

En Boadilla del Monte, a 13 de julio de 2009.—La concejal de Régimen Interior, Cristina Sánchez Masa.

(02/8.788/09)

## CAMPO REAL

### LICENCIAS

“Broadcast 10, Sociedad Limitada”, ha solicitado licencia para la instalación de un centro emisor de radio y televisión en calle Hierro, número 2.

En cumplimiento con lo establecido en el artículo 45 de la Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se procede a abrir período de información pública por término de veinte días para que quienes se vean afectados de algún modo por dicha actividad, presenten las observaciones que consideren pertinentes.

En Campo Real, a 10 de agosto de 2009.—La alcaldesa, Concepción Guerra Delgado.

(02/9.801/09)

## COLLADO VILLALBA

### URBANISMO

Con fecha 29 de julio de 2009, entre el Ayuntamiento de Collado Villalba y doña Carmen González Alcaraz, don Lorenzo González Alcaraz, don José López Alcaraz y doña María Luisa López Alcaraz, se ha suscrito convenio urbanístico, consistente en permuta por motivos urbanísticos de la finca de propiedad de los señores anteriormente mencionados, sita en la calle Real, número 18, parcela del polígono de expropiación EXP C8.2 del Plan General de Ordenación Urbana, por local comercial en bruto, procedente del 10 por 100 del aprovechamiento tipo municipal del ámbito UE C8.1.

Lo que se somete a información pública por un plazo de veinte días hábiles, a partir del siguiente día de la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, durante los que podrán presentarse las alegaciones que se estimen convenientes, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 247.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En Collado Villalba, a 3 de agosto de 2009.—El alcalde en funciones, José Antonio Gómez Sierra.

(02/9.574/09)

## COLMENAR VIEJO

### OFERTAS DE EMPLEO

Por decreto de Alcaldía 9/1299, de fecha 27 de julio de 2009, se aprobó la lista provisional de aspirantes admitidos y excluidos para participar en la convocatoria para cubrir seis plazas de técnico auxiliar de Bibliotecas, dentro de la plantilla de personal funcionario de este Ayuntamiento.

La relación completa de admitidos, excluidos y miembros del tribunal se encuentra expuesta en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento.

La primera prueba tendrá lugar el día 5 de octubre de 2009, a las diez horas, en el pabellón municipal “Lorenzo Rico”, sito en calle de las Huertas, número 55, de esta localidad.

El orden de actuación de los aspirantes en todas las pruebas se iniciará por aquellos cuyo primer apellido comience por la letra “Z”.

Los aspirantes excluidos expresamente, así como los que no figuren en la relación de admitidos ni en la de excluidos, dispondrán de un plazo de diez días hábiles para subsanaciones y posibles reclamaciones en los términos establecidos en el artículo 71 de la Ley 30/1992.

Colmenar Viejo, a 28 de julio de 2009.—El alcalde-presidente, José María de Federico Corral.

(02/9.321/09)

## FRESNEDILLAS DE LA OLIVA

### RÉGIMEN ECONÓMICO

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Fresnedillas de la Oliva, en sesión celebrada el día 12 de agosto de 2009, adoptó acuerdo de aprobación inicial de padrones fiscales correspondientes a impuestos de actividades económicas, impuesto de bienes inmuebles de naturaleza rústica e impuesto de bienes inmuebles de naturaleza urbana, que se someten a información pública por el plazo de quince días a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y podrán ser examinados en la Secretaría del Ayuntamiento en días y horas de oficina.

De no presentarse reclamaciones, la aprobación se considerará definitiva y comenzará el plazo de cobro en voluntaria de los tributos relacionados, que será de dos meses contados a partir del término del plazo de exposición, todos los miércoles, en el Ayuntamiento, de diez treinta a trece horas.

Fresnedillas de la Oliva, a 13 de agosto de 2009.—El alcalde-presidente, Antonio Reguilón Botello.

(02/9.783/09)

## HUMANES DE MADRID

### URBANISMO

Mediante decretos de Alcaldía fueron aprobados con carácter inicial y definitivamente los estatutos y bases por los que habrá de regirse la denominada «Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución número 4 “Valdehondillo IV”», sin que la información pública se hubiese llevado a cabo mediante la publicación del texto de dichos estatutos y bases, tal y como exige el artículo 161.3 del Reglamento de Gestión Urbanística. Por lo que, para dar cumplimiento al trámite de información pública en los términos previstos en la normativa vigente, se procede a dicha publicación por plazo de veinte días a contar desde el día siguiente al de la inserción de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, para que puedan ser examinados y formular las alegaciones pertinentes.

### ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR IV INDUSTRIAL “VALDEHONDILLO IV” EN EL MUNICIPIO DE HUMANES (MADRID)

#### TÍTULO I

#### Denominación, características y normativa de la Junta de Compensación

Artículo 1. *Denominación, naturaleza y composición.*—1. Con la denominación de Junta de Compensación sector 4, Valdehondillo, se constituye una entidad urbanística colaboradora, de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad legal para el cumplimiento de su objeto desde la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Comunidad de Madrid.

2. La Junta de Compensación estará compuesta por las personas físicas o jurídicas, las entidades públicas y la empresa o empresas urbanizadoras a que se refiere el artículo 9 de estos estatutos.

Art. 2. *Régimen jurídico.*—1. La Junta de Compensación se regirá por lo establecido en los estatutos y en las bases de actuación de la Junta de Compensación y en lo no previsto en unas y otras será de aplicación lo previsto en la normativa indicada en el epígrafe 3 de la base I de las bases de actuación.

