuerdo de la Asamblea General, que tendrán el mismo tratamiento que aquellos que se presenten durante el trámite de información pública previsto en el artículo 88.1.1º de la LSCM/01, y que se resolverán en el acuerdo municipal por el que se apruebe definitivamente el Proyecto de Reparcelación.

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

9. El acuerdo que resuelva el recurso de alzada o la desestimación de éste será susceptible de recurso en vía contencioso-administrativa.

## **TITULO IX** **DISOLUCION Y LIQUIDACION**

### **Artículo 59º.- Disolución**

1. La Junta de Compensación se disolverá una vez cumplido el objeto enunciado en el artículo 4º de estos Estatutos.

También podrá disolverse anticipadamente por prescripción legal o por mandato judicial.

2. La disolución de la Junta de Compensación requerirá acuerdo de la Asamblea General, el cual no podrá ser adoptado hasta que se haya formalizado por la Gerencia Municipal de Urbanismo la recepción de todas las obras de urbanización ejecutadas y estén cumplidas las demás obligaciones de la Junta de Compensación.



3. El procedimiento de disolución de la Junta de Compensación se iniciará mediante acuerdo del órgano competente del Ayuntamiento, a solicitud de aquélla; el cual se publicará en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en uno de los periódicos de mayor difusión de ésta.

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

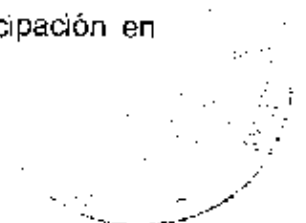
4. La Gerencia Municipal de Urbanismo, en el supuesto de haber sido acordada la disolución, dará traslado de la resolución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, a fin de proceder a la cancelación de la inscripción de la Junta de Compensación en el citado Registro.

#### **Artículo 60º.- Liquidación**

Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación, y obtenida la aprobación del órgano competente del Ayuntamiento, la Asamblea General designará una Comisión Liquidadora.

#### **Artículo 61º.- Destino del patrimonio**

Terminadas las operaciones de liquidación, el patrimonio de la Junta de Compensación, si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros de la misma, en proporción a las cuotas de participación en aquélla.

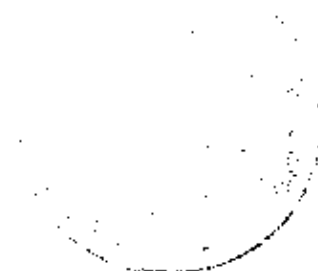


**DISPOSICION ADICIONAL**

Cuantos gastos se hayan satisfecho anticipadamente por la Comisión Gestora serán de cuenta de la Junta de Compensación, siempre que resulten procedentes según la normativa urbanística y se justifiquen adecuadamente ante la Asamblea General; imputándose la parte proporcional que proceda al resto de los propietarios.

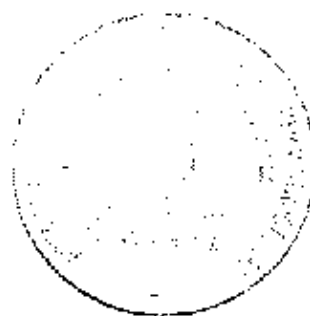
**DISPOSICION FINAL**

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



**JUNTA DE COMPENSACION "PARQUE DE VALDEBEBAS"**  
-----  
**MADRID**

**BASES DE ACTUACION**



**R/O-808/03**

**Madrid, enero de 2.005**

## **SUMARIO**

### **BASE PRIMERA.- GENERALIDADES**

- 1.1. Normativa
- 1.2. Convenios
- 1.3. Ejecución del planeamiento
- 1.4. Iniciativa privada
- 1.5. Planeamiento urbanístico y gestión
- 1.6. Sistema de compensación
- 1.7. Estatutos y Bases de Actuación

### **BASE SEGUNDA.- VALORACION DE FINCAS, EDIFICACIONES Y DE- RECHOS**

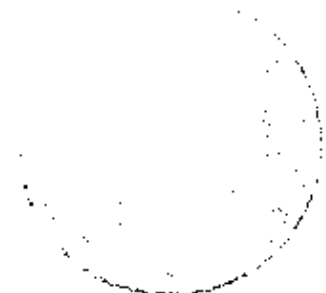
- 2.1. Criterios
- 2.2. Fincas
- 2.3. Edificaciones y otros elementos
- 2.4. Derechos reales y personales

### **BASE TERCERA.- VALORACION DE APORTACIONES DE EMPRESAS PROMOTORAS**

- 3.1. Incorporación de empresas promotoras
- 3.2. Valoración de la aportación

### **BASE CUARTA.- OBRAS DE URBANIZACION**

- 4.1. Proyecto de Urbanización



- 4.2. Ocupación de suelo
- 4.3. Contratación
- 4.4. Financiación
- 4.5. Responsabilidad
- 4.6. Afección de las parcelas resultantes
- 4.7. Recepción

#### **BASE QUINTA.- ADJUDICACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES**

- 5.1. Valoración de las parcelas resultantes
- 5.2. Cuotas de participación
- 5.3. Proyecto de Reparcelación
- 5.4. Adjudicación de las parcelas resultantes
- 5.5. Cesiones

#### **BASE SEXTA.- INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES**

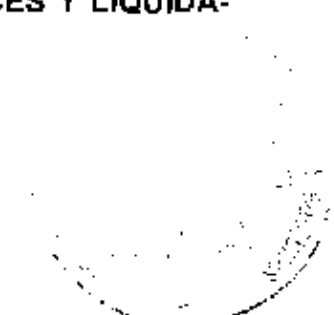
- 6.1. De los miembros de la Junta de Compensación
- 6.2. De la Junta de Compensación

#### **BASE SEPTIMA.- APORTACIONES DE LOS MIEMBROS**

- 7.1. Naturaleza de las aportaciones
- 7.2. Forma de pago

#### **BASE OCTAVA.- BENEFICIOS Y PERDIDAS, BALANCES Y LIQUIDACION**

- 8.1. Beneficios y pérdidas
- 8.2. Balances económicos



8.3. Liquidación de la Junta de Compensación

#### **BASE NOVENA.- COMPENSACIONES EN METALICO**

9.1. Supuestos

9.2. Cuantía y abono

#### **BASE DECIMA.- EDIFICACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES**

10.1. Requisitos

10.2. Simultaneidad con obras de urbanización

10.3. Garantías

#### **BASE UNDECIMA.- CONSERVACION**

11.1. Competencia municipal

11.2. Acta de recepción

#### **BASE DUODECIMA.- RÉGISTRO DE LA PROPIEDAD**

12.1. Afección de las fincas aportadas

12.2. Título inscribible

12.3. Inscripción de las parcelas resultantes

12.4. Caducidad y cancelación de la afección

12.5. Titulares no adheridos a la Junta de Compensación

12.6. Inscripción de las cesiones obligatorias



## **BASE PRIMERA.- GENERALIDADES**

### **1.1. Normativa**

1.1.1. La actividad de la "JUNTA DE COMPENSACION PARQUE DE VALDEBEBAS" se regirá por lo establecido en los Estatutos de la misma y en las presentes Bases de Actuación; y, en lo no previsto por unos y otras, por la siguiente normativa, en la medida en que resulte de aplicación:

#### **A) Normativa urbanística autonómica:**

- a) Ley 9/2.001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM/01).
- b) Ley 14/2.001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

#### **B) Normativa urbanística estatal:**

- a) Ley 6/1.998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones (LRSV/98).
- b) Real Decreto-Ley 4/2.000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.
- c) Ley 10/2.003, de 20 de mayo, sobre medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes (LMUL/03).

#### **C) Normativa general estatal:**

- a) Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1.954 (LEF/54).
- b) Reglamento de Expropiación Forzosa de 26 de abril de 1.957.
- c) Real Decreto 1.093/97, de 4 de julio, de normas complementarias al Reglamento para la ejecución

de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (RDLH/97).

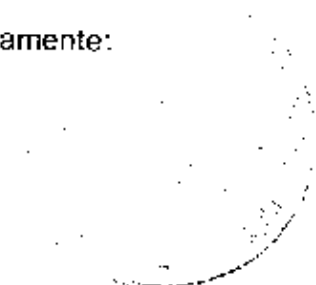
- D) Las demás normas legales y reglamentarias que sean de aplicación y no se opongan o contradigan a la normativa urbanística vigente de la Comunidad de Madrid.

1.1.2. En todo caso deberán observarse las prescripciones del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 17 de abril de 1.997 (PGOUM/97) -con arreglo a lo previsto en las Disposiciones Transitorias de la LSCM/01- y su modificación en el ámbito UNS. 04.01. aprobada definitivamente por acuerdo del citado Consejo de Gobierno de 22 de mayo de 2.003 (MPGOUM/03).

1.1.3. Asimismo habrán de considerarse las determinaciones del Plan de Sectorización del mencionado ámbito UNS. 04.01, aprobado definitivamente, con carácter condicional, por orden del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid; habiéndose cumplido la condición suspensiva por virtud del acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 22 del mismo mes de mayo aludido en el epígrafe 1.1.2. anterior.

## 1.2. Convenios

En el desarrollo de la actuación urbanística han de ser tenidos en cuenta los convenios que se enuncian seguidamente:



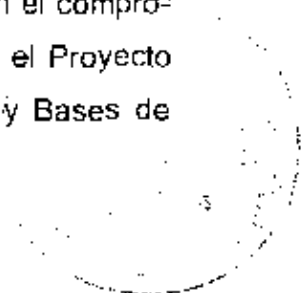


- A)** La Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid suscribieron, con fecha 16 de julio de 2.002, un convenio que afecta al ámbito UNP. 4.01 en cumplimiento de lo establecido en el acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 17 de abril de 1.997 por el que se aprobó definitivamente el PGOUM/97.

En dicho convenio, que fue ratificado en sesión del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 22 de mayo de 2.003, se acordó la modificación puntual del PGOUM/97 en el área UNP. 04.01 -que pasa a denominarse UNS. 04.01-, afectando a determinados parámetros: delimitación del ámbito, adaptación de su estructura a las redes supramunicipales, establecimiento de un uso global del ámbito y de los coeficientes de ponderación de usos pormenorizados y de edificabilidad homogeneizados, tipología de viviendas, iniciativa pública del planeamiento y privada de la gestión, reserva mínima de suelo para las redes públicas y características estructurantes de la dotación deportiva privada.

El citado convenio de 16 de julio de 2.002 fue incorporado al expediente de modificación puntual del PGOUM/97 antes citado en el epígrafe 1.1.2.

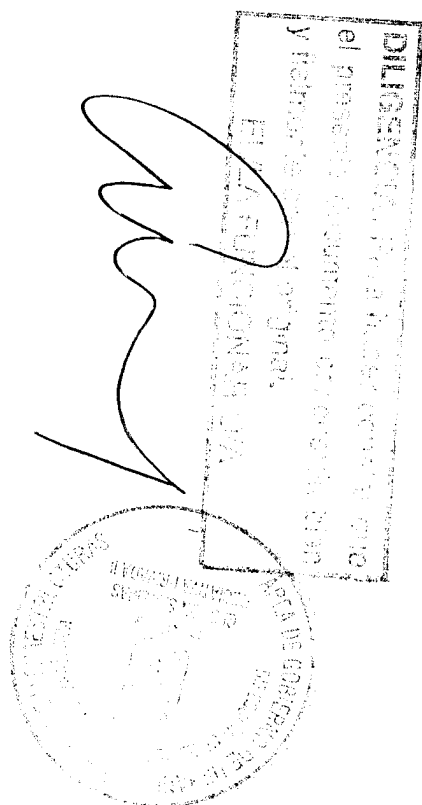
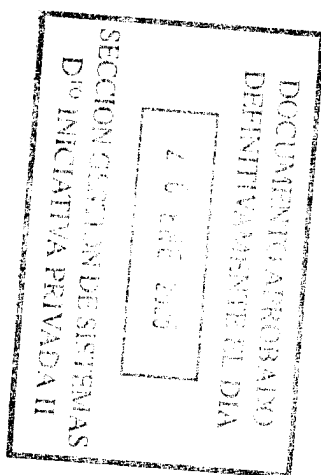
- B)** El Ayuntamiento de Madrid, los miembros de la Comisión Gestora del ámbito UNP. 4.01, esta última y el Real Madrid Club de Fútbol formalizaron, con fecha 17 de julio de 2.002, un convenio para la gestión del ámbito UNP. 4.01, en el que se asumió por la Comisión Gestora la iniciativa prevista en el artículo 106 de la LSCM/01, con el compromiso de redactar y presentar el Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Estatutos y Bases de



Actuación de la Junta de Compensación, estableciéndose las previsiones pertinentes sobre la aplicación del sistema de compensación, la carga de urbanización, la subrogación de los nuevos adquirentes de derechos, etc.; sometiendo la eficacia del convenio -que fue incorporado al expediente del Avance del Plan de Sectorización del ámbito- a la aprobación definitiva de la modificación del PGOUM/97. Mediante addenda de fecha 8 de octubre de 2.003 se ha suscrito el texto definitivo del Convenio a los efectos de lo dispuesto en el artículo 247 de la LSCM/01.

Tal como resulta del expositivo VII del referido Convenio, con fecha 3 de mayo de 2.001 los propietarios de la Comisión Gestora y el Real Madrid Club de Fútbol suscribieron un contrato de compraventa de cosa futura, sujeto a la condición suspensiva de la formalización del convenio urbanístico a que se refiere el presente apartado.

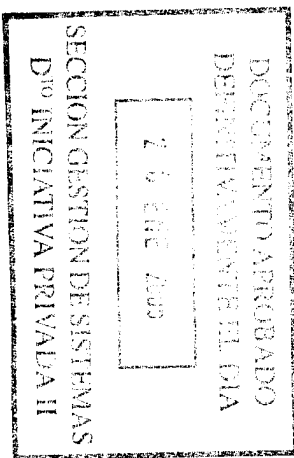
- C)** La Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, "AUTOPISTA DEL HENARES SA. CE, SOCIEDAD UNIPERSONAL" y diversos propietarios de suelo localizado en el ámbito UNP. 4.01, firmaron distintos convenios autorizando éstos la ocupación de terrenos en el citado ámbito afectados por la Autopista de Peaje R-2 de Madrid a Guadalajara, con mantenimiento de la titularidad y retención del aprovechamiento urbanístico. Estos convenios vincularán únicamente a los efectos señalados
- D)** La antes citada Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, "AUTOPISTA EJE AEROPUERTO CONCESIONARIA ESPAÑOLA, S.A." y diversos propietarios de suelo en el ámbito UNP. 4.01 firmaron distintos convenios autorizando éstos la ocupación del



suelo afectado por la autopista de peaje "EJE AEROPUERTO. ACCESO NORTE-SUR AL AEROPUERTO DE BARAJAS", en distintos tramos de la misma con mantenimiento igualmente de la titularidad y retención del aprovechamiento urbanístico. Estos convenios vincularán únicamente a los efectos señalados

- E) La Comisión Gestora del Ambito UNP. 4.01 "Parque de Valdebebas" y "ENAGAS, S.A." han suscrito con fecha 31 de julio de 2.003 "Convenio de Desvío del Gasoducto de Desdoblamiento ALGETE-MANOTERAS a su paso por el Ambito Urbanístico Parque de Valdebebas", a fin de que el Proyecto de red de infraestructuras de gas de ENAGAS, S.A., en lo que afecta al ámbito urbanístico del Parque de Valdebebas, se adapte y minimice su impacto sobre el desarrollo urbanístico, de tal forma que se coordine en la implantación final del Proyecto de Urbanización del Ambito y en el parcelario resultante.

Mediante Actas individualizadas formalizadas con fecha 17 de septiembre de 2.003 entre ENAGAS, S.A. y los propietarios de las fincas afectadas por el Proyecto de red de infraestructuras de gas de ENAGAS, S.A., integradas en el ámbito del Parque de Valdebebas, estos últimos se han adherido y ratificado en todos sus términos y condiciones el citado Convenio de 31 de julio de 2.003; autorizando a ENAGAS, S.A. a la realización en las fincas de su propiedad de cuantas obras sean necesarias para llevar a cabo el Proyecto descrito en el aludido Convenio, manteniendo siempre el pleno dominio de las mismas y los derechos de edificación correspondientes.



### **1.3. Ejecución del planeamiento**

1.3.1. La ejecución del planeamiento urbanístico comprenderá, de conformidad a lo previsto por el artículo 71 de la LSCM/01, los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones del Plan Parcial y, en especial, las de urbanización de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución.

Cumplidos los presupuestos legales habrá de procederse a:

- A)** La distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística entre los afectados.
- B)** La obtención de terrenos, o su valor equivalente, por las Administraciones urbanísticas para redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios.
- C)** La cesión de terrenos o equivalente económico de la parte del aprovechamiento que corresponda a la participación del Municipio en las plusvalías urbanísticas.
- D)** La realización de las obras de urbanización necesarias para que todas las parcelas edificables incluidas en el ámbito de la Unidad de Ejecución alcancen la condición de solar.
- E)** La conservación de las obras de urbanización.

1.3.2. Corresponderá a la Gerencia Municipal de Urbanismo la dirección, inspección y control de la actividad de ejecución del planeamiento, a fin de asegurar -dando cumplimiento a la previsión del artículo 72 de la LSCM/01- que se produzca de



conformidad con la ordenación del territorio y la urbanística y los correspondientes instrumentos de gestión y ejecución.

- 1.3.3. Para el desarrollo de la actividad de ejecución deberá estar aprobado definitivamente el Plan Parcial -con determinación de los plazos mínimos y máximos a que se refiere el artículo 78 de la LSCM/01- así como el Proyecto de Urbanización.

#### **1.4. Iniciativa privada**

- 1.4.1. Los sujetos privados, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 6 de la LSCM/01, participan en la actividad administrativa de gestión en la forma determinada por el citado texto legal.
- 1.4.2. La gestión de las acciones y los actos jurídicos y materiales precisos para la transformación del suelo y, en particular, la urbanización, la construcción y edificación corresponde, en el régimen privado de gestión, a los sujetos privados.

#### **1.5. Planeamiento urbanístico y gestión**

- 1.5.1. El PGOUM/97 clasificó el Sector UNP. 4.01. como suelo urbanizable no programado; lo que comporta, según la Disposición Transitoria Primera de la LSCM/01, la aplicación al mismo del régimen establecido en dicha Ley para el suelo urbanizable no sectorizado.

El Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid aprobó definitivamente, por Orden de 13 de mayo de 2.003, el Plan de Sectorización del Sector UNS. 04.01. "CIUDAD AEROPORTUARIA-PARQUE DE VALDEBEBAS"; condicionándose dicha aprobación a la aprobación definitiva de la modificación del PGOUM/97 aludida en el epígrafe 1.1.2. anterior.

- 1.5.2. El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbanizable sectorizado comprende, según el artículo 21 de la LSCM/01, además de los generales, los mismos derechos y deberes establecidos para el suelo urbano no consolidado en el artículo 18 del citado texto legal, modificado por la LMFA/01.
- 1.5.3. La actividad de ejecución del planeamiento urbanístico comportará, conforme al artículo 71 de la LSCM/01 y a los convenios urbanísticos de planeamiento y de gestión referidos en el apartado 1.2. precedente, los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones de aquél, y requiere -como presupuestos legales previos- la definición de la ordenación pormenorizada, de la modalidad de gestión urbanística y de los pertinentes instrumentos de ejecución material.
- 1.5.4. De las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente resulta la definición del Sector UNS. 04.01 con las siguientes características:

**A) Condiciones particulares:**

- a) Superficie total del ámbito incluidas Redes Supramunicipales y Generales: 10.600.000 m<sup>2</sup>.
- b) Superficie mínima de Redes Supramunicipales incluidas Vías Pecuarias: 1.265.690 m<sup>2</sup>.
- c) Superficie mínima de Redes Generales: 6.216.350 m<sup>2</sup>.
- d) Superficie total mínima de Redes Supramunicipales y Generales: 7.386.000 m<sup>2</sup>.
- e) Superficie edificable total: 2.862.000 m<sup>2</sup>.
- f) Iniciativa de planeamiento: Según convenio.

- g) Prioridad de planeamiento: Según convenio.
- B) Gestión:** Convenio-compensación
- C) Aprovechamiento:**
- a) Coeficiente de edificabilidad sin homogeneizar: 0,27
- b) Aprovechamiento unitario (o coeficiente de edificabilidad homogeneizado): 0,231.
- D) Uso global:** Terciario
- E) Coeficientes de ponderación:**

<u>USO</u>	<u>COEFICIENTE</u>
Terciario-Oficinas	1,00000
Resto terciario	1,10000
Residencial VL	1,00000
Residencial VPT	0,90000
Residencial VPO	0,75000
Deportivo privado	0,04556
Dotacional privado	0,65000

**1.5.5.** La Unidad de Ejecución para la gestión del planeamiento se integra por el Sector UNS. 04.01, que constituye el ámbito de actuación de la Junta de Compensación.

## **1.6. Sistema de compensación**

**1.6.1.** El planeamiento urbanístico vigente de aplicación al Ambito UNS. 04.01 (MPGOUM/03 y Plan de Sectorización), así como los convenios urbanísticos de planeamiento y gestión, referidos en los apartados 1.1. y 1.2., respectivamente, establecen como sistema de actuación el de compensación para el desarrollo y la ejecución de la actuación urbanística.

- 1.5.2.** La aplicación del sistema de compensación determina la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución a los deberes legales y las obligaciones inherentes al mismo, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal practicada en la forma prevista por el artículo 5 del RDLH/97.
- 1.6.3.** El desarrollo del sistema de compensación, conforme al artículo 108 de la LSCM/01, determinará:
- A)** La asunción por los propietarios de la actividad de ejecución bajo la dirección, supervisión, intervención y control de la Gerencia Municipal de Urbanismo.
  - B)** La obligación de la constitución de garantía de la correcta ejecución, a favor del Municipio, por importe mínimo del 10 por 100 del importe total previsto de las obras de urbanización del Sector, con carácter previo al comienzo de éstas.
  - C)** La Junta de Compensación ejercerá la actividad de ejecución del planeamiento por atribución legal y asumirá frente al Ayuntamiento la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización del Sector.
  - D)** Los propietarios que no hubieren participado en la iniciativa deberán incorporarse a la Junta de Compensación, si no lo hubieran hecho ya antes, dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva de los Estatutos y las Bases de Actuación de aquélla; y, transcurrido este plazo, serán expropiados a favor de la Junta de Compensación todos los propietarios que no se hubieran incorporado a ella.



E) La posible incorporación en cualquier momento a la Junta de Compensación de las empresas promotoras que deseen participar en la ejecución del planeamiento y obtengan la conformidad de la Junta de Compensación, mediante acuerdo de la Asamblea General adoptado con el voto favorable de miembros que representen las dos terceras partes de las cuotas de participación.

1.6.4. Asimismo, la aplicación del sistema comportará la ejecución de las previsiones y el cumplimiento de las obligaciones y compromisos establecidos en el Convenio Urbanístico de Gestión a que se refiere el apartado 1.2.B) precedente.

## **1.7. Estatutos y Bases de Actuación**

1.7.1. El número 1.d) del artículo 106 de la LSCM/01 alude a la propuesta de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

1.7.2. Los Estatutos se contienen en el presente Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación como documento específico.

1.7.3. Las Bases de Actuación desarrollan su contenido en este documento en los siguientes apartados:

- A) Generalidades.
- B) Valoración de fincas, edificaciones y derechos.
- C) Valoración de aportaciones de empresas promotoras.
- D) Obras de urbanización.
- E) Adjudicación de las parcelas resultantes.
- F) Incumplimiento de obligaciones.
- G) Aportaciones de los miembros.

- H) Distribución de beneficios y pérdidas.
- I) Compensaciones en metálico.
- J) Edificación de parcelas resultantes.
- K) Registro de la Propiedad.

1.7.4. El procedimiento de aprobación de las Bases de Actuación se integra con la de los Estatutos en el régimen establecido por el artículo 107 de la LSCM/01.

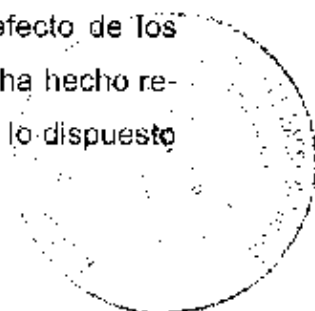
## **BASE SEGUNDA.- VALORACION DE FINCAS, EDIFICACIONES Y DE- RECHOS**

### **2.1. Criterios**

- 2.1.1. La valoración de las fincas, edificaciones y derechos comprendidos en la Unidad de Ejecución se ajustará a los criterios enunciados en el artículo 87 de la LSCM/01; siendo de aplicación el contenido de los artículos 27, 31 y 32 de la LRSV/98, modificado el primero de ellos por la LMUL/03.
- 2.1.2. Los criterios voluntariamente establecidos, en su caso, por mayoría de cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación a que se refiere el 87.1.a) de la LSCM/01 no podrán ser contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, en especial al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

### **2.2. Fincas**

- 2.2.1. La valoración de las fincas se realizará, en defecto de los criterios voluntariamente establecidos a que se ha hecho referencia en el epígrafe 2.1.2. anterior, aplicando lo dispuesto



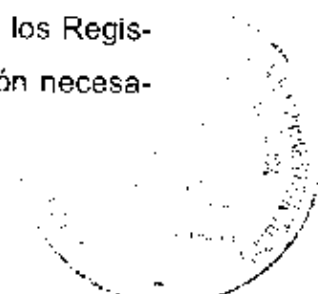
por el número 1 del artículo 23 de la LSCM/01, que establece la proporcionalidad del derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución a la superficie de terreno aportado por los mismos.

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

**2.2.2.** En el Proyecto de Reparcelación, y a los efectos de la localización de las fincas incluidas en el mismo, así como para la fijación de la superficie real de las mismas, se seguirá el siguiente procedimiento:

- A)** Para la identificación de las fincas incluidas en el ámbito se utilizarán los títulos registrales de las mismas y los datos de Catastro; y, en caso de duda, se acudirá a los datos de:
  - a)** Instituto Geográfico y Catastral.
  - b)** Avance Catastral.
  - c)** Kilométrico.
  - d)** Ortofotos y restituciones fotogramétricas.
- B)** Una vez localizadas y replanteadas las fincas aportadas, en base a los datos obtenidos, la superficie reconocida como real será la que resulte de la medición de las mismas mediante el sistema técnico adecuado.

Al objeto de que la Junta de Compensación pueda obtener los datos necesarios para realizar las operaciones antes citadas, los miembros de la misma autorizan expresamente a los representantes de la Junta de Compensación para que puedan obtener de los Registros Públicos correspondientes la información necesaria.



- 2.2.3.** A cada una de las fincas aportadas por los miembros de la Junta de Compensación se asignará -en consideración a su superficie real y con relación a la total de la Unidad de Ejecución- un coeficiente o porcentaje que determinará la cuota de participación para el reconocimiento de derechos en el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación y la adjudicación de las parcelas resultantes en las que ha de localizarse el aprovechamiento correspondiente, así como para el cumplimiento de las obligaciones de su propietario como miembro de la Junta de Compensación.
- 2.2.4.** Para fijar las cuotas de participación individualizada de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones en ésta se seguirá el siguiente proceso:
- A)** Determinación de la superficie total real del suelo de propiedad privada, pública patrimonial y pública demanial, en su caso, aportada por los miembros de la Junta de Compensación.
  - B)** Asignación de un coeficiente a cada finca resultante de la proporcionalidad de su respectiva superficie con la total a que se refiere el apartado **A**).
  - C)** Suma del coeficiente asignado a las fincas de cada miembro de la Junta de Compensación, cuyo resultado determinará su respectiva cuota de participación en la Junta de Compensación a efectos equidistributivos.
- 2.2.5.** El aprovechamiento urbanístico resultante del planeamiento, una vez deducido el correspondiente al Municipio, se distribuirá proporcionalmente a sus cuotas de participación entre los miembros de la Junta de Compensación; y los titulares

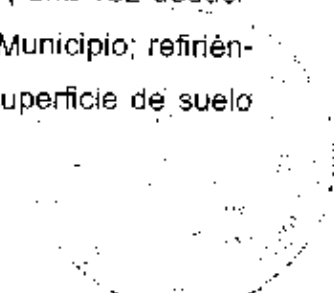
no incorporados a la misma quedarán, respecto a sus bienes y derechos afectados por el planeamiento, en situación de expropiación forzosa.

A tal efecto, la Gerencia Municipal de Urbanismo tramitará los expedientes correspondientes, siendo beneficiaria de la expropiación la Junta de Compensación.

- 2.2.6. Serán de aplicación las previsiones de los tres convenios citados en las letras **C)**, **D)** y **E)** del epígrafe 1.2. anterior, sobre retención del aprovechamiento y titularidad.

Con relación al segundo de dichos Convenios (Eje Aeropuerto. Acceso Norte-Sur al Aeropuerto de Barajas), aun cuando la anotación preventiva de la ocupación establecida en el mismo se transforme en inscripción de dominio a favor del Estado sin haberse aprobado el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución ni reanudado el procedimiento expropiatorio en el contemplado, al propietario de los terrenos afectados se le reconocerá, en todo caso, el aprovechamiento urbanístico correspondiente en la gestión del Ambito.

- 2.2.7. En el supuesto de transmisión de unidades de aprovechamiento con anterioridad a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, la cuota de participación de los titulares del aprovechamiento correspondiente se determinará por la proporcionalidad entre la cuantía del mismo y el aprovechamiento total de la Unidad de Ejecución -resultante de aplicar los coeficientes de ponderación señalados en el apartado 1.5.4. E) de la **BASE PRIMERA**-, una vez deducido el 10% correspondiente a la cesión al Municipio; refiriéndose posteriormente el valor obtenido a superficie de suelo bruta.



- 2.2.8. Hasta la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por el órgano competente del Ayuntamiento, la superficie asignada a las fincas -en función de su medición real- y, correlativamente, la cuota de participación de cada miembro de la Junta de Compensación, tendrán carácter provisional.

### **2.3. Edificaciones y otros elementos**

- 2.3.1. Las edificaciones que existan sobre las fincas aportadas, y sean incompatibles con el planeamiento urbanístico, han de valorarse con independencia del suelo, de acuerdo con la normativa catastral, en función del valor de reposición de las mismas, afectado por sendos coeficientes de antigüedad y estado de conservación, con arreglo a lo preceptuado en el artículo 31.2. de la LRSV/98.
- 2.3.2. En cuanto a las obras, plantaciones, sembrados e instalaciones que deban deruirse, así como las especies que deban trasladarse a suelos dotacionales por exigencias de la Administración, dada su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o con la ejecución del mismo, se han de valorar igualmente con independencia del suelo, conforme a los criterios de la LEF/54, tal como dispone el apartado 1 del artículo 31 de la LRSV/98.
- 2.3.3. El valor de las edificaciones y los demás elementos enunciados se satisfará a los propietarios o titulares interesados con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gasto de urbanización.
- 2.3.4. Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el planeamiento, cuando estén situados en una superficie que no se debe ad-

judicar íntegramente a su mismo propietario, y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

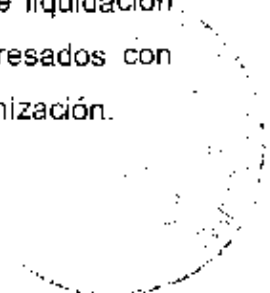
#### **2.4. Derechos reales y personales**

**2.4.1.** De conformidad a lo dispuesto en el artículo 32.1. de la LRSV/98, la valoración de los derechos reales y personales que afecten a los bienes integrados en la Unidad de Ejecución, y que deban extinguirse por su incompatibilidad con el planeamiento, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y, subsidiariamente, según las normas del Derecho Administrativo, Civil o Fiscal que resulten de aplicación.

Sólo se tendrán en cuenta, a efectos de su indemnización, los derechos reales y personales existentes sobre las fincas aportadas en la fecha de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

**2.4.2.** Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios han de fijarse de acuerdo con lo previsto en la LEF/54, a la que remite el artículo 31.3 de la LRSV/98; y las indemnizaciones consecuentes a los perjuicios causados por el traslado de actividades económicas, cuyo mantenimiento sea incompatible con el planeamiento urbanístico, se han de acreditar a favor de los titulares.

Las indemnizaciones aludidas se ponderarán en el documento correspondiente del Proyecto de Reparcelación, siendo objeto de consideración en la cuenta de liquidación del mismo; y se satisfarán a los titulares interesados con cargo al Proyecto en concepto de gasto de urbanización.



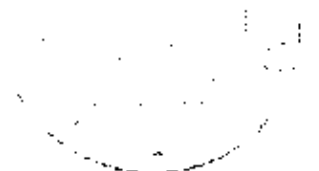
- 2.4.3. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación determinará la extinción de los derechos reales, personales, arrendamientos, servidumbres, etc., que resulten incompatibles.

**BASE TERCERA. - VALORACION DE APORTACIONES DE EMPRESAS PROMOTORAS**

**3.1. Incorporación de empresas promotoras**

- 3.1.1. En el proceso urbanizador pueden incorporarse a la Junta de Compensación empresas promotoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión urbanística, aportando total o parcialmente los recursos económicos precisos para la financiación de los costos de la actuación urbanística.
- 3.1.2. La incorporación de la empresa o empresas promotoras que, en su caso, lo soliciten habrá de formalizarse con arreglo a lo dispuesto en los artículos 9, 13 y concordantes de los Estatutos de la Junta de Compensación; y su incorporación habrá de acordarse por la Asamblea General, determinándose la valoración de sus aportaciones, la cuota de participación de la empresa o empresas y la corrección de las cuotas del resto de los propietarios provocada por dicha incorporación, así como el establecimiento, en todo caso, de las garantías necesarias que aseguren el cumplimiento de sus obligaciones por la empresa o empresas promotoras.

Los miembros de la Junta de Compensación podrán optar entre ver corregida su cuota de participación o satisfacer íntegramente sus obligaciones económicas; notificando su decisión en el plazo señalado por el Consejo Rector.





- 3.1.3. En cualquier caso, será competencia de la Asamblea General la adjudicación de las obras de urbanización de la actuación y la elección de la empresa o empresas constructoras que ejecuten las mismas.

### 3.2. Valoración de la aportación

- 3.2.1. La cuota de participación de la empresa o empresas promotoras se fijará por acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación en función de la aportación económica de aquéllas; y dicha cuota determinará el aprovechamiento urbanístico correspondiente en función del valor que respecto a este último acuerde la Asamblea General con el quorum señalado en el artículo 13º.3. de los Estatutos de la Junta de Compensación.

El referido acuerdo concretará la asunción total o parcial de los costos de la actuación y, en su caso, los miembros de la Junta de Compensación respecto a los cuales no se produce dicha asunción.

- 3.2.2. El Proyecto de Reparcelación materializará a favor de la empresa o empresas promotoras el aprovechamiento urbanístico del que resulten adjudicatarias en función de su cuota de participación; constituyendo la correspondiente afectación económica que, para su constancia registral, grave con carácter real las parcelas resultantes en que se concrete dicho aprovechamiento urbanístico.

## **BASE CUARTA.- OBRAS DE URBANIZACION**

### 4.1. Proyecto de Urbanización

- 4.1.1. Dada la necesaria realización de obras de urbanización para la ejecución del planeamiento en el Sector, ha de proceder-

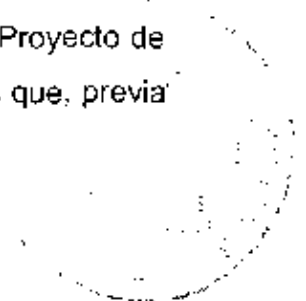
se a la formulación y aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización presentado simultáneamente con el expediente de iniciativa, al que el artículo 80 de la LSCM/01 define como instrumento técnico que tiene por objeto el diseño y la organización de las obras precisas para la ejecución material de:

- A)** La ordenación pormenorizada establecida directamente por el planeamiento urbanístico.
- B)** Los elementos de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de la ordenación estructurante prevista en el planeamiento.

**4.1.2.** El Proyecto de Urbanización del Sector no podrá contener, con arreglo a lo previsto en el número 2 del artículo 80 de la LSCM/01, determinaciones propias del planeamiento urbanístico; debiendo cumplir las previsiones y, en su caso, requerimientos que para él establezca aquél y las normas reguladoras de las obras y los servicios municipales de urbanización previstas en los artículos 18.2 y 97 del mismo texto legal, así como incorporar el contenido de la cláusula TERCERA del convenio de 17 de julio de 2.002 al que se ha hecho referencia en el epígrafe 1.2. **B)** anterior.

**4.1.3.** Las obras de urbanización correspondientes se definirán detalladamente y se valorarán económicamente en el Proyecto de Urbanización; y su coste se distribuirá en el proceso de equidistribución materializado en el Proyecto de Reparcelación.

**4.1.4.** Con independencia de las obras previstas en el Proyecto de Urbanización se ejecutarán las complementarias que, previa



autorización de la Gerencia Municipal de Urbanismo, sean precisas para la actuación.

- 4.1.5.** La Junta de Compensación tendrá derecho a resarcirse con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios de los gastos relativos a las obras precisas para el primer establecimiento y mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios.

#### **4.2. Ocupación de suelo**

- 4.2.1.** La Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas aportadas a la actuación cuya ocupación sea precisa para la realización de las obras de urbanización a partir de la fecha de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, en los términos establecidos por el apartado d) del número 3 del artículo 108 de la LSCM/01.

- 4.2.2.** A tales efectos se distinguen dos supuestos:

- A)** De los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos de la Junta de Compensación, desde el momento en que se requiera su disponibilidad material dentro del proceso de urbanización.
- B)** De los propietarios no adheridos al sistema de compensación, desde el pago o consignación del justiprecio, salvo que fuera urgente.

- 4.2.3.** Los miembros de la Junta de Compensación no podrán ejercer acción interdictal alguna cuando ésta ocupe bienes que sean precisos para la realización de las obras de urbanización aprobadas por el Ayuntamiento de Madrid en desarrollo del planeamiento urbanístico.
- 4.2.4.** Ha de ser tenida en cuenta también la obligación asumida para la ocupación anticipada de los terrenos afectados por la ejecución de las redes supramunicipales correspondientes a las Autopistas de peaje "Radial R-2" y "EJE AEROPUERTO. ACCESO NORTE-SUR AL AEROPUERTO DE BARAJAS" ; así como por el Proyecto de red de infraestructuras de gas de ENAGAS, S.A., según resulta del Convenio y de las Actas de Adhesión al mismo referidos en el apartado E) del epígrafe 1.2 anterior.

Igualmente, y a los mismos efectos, habrán de observarse las previsiones del apartado 2.b) de la Estipulación Tercera del reiterado Convenio de 17 de julio de 2.002 relativas a la urbanización del Parque de Valdebebas por el Ayuntamiento de Madrid.

#### **4.3. Contratación**

- 4.3.1.** En el supuesto de que se hubieran incorporado a la Junta de Compensación una o más empresas promotoras, corresponderá a éstas la financiación de las obras de urbanización, con arreglo a las condiciones establecidas.
- 4.3.2.** La realización de las obras de urbanización será objeto de un contrato de ejecución de obra con suministro de materiales formalizado por la Junta de Compensación con la empresa o empresas constructoras seleccionadas previo el

concurso pertinente, a propuesta del Consejo Rector y en virtud de acuerdo de la Asamblea General.

En el contrato que se formalice, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, se harán constar las siguientes circunstancias:

- A) El compromiso del contratista de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de Urbanización del Sector aprobado y su obligación de facilitar la acción inspectora pertinente.
- B) 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.
- C) 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; cuyas retenciones no serán devueltas hasta que no se hayan recibido las obras por la Gerencia Municipal de Urbanismo.
- D) El modo y plazos para abono por la Junta de Compensación de cantidades a cuenta, en función de la obra realizada.

#### **4.4. Financiación**

- 4.4.1. Si no se hubieren incorporado a la Junta de Compensación una o más empresas promotoras, las obras de urbanización del Sector serán financiadas con las aportaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

También podrá la Junta de Compensación enajenar mediante subasta pública, concurso público, procedimiento negociado o cualquier otra forma de enajenación admitida en derecho, las parcelas que, en su caso, le hubiesen sido adjudicadas para tal fin en el Proyecto de Reparcelación.

- 4.4.2.** La Junta de Compensación estará facultada para concertar créditos para la realización de las obras de urbanización; y, si se emitiesen títulos, se cumplirá lo dispuesto para la constitución de la hipoteca en garantía de los títulos transmisibles por endoso o al portador en los artículos 154 y concordantes de la Ley Hipotecaria.

#### **4.5. Responsabilidad**

- 4.5.1.** La Junta de Compensación ejerce la actividad de ejecución del planeamiento por atribución legal, según dispone el apartado a) del número 3 del artículo 108 de la LSCM/01, y asume frente a la Gerencia Municipal de Urbanismo la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización del Sector con arreglo a las previsiones del Proyecto de Urbanización aprobado, tanto en lo que afecte a las características técnicas de las obras como a los plazos en que éstas hubieran de terminarse y entregarse.
- 4.5.2.** La Gerencia Municipal de Urbanismo, las Administraciones Públicas y las Compañías Suministradoras tendrán facultades para vigilar la ejecución de las obras e instalaciones.

Si alguna obra o instalación -o parte de ella- no se ejecutare de conformidad con el Proyecto de Urbanización, podrá ordenarse por el Ayuntamiento de Madrid la demolición de la obra o el levantamiento de las instalaciones y la nueva ejecución con cargo a la Junta de Compensación; pudiendo ésta repercutir sobre la empresa o empresas promotoras



ejecutoras de las mismas o el contratista los gastos producidos.

#### **4.6. Afección de las parcelas resultantes**

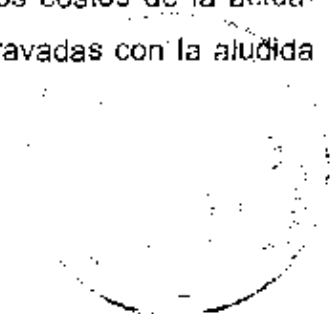
**4.6.1.** Las parcelas resultantes quedarán gravadas, con carácter real y en concepto de afección, al pago de la cantidad que corresponda a cada una de aquéllas en función del saldo definitivo de los costes de la actuación; y el Proyecto de Reparcelación determinará, a los efectos de la afección y para su constancia registral, la carga económica que, con carácter provisional, gravará cada una de dichas parcelas.

La referida afección se registrará por lo dispuesto en el artículo 19 del RDLH/97.

**4.6.2.** De conformidad a lo establecido en el artículo 20.2.b) del RDLH/97, la afección podrá ser cancelada a instancia de parte interesada, antes de su fecha de caducidad, cuando a la instancia del titular se acompañe certificación del órgano actuante expresiva de haber sido recibida totalmente la obra de urbanización por el Ayuntamiento de Madrid y, además, certificación de la Junta de Compensación acreditativa del pago de la obligación a favor de la entidad urbanística.

**4.6.3.** La afección caducará y deberá ser cancelada a los dos años de haberse aprobado por la Asamblea General de la Junta de Compensación el saldo definitivo de los costes de la actuación y satisfecho, en su caso, el saldo remanente; y, en todo caso, a los siete años de haberse extinguido la nota de afección.

**4.6.4.** En el supuesto de incorporación de empresa o empresas promotoras que asuman totalmente los costos de la actuación urbanística, únicamente serán gravadas con la aludida



afección económica las parcelas resultantes adjudicadas a las citadas empresas en las que se concrete el aprovechamiento urbanístico que se les asigne por su aportación.

#### **4.7. Recepción**

**4.7.1.** La recepción de las obras de urbanización se realizará con arreglo a lo dispuesto en el número 1 del artículo 135 de la LSCM/01 y se cumplimentará mediante la formalización del acta correspondiente.

Conforme a lo establecido en el número 7 del precitado artículo, las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases independientes capaces de prestar el uso o servicio público correspondientes.

**4.7.2.** Levantada el acta, se remitirá al Registro de la Propiedad certificación administrativa de ella a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes con arreglo a la legislación hipotecaria, de conformidad a lo dispuesto por el número 6 del artículo 135 de la LSCM/01.

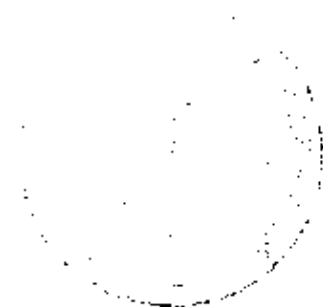
**4.7.3.** La entrega de obras de urbanización deberá realizarse con arreglo al número 5 del artículo 135 de la LSCM/01; y, en el supuesto de que la Administración no resolviera de conformidad a las previsiones del número 8 del citado precepto, bastará el ofrecimiento formal de cesión, a los efectos de entender recepcionadas las obras.





**BASE QUINTA.- ADJUDICACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES****5.1. Valoración de las parcelas resultantes**

- 5.1.1. Para la valoración de las parcelas resultantes se aplicarán en primer lugar los criterios expresamente manifestados por acuerdo unánime de todos los miembros de la Junta de Compensación, siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento urbanístico ni ocasionen perjuicio al interés público o a terceros.
- 5.1.2. En su defecto, las parcelas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para todo el Sector.
- 5.1.3. Para la valoración de las parcelas resultantes, en el supuesto de no existir el acuerdo unánime de los miembros de la Junta de Compensación antes aludido, se considerará la superficie edificable corregida por el coeficiente de homogeneización que resulte de aplicación por el uso respectivo; ello sin perjuicio de la ponderación de otras circunstancias que pudieran constituir un hecho diferencial, estableciéndose al efecto coeficientes correctores por localización u otros factores si fuere necesario.
- 5.1.4. El valor obtenido se expresará en Unidades de Aprovechamiento, las cuales habrán de tasarse en dinero, a efectos de determinar el importe de las indemnizaciones que procedan por diferencias de adjudicación, en su caso.
- 5.1.5. Serán de aplicación los coeficientes de ponderación resultantes de la modificación del PGOUM/97 indicados en el epígrafe 1.5.4. anterior.



## 5.2. Cuotas de participación

- 5.2.1. Las cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación serán proporcionales a la superficie de las respectivas fincas aportadas a la actuación, ponderadas con arreglo a lo establecido en el epígrafe 2.2. de la **BASE SEGUNDA**, o en su caso, a los derechos de aprovechamiento correspondientes.
- 5.2.2. En el supuesto de incorporación de una o más empresas promotoras se tendrá en cuenta, para determinar la cuota de participación, lo dispuesto en el epígrafe número 3.2. de la **BASE TERCERA**.
- 5.2.3. Una vez constituida la Junta de Compensación se procederá al señalamiento de las cuotas de participación provisionales mediante acuerdo de la Asamblea General.
- Si, a consecuencia de la incorporación de una o más empresas promotoras o por las adjudicaciones que se realicen en el Proyecto de Reparcelación, hubieren de modificarse las cuotas de participación establecidas inicialmente, la Asamblea General fijará las nuevas cuotas que correspondan.
- 5.2.4. El ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación habrán de referirse en cada momento a la cuantía de las cuotas de participación a ellos asignados.

## 5.3. Proyecto de Reparcelación

- 5.3.1. El reparto de los aprovechamientos asignados por el planeamiento urbanístico y la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del mismo, entre los propietarios de suelo comprendidos en la Unidad de Ejecución y con

arreglo a lo dispuesto en el artículo 82 de la LSCM/01, se materializará en el Proyecto de Reparcelación.

**5.3.2.** Ello comporta la transformación, con finalidad equidistributiva, de las fincas afectadas por la actuación y de los derechos sobre ellas, para adaptar unas y otros a las determinaciones del planeamiento urbanístico, aplicando el criterio de proporción directa de los valores aportados a la operación reparcelatoria que establece el número 1 del artículo 86 de la LSCM/01.

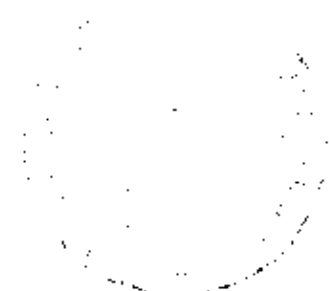
**5.3.3.** El ámbito objeto de la reparcelación se corresponde con la Unidad de Ejecución constituida por el Sector UNS. 4.01.

El aprovechamiento a equidistribuir es el señalado por la ficha de la modificación del PGOUM/97, cuantificado en 0,27 UA/m<sup>2</sup>. del Sector sin homogeneizar, y de 0,231 homogeneizado.

Los criterios de reparcelación serán los establecidos en el artículo 87 de la LSCM/01, así como en el artículo 10 del RDLH/97 y en las presentes Bases de Actuación.

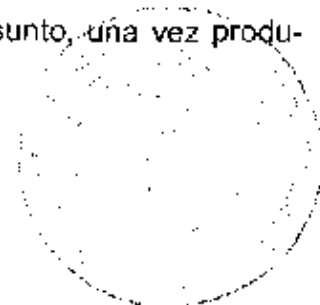
En los supuestos de doble inmatriculación de fincas, el Proyecto de Reparcelación procederá a la segregación de la porción de las fincas no afectada por la situación conflictiva, considerándola como aportación independiente; quedando el resto de las mismas, al igual que las demás fincas en dicha situación, sujetas al procedimiento jurisdiccional civil o al acuerdo de los titulares.

**5.3.4.** El procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 88 de la LSCM/01:



- A) Presentación del Proyecto de Reparcelación, una vez aprobado por la Asamblea General de la Junta de Compensación, con el voto favorable de los propietarios que representen, al menos, el cincuenta por ciento de la superficie del suelo de la Unidad de Ejecución, en la Gerencia Municipal de Urbanismo, acreditando la titularidad y situación de las fincas aportadas mediante certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad o del Catastro.
- B) Información pública por plazo mínimo de veinte días.
- C) 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 de aquéllos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública.
- D) Aprobación 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 sólo 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 el Ayuntamiento de cualquier pronunciamiento expreso, distinto del confirmatorio del presunto, una vez producido éste.



- 5.3.5. Las adjudicaciones de terrenos y las indemnizaciones sustitutorias a que dé lugar la reparcelación gozarán, cuando se efectúen a favor de los propietarios o titulares de otros derechos comprendidos en la Unidad de Ejecución, de las exenciones y bonificaciones fiscales en los impuestos que gravan, por cualquier concepto, los actos documentados y las transmisiones patrimoniales, previstas o autorizadas por Ley.

**5.4. Adjudicación de las parcelas resultantes**

- 5.4.1. La adjudicación de las parcelas resultantes a los miembros de la Junta de Compensación de la actuación urbanística ha de hacerse en función de las cuotas de participación respectivas, y con arreglo a los siguientes criterios:

- A) La adjudicación del aprovechamiento urbanístico a los miembros de la Junta de Compensación quedará necesariamente concretada en la totalidad de los usos lucrativos resultantes del planeamiento urbanístico en proporción a sus respectivas cuotas de participación, con excepción -conforme a lo establecido en el epígrafe 5.4.3. siguiente- del uso dotacional deportivo privado y, en su caso, de aquellos usos o parcelas que se asignen a la Junta de Compensación en concepto de reserva para su autofinanciación.

No obstante, el Proyecto de Reparcelación podrá instrumentar las operaciones de adjudicación consecuentes a aquellos acuerdos sobre cambios de aprovechamiento por usos que, sin afectar a terceros, se formalicen entre dos o más miembros de la Junta de Compensación.



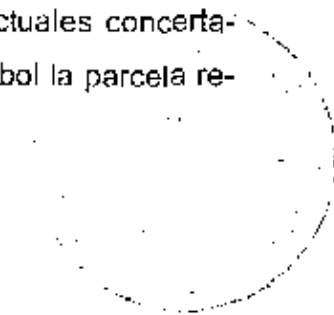
- B)** No podrán adjudicarse como parcelas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.
- C)** Se procurará, siempre que lo consientan las exigencias de la ordenación, que las parcelas resultantes adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.
- D)** Cuando la cuantía del derecho de un miembro de la Junta de Compensación no alcance ni supere la necesaria para la adjudicación de una o varias parcelas resultantes como tales parcelas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrá satisfacerse en dinero.

Igualmente, cuando la cuantía de los derechos de los propietarios no alcance el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

- E)** No obstante, la adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de la finca aportada en la que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.

**5.4.2.** La adjudicación de las parcelas resultantes se producirá, con arreglo a los criterios señalados precedentemente, en alguno de los términos establecidos en el artículo 87.2. de la LSCM/01.

**5.4.3.** De conformidad a lo previsto en los convenios urbanísticos formalizados y de los compromisos contractuales concertados se asignará al Real Madrid Club de Fútbol la parcela re-



sultante del planeamiento urbanístico destinada a dotación deportiva privada.

## **5.5. Cesiones**

- 5.5.1.** Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración se realizarán, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
- 5.5.2.** De conformidad a lo dispuesto por los artículos 36, 91 y concordantes de la LSCM/01 y a lo establecido en el convenio urbanístico de 17 de julio de 2.002, el Proyecto de Reparcelación deberá materializar las cesiones de terrenos para las redes públicas a favor de la Administración en la forma siguiente:

### **A) Municipio de Madrid**

- a) Diez por ciento del aprovechamiento; materializado del siguiente modo:
- El 10% del aprovechamiento tipo correspondiente al uso dotacional deportivo privado será monetizado.
  - 20.813 unidades de aprovechamiento en vivienda de protección oficial.
  - El resto en unidades de aprovechamiento de uso Terciario-Oficinas.
- b) Redes públicas y generales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

### **B) Comunidad de Madrid y Administración del Estado:**

Redes supramunicipales.



- 5.5.3. Las Cesiones indicadas en el epígrafe anterior podrán ser objeto de monetarización en virtud de acuerdo con la Administración correspondiente.

## **BASE SEXTA.- INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES**

### **6.1. De los miembros de la Junta de Compensación**

- 6.1.1. Se consideran supuestos de incumplimiento de obligaciones por parte de los miembros de la Junta de Compensación:

- A) Falta de pago de las cantidades solicitadas por el Consejo Rector, en cumplimiento de acuerdo adoptado por la Asamblea General, para atender los costos de la actuación.
- B) Cuantos resulten de los Estatutos de la Junta de Compensación y de la legislación urbanística.

- 6.1.2. La Gerencia Municipal de Urbanismo, a solicitud de la Junta de Compensación, procederá a expropiar los bienes y derechos de los miembros de ésta que hubieren incurrido en incumplimiento; teniendo la Junta de Compensación la condición jurídica de beneficiaria.

### **6.2. De la Junta de Compensación**

- 6.2.1. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Gerencia Municipal de Urbanismo, de la urbanización completa del Sector y de las demás obligaciones que resulten del planeamiento urbanístico; siendo exigible la responsabilidad de urbanizar tanto en lo que afecte a las características técnicas de las obras como a los plazos en que



éstas deban terminarse y entregarse a la Gerencia Municipal de Urbanismo.

- 6.2.2.** Cuando la Junta de Compensación incurra en infracciones que hayan de calificarse de graves según la legislación urbanística, y con independencia de la sanción económica que corresponda, el Ayuntamiento podrá desistir de ejecutar el planeamiento por el sistema de compensación y su sustitución con arreglo a lo dispuesto por el artículo 103 de la LSCM/01.

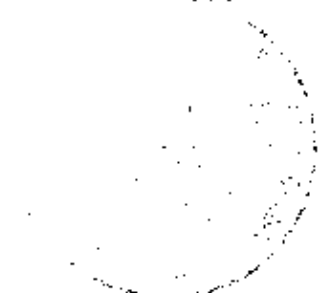
## **BASE SEPTIMA.- APORTACIONES DE LOS MIEMBROS**

### **7.1. Naturaleza de las aportaciones**

- 7.1.1.** Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a realizar las aportaciones económicas que correspondan a sus respectivas cuotas de participación.
- 7.1.2.** El Consejo Rector de la Junta de Compensación, de conformidad a lo que acuerde la Asamblea General, determinará la naturaleza específica de tales aportaciones con señalamiento de plazos y condiciones.

### **7.2. Forma de pago**

- 7.2.1.** El artículo 53º de los Estatutos de la Junta de Compensación contiene la normativa y procedimiento aplicables en el pago de las aportaciones en efectivo por los miembros de la Junta de Compensación.
- 7.2.2.** En los supuestos de no realizarse el pago, la Junta de Compensación podrá solicitar del Municipio el cobro de las cuotas de urbanización por vía de apremio.



## **BASE OCTAVA.- BENEFICIOS Y PERDIDAS, BALANCES Y LIQUIDACION**

### **8.1. Beneficios y pérdidas**

La distribución entre los miembros de la Junta de Compensación de los beneficios y pérdidas resultantes de la actuación urbanística se efectuará en proporción a sus respectivas cuotas de participación; sin perjuicio de los pactos o acuerdos que se hayan podido formalizar entre los miembros de la Junta de Compensación.

### **8.2. Balances económicos**

8.2.1. En la Memoria y Cuentas de cada ejercicio económico, cuya formulación anual compete al Consejo Rector para su aprobación ulterior por la Asamblea General, deberá contenerse el balance económico correspondiente a la actuación de la Junta de Compensación, en el período a que se refieran los documentos contables, a los efectos de la distribución de beneficios y pérdidas.

8.2.2. La Asamblea General podrá acordar transferir al ejercicio económico siguiente tales resultados, o bien distribuir entre los miembros de la Junta de Compensación los beneficios obtenidos o imputarles las pérdidas producidas; señalando en este último supuesto la forma y cuantía de pago de las cuotas extraordinarias.

### **8.3. Liquidación de la Junta de Compensación**

8.3.1. Llegado el momento de la disolución de la Junta de Compensación, se procederá a la distribución entre los miembros de aquélla, en proporción a sus cuotas de participación, del patrimonio común, si lo hubiere.

- 8.3.2. En el supuesto de que en tal momento existieren obligaciones pendientes de cumplimiento deberá procederse a su cancelación o afianzamiento antes de que el órgano competente del Ayuntamiento apruebe la disolución de la Junta de Compensación.

## **BASE NOVENA.- COMPENSACIONES EN METALICO**

### **9.1. Supuestos**

- 9.1.1. El Proyecto de Reparcelación determinará las compensaciones en metálico que resulten procedentes por diferencias de adjudicación en la distribución del aprovechamiento urbanístico.
- 9.1.2. Dichas compensaciones podrán tener signo positivo o negativo, en función del carácter acreedor o deudor de los saldos provisionales.

### **9.2. Cuantía y abono**

- 9.2.1. La cuantía de las compensaciones en metálico sustitutivas que procedan por diferencias de adjudicación se fijará por acuerdo de la Asamblea General atendiendo el valor medio de las parcelas resultantes, sin incluir los costes de urbanización.
- 9.2.2. En los saldos provisionales de la carga de financiación del Proyecto de Reparcelación se incluirán las indemnizaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación que se produzcan, tanto por defecto como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía.
- 9.2.3. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por el Ayunta-

miento de Madrid, el abono de la correspondiente compensación en metálico se deberá hacer efectivo dentro del plazo que se fije por el Consejo Rector de la Junta de Compensación, sin que puedan transcurrir, en cualquier caso, más de tres meses desde la citada firmeza.

## **BASE DECIMA.- EDIFICACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES**

### **10.1. Requisitos**

- 10.1.1. El artículo 151.1.b) de la LSCM/01 incluye, entre los actos sujetos a intervención municipal, las obras de edificación, así como las de construcción e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta; y el artículo 152 siguiente concreta el contenido y alcance de la intervención municipal.
- 10.1.2. La intervención de actos precisados de proyecto técnico de obras de edificación se regula en el artículo 154 de la LSCM/01 citada.

### **10.2. Simultaneidad con obras de urbanización**

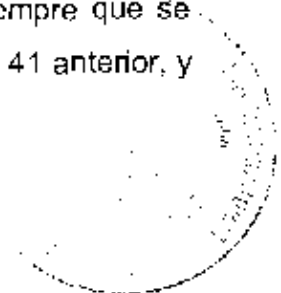
- 10.2.1. El número 3 del artículo 20 de la LSCM/01, al que remite al artículo 23 del mismo texto legal, dispone que antes de la finalización de las obras de urbanización no es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos que los provisionales previstos en la letra a) del número 1 del citado artículo 20.

Sin embargo, puntualiza el número 3 del artículo 20 citado, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea terminación de las obras de urbanización inmediata a la parcela de que se trate, en las mismas condiciones que en el suelo urbano consolidado.

**10.2.2.** El número 3 del artículo 19 de la LSCM/01 autoriza la edificación en suelo urbano consolidado, aun cuando la parcela correspondiente no tenga la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- A)** Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación y de formalización, en su caso, de la cesión de superficie de vial asimismo pendiente, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.
- B)** El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.
- C)** Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

**10.2.3.** El artículo 42.2. del RGU/78 contempla la viabilidad de edificar en suelo urbanizable programado, previa aprobación del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 41 anterior, y con los efectos expresados en el mismo.



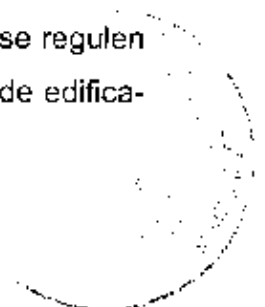
Tales requisitos son, para el supuesto contemplado:

- A) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación 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 la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- C) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición de las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

Para obtener la licencia de edificación simultánea deberá prestar la garantía prevista en el artículo 40.1.b) del citado RGU/78, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponde.

En cuanto a la ocupación del edificio no se permitirá -prescribe el artículo 41.2. del citado Reglamento- hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte al edificio y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

- 10.2.4.** En todo caso, la Junta de Compensación y los solicitantes de licencia simultánea de edificación deberán formalizar los convenios de simultaneidad oportunos en los que se regulen y fijen las condiciones de desarrollo de las obras de edifica-



ción y las garantías a prestar -mediante aval o depósito dinerario a favor de la Junta de Compensación, según decisión del Consejo Rector- a fin de responder de los eventuales daños y perjuicios que se ocasionen a las obras de urbanización como consecuencia de la ejecución de obras de edificación con carácter simultánea a las de urbanización.

## **BASE UNDECIMA.- CONSERVACION**

### **11.1. Competencia municipal**

La conservación de la urbanización, con arreglo a lo dispuesto por el número 1 del artículo 136 de la LSCM/01, corresponde al Ayuntamiento.

### **11.2. Acta de recepción**

Del número 2 del artículo 2.2.5. de las Normas Urbanísticas del PGOUM/97 resulta que la Junta de Compensación deberá conservar las obras de urbanización hasta que sean recibidas por el Ayuntamiento; mediante la formalización del acta administrativa correspondiente.

## **BASE DUODECIMA.- REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

### **12.1. Afección de las fincas aportadas**

12.1.1. Del artículo 4 del RDLH/97 resulta que están sujetos al procedimiento de equidistribución las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico comprendidos en la Unidad de Ejecución.

12.1.2. El Registrador de la Propiedad, a requerimiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo o de la Junta de Compensa-

ción, practicará la nota al margen de cada finca afectada con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5 del RDLH/97, expresando la iniciación del procedimiento; y expedirá, haciéndolo constar en la nota, certificación de dominio y cargas.

La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres, produciendo los efectos previstos en los artículos 14 y siguientes del RDLH/97.

## **12.2. Titulo inscribible**

**12.2.1.** La certificación del acuerdo municipal acreditativa de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación será título para la inscripción en el Registro de la Propiedad según el artículo 6 del RDLH/97 pudiendo también otorgarse escritura pública con la misma finalidad.

La certificación aludida podrá protocolizarse mediante el acta a que se refiere el artículo 211 del Reglamento notarial.

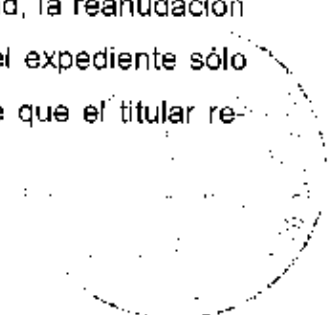
**12.2.2.** El título inscribible, sin perjuicio de los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable, deberá contener las circunstancias exigidas por el artículo 7 del RDLH/97.

**12.2.3.** La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación será título suficiente, como resulta del artículo 8 del RDLH/97, para la inmatriculación de fincas aportadas que carecieren de inscripción y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito, así como para la realización de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias que sean precisas para la formación de las fincas aportadas que han de ser incluidas en la Unidad de Ejecución.



**12.2.4.** Los supuestos de reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre las fincas aportadas, de doble inmatriculación, de titularidad desconocida o controvertida o de titular en ignorado paradero, así como el régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos sobre las fincas aportadas se regulan por los artículos 9, 10 y 11 del RDLH/97:

- A)** Cuando los títulos públicos intermedios, en el proceso de reanudación del tracto sucesivo regulado por el artículo 9, estuviesen tan sólo pendientes de inscripción, se procederá previamente a la práctica de ésta:
- a)** Si la inscripción contradictoria con la titularidad alegada tuviera más de treinta años de antigüedad, se citará al titular registral en el domicilio que constare del asiento; y, si tal circunstancia no resultare del Registro, por edictos.
  - b)** Si dicho titular no compareciere, ni tampoco formulare oposición el Ministerio Fiscal, la inscripción de la finca aportada se practicará a favor de quien hubiere justificado su derecho por cualquier título; y de la misma forma se procederá si el titular hubiera comparecido en el expediente y no se opusiera al contenido del Proyecto de Reparcelación.
  - c)** Si la inscripción contradictoria tuviera treinta y menos de treinta años de antigüedad, la reanudación del tracto interrumpido dentro del expediente sólo podrá tener lugar cuando conste que el titular re-



gistrar se haya dado por enterado personalmente y no hubiese formulado oposición.

- d)** La realización de los trámites antes enunciados deberá llevarse a efecto por la Gerencia Municipal de Urbanismo, y su resultado se incorporará al acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación; y si no se cumplen tales requisitos, la Administración actuante adjudicará las parcelas resultantes al titular registral de la finca aportada, haciendo constar en el título inscribible que el expediente se ha entendido con persona distinta.
- B)** En los supuestos de doble inmatriculación, titularidad desconocida o controvertida sobre la finca aportada, o titular en ignorado paradero, el artículo 10 fija las siguientes reglas:
- a)** Si la finca constare doblemente inmatriculada por haberse practicado la nota correspondiente con anterioridad a iniciarse el procedimiento de equidistribución, o dicha doble inmatriculación resultare probada como consecuencia de las operaciones del Proyecto de Reparcelación, deberán considerarse interesados en el proceso los titulares registrales de la finca doblemente inmatriculada, según cada inscripción; lo que supondrá el mantenimiento de dicha situación en la adjudicación de las parcelas resultantes y en su inscripción registral, la cual se practicará a favor de quien acredite mejor derecho en el juicio declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil.

Todo ello, sin perjuicio del convenio entre los titulares afectados formalizado en escritura pública.

En la inscripción de las parcelas resultantes se harán constar las circunstancias correspondientes a las fincas aportadas que hubiesen sido objeto de doble inmatriculación.

- b)** Cuando alguna o algunas fincas aportadas fueren de titular desconocido se entenderá que, al no haberse llevado a cabo la incorporación efectiva de los mismos a la Junta de Compensación, aquéllas serán objeto de expropiación en beneficio de la misma, representando a sus titulares el Ministerio Fiscal.
- c)** Si el titular de alguna o algunas de las fincas aportadas se encontrare en ignorado paradero será de aplicación lo dispuesto en el apartado **b)** anterior.
- d)** Se considerará que existe titularidad controvertida cuando constare anotación preventiva de demanda de propiedad: en cuyo caso, la inscripción de la parcela resultante se practicará a favor del titular registral de la finca aportada, pero trasladando, igualmente, la anotación preventiva que sobre la misma conste practicada.
- e)** De conformidad a lo dispuesto por el artículo 103.4 del RGU/78, aquellas fincas aportadas que, no pudiendo constatarse que estén doblemente inmatriculadas ni constare anotación preventiva de demanda, su titularidad resultare dudosa de acuerdo con los datos obrantes en el Proyecto de

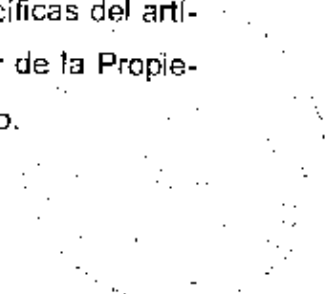
Reparcelación y en la documentación contenida en el expediente administrativo correspondiente a la Unidad de Ejecución, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales ordinarios.

El Proyecto de Reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda; y la Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente; pudiendo hacerse efectivos por la vía de apremio, en caso de impago, los gastos que sean imputables a las titularidades referidas.

- C)** Cuando sobre las fincas aportadas constasen inscritos derechos, cargas o titularidades no dominicales, sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística aplicable sobre notificación del expediente del Proyecto de Reparcelación a sus respectivos titulares, se aplicarán -entre otras- las siguientes reglas:
- a)** Las titularidades condicionales, derechos y cargas inscritos sobre las fincas aportadas, que el Proyecto de Reparcelación declare incompatibles con la ordenación urbanística -siempre que en el citado Proyecto de Reparcelación se propusiera expresamente, con especificación de la indemnización que, en su caso, haya de satisfacerse a su titular y siempre que conste que se ha pagado o consignado su importe- serán objeto de cancelación.

- b)** Si dichas titularidades, derechos y cargas no fuesen declarados expresamente incompatibles, se considerarán compatibles y se trasladarán de oficio, por subrogación real, a las parcelas resultantes que se adjudiquen a los titulares de las fincas aportadas.
- c)** Cuando al mismo titular de dos o más fincas aportadas le correspondiere la adjudicación de una única parcela resultante, el Proyecto de Reparcelación deberá determinar, respecto de ésta, las cuotas porcentuales correlativas.
- d)** Cuando en el Proyecto de Reparcelación se acredite la existencia de acuerdo unánime de todos los titulares activos y pasivos de los derechos preexistentes sobre las fincas aportadas en orden a la subsistencia, distribución, concreción en determinadas parcelas resultantes o especificación de su rango, el Registrador inscribirá el traslado conforme a lo pactado; pudiendo formalizarse dicho acuerdo mediante comparecencia de todos los titulares interesados en el expediente o en virtud de escritura notarial complementaria.

**12.2.5.** Los derechos o cargas compatibles con la ordenación urbanística o con su ejecución, pero cuya subsistencia no fuese posible por la situación, características o usos de la parcela resultante, quedan sujetos a las normas específicas del artículo 12 del RDLH/97; debiendo el Registrador de la Propiedad hacerlo constar así en el asiento respectivo.



En todo caso, los titulares activos y pasivos del derecho o carga de que se trate podrán convenir en escritura pública su cancelación o conversión en un derecho de crédito garantizado, en su caso, con hipoteca.

### **12.3. Inscripción de las parcelas resultantes**

**12.3.1.** El título idóneo para la inscripción del Proyecto de Reparcelación será, según establece el artículo 6 del RDLH/97, la certificación municipal acreditativa de la aprobación definitiva de aquél.

La certificación podrá protocolizarse mediante el acta a que se refiere el artículo 211 del Reglamento Notarial, a requerimiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo o de la Junta de Compensación.

**12.3.2.** Dicha inscripción se practicará, según el artículo 13 del RDLH/97, a favor del titular registral, salvo los supuestos de reanudación del tracto o lo previsto en los artículos 14 y siguientes del texto citado.

Si las fincas de origen constasen inscritas a favor de varios titulares en proindivisión o de personas casadas y el Proyecto de Reparcelación no especificase la forma de la adjudicación, las parcelas resultantes se inscribirán en la proporción en que constasen inscritas las fincas aportadas o con sujeción, en su caso, al régimen matrimonial que a éstas fuese aplicable.

**12.3.3.** La inscripción del Proyecto de Reparcelación se practicará con arreglo a lo previsto en el artículo 18 del RDLH/97:



#### **12.4. Caducidad y cancelación de la afección**

**12.4.1.** La afección de las parcelas resultantes caducará, procediéndose a su cancelación, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 20 del RDLH/97.

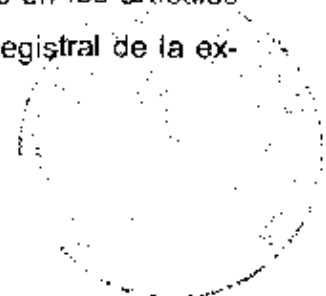
**12.4.2.** Como regla general se establece la caducidad a los siete años de la fecha del asiento registral.

No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del Proyecto de Reparcelación, la caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años a contar de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo; sin que, en ningún caso, pueda exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección.

**12.4.3.** La cancelación de la afección antes de producirse su caducidad procederá cuando, a la solicitud del titular de la parcela resultante, se acompañe certificación de la Gerencia Municipal de Urbanismo expresiva de haber sido recibidas las obras de urbanización y certificación de la Junta de Compensación acreditativa del pago de las obligaciones económicas a favor de la misma.

#### **12.5. Titulares no adheridos a la Junta de Compensación**

**12.5.1.** En el supuesto de los propietarios de terrenos localizados en la Unidad de Ejecución no adheridos a la Junta de Compensación, si el expediente expropiatorio que ha de seguirse -puntualiza el artículo 21 del RDLH/97- fuere declarado de urgencia conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, podrán aplicarse las normas contenidas en los artículos 22 á 28 del citado texto sobre inscripción registral de la expropiación por tasación conjunta.



**12.5.2.** En tal supuesto, una vez tomada la anotación preventiva a que se refiere la legislación expropiatoria, el Proyecto de Reparcelación se tramitará y concluirá en forma ordinaria; y, una vez aprobado definitivamente, la parcela o parcelas resultantes que correspondan por subrogación real a la finca aportada ocupada se inscribirán a favor de la Junta de Compensación en concepto de beneficiaria de la expropiación, sin perjuicio de las acciones atribuidas al propietario por la legislación urbanística en orden a la determinación del justiprecio.

#### **12.6. Inscripción de las cesiones obligatorias**

**12.6.1.** Los artículos 29 á 32 del RDLH/97 regulan la inscripción de las cesiones obligatorias previstas en la legislación urbanística a favor de la Administración y para su afectación al destino previsto en el planeamiento.

Los terrenos objeto de cesión deberán estar libres de cargas, gravámenes y ocupantes.

**12.6.2.** La inscripción registral de las cesiones obligatorias consecuentes a las operaciones urbanísticas de equidistribución se efectuará en virtud de la certificación administrativa del Proyecto de Reparcelación.

**12.6.3.** En cuanto a las cesiones que no tengan legalmente el carácter de obligatorias o que no resulten de convenios urbanísticos se observarán los requisitos formales exigidos para las donaciones de bienes inmuebles.