2. En todo caso habrán de observarse las prescripciones de las Normas Subsidiarias de Humanes de Madrid de 1992.

Art. 3. *Domicilio.*—El domicilio se establece en la localidad de Humanes de Madrid, calle Camilo José Cela, número 2, primero E.

Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo de la asamblea general, dando cuenta al órgano urbanístico de control y al Registro General de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Dirección General de Urbanismo, del Ministerio de la Vivienda.

Art. 4. *Objeto y fines.*—El objeto de la Junta de Compensación es llevar a cabo la gestión de la Unidad de Ejecución. Son fines pri-

mordiales de la entidad, para la consecución del objetivo propuesto, los siguientes:

- a) La constitución definitiva de la Junta, agrupando a los propietarios del sector, para lograr la compensación reparcelatoria y la urbanización de todos los terrenos.
- b) Redactar e impulsar el Estudio de Detalle, así como el proyecto de urbanización.
- c) La ejecución de las obras de urbanización.
- d) Su actuación, a todos los efectos, como Entidad Urbanística Colaboradora.
- e) Cesión de los terrenos de uso público urbanizados y los terrenos para zonas verdes al Ayuntamiento de Humanes de Madrid (Madrid).
- f) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro General de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, así como en el Registro Mercantil en caso de que se emitan obligaciones o se estime conveniente.
- g) Solicitar del órgano actuante el ejercicio de la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, tanto respecto de los propietarios que no se incorporen en tiempo oportuno a la misma, como de aquellos que incumplan sus obligaciones, en los supuestos que se contemplan en las bases de actuación.
- h) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.
- i) Incorporación de los terrenos a la Junta, que no presupone la transmisión de la propiedad, sino la facultad de disposición con carácter fiduciario, quedando afectos los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- j) Formalización de operaciones de crédito para la urbanización de la zona, con la garantía de los terrenos y edificaciones del sector, en su caso.
- k) La gestión y defensa de los intereses comunes de los asociados en la Junta, ante cualquier autoridad u organismo público, tribunales y particulares.
- l) El ejercicio del derecho de poder exigir de las empresas que en cualquier momento presten sus servicios, salvo en la parte, según su reglamentación, deban contribuir los usuarios, al reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua y energía eléctrica, alcantarillado y accesos rodados.
- m) Adjudicar las parcelas resultantes que por expropiación u otra causa se incorporan a la Junta entre los miembros de la misma que tuvieran interés en ellas.
- n) El ejercicio de cuantos derechos y actividades correspondan con base a la legislación vigente.

Art. 5. *Ámbito y duración.*—El área de actuación de la Junta de Compensación lo constituye el ámbito de gestión definido en el Plan Parcial de Ordenación del Sector UE 4 de las Normas Subsidiarias de Humanes de Madrid.

Art. 6. *Duración.*—La Junta de Compensación tendrá la duración exigida para el cumplimiento de su objeto y estará habilitada para comenzar sus funciones desde que el acuerdo de constitución definitiva sea recibido por el órgano actuante y durará hasta que sea cumplido totalmente su objeto, salvo que se produzca la disolución en los términos señalados en estos estatutos.

Art. 7. *Órganos bajo cuyo control actúa.*—1. La Junta de Compensación “Valdehondillo IV”, actuará bajo control del Ayuntamiento de Humanes de Madrid (Madrid), sin perjuicio de las facultades que corresponden a la Comisión de Planeamiento y Coordinación o Delegación de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, en esta materia urbanística.

2. En el ejercicio de la función de control y fiscalización, corresponde a la Administración actuante las siguientes facultades:

- Dar audiencia de los estatutos y bases de actuación a los propietarios no promotores de la Junta para la formulación de las observaciones y para su incorporación a la misma.
- Aprobación de estatutos, de las bases de actuación y de las modificaciones que se acuerden por la Junta.
- Aprobar definitivamente el Proyecto de Compensación y formalizar la certificación de compensación para su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Tramitar y aprobar definitivamente el Proyectos de Urbanización.
- Designación de representantes en la Junta de Compensación.

- Remisión de copia certificada del acuerdo de constitución definitiva de la Junta de Compensación a la Dirección General de Urbanismo, para constancia en el Registro General de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- El ejercicio de la expropiación forzosa, a beneficio de la Junta, de los propietarios no incorporados a ella y de los que incumplan sus obligaciones, cuando las bases prevean la expropiación en caso de incumplimiento.
- Utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta.
- Resolución de los recursos de alzada contra acuerdos de la Junta.
- Fiscalizar la actividad de la Junta de Compensación o aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
- Acordar la recepción provisional y definitiva de las obras de urbanización y formalizar las actas correspondientes.
- Cuantas atribuciones resulten de estos estatutos o de la normativa legal vigente.

Art. 8. *Estatutos y bases de actuación.*—1. Los presentes estatutos son las reglas de organización y funcionamiento de la Junta de Compensación; el Proyecto de Actuación que se acompaña, la regla de incorporación, ejecución y liquidación de los efectos de actuación de la Junta.

2. El Ayuntamiento someterá ambos documentos a información pública por plazo de un mes, previo examen de la procedencia de su aprobación.

3. La modificación de los estatutos y del Proyecto de Actuación requiere el acuerdo en asamblea general, votado favorablemente por miembros que representen al menos el 60 por 100 de la participación de la Junta y el acuerdo habrá de ser refrendado por el Ayuntamiento.

## TÍTULO II

### Socios y constitución de la Junta

Art. 9. *Requisitos para la incorporación a la Junta de propietarios.*—1. La Junta se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de los terrenos, sean promotoras o adheridas a la misma, así como a las entidades públicas titulares de bienes incluidos en dichos ámbitos, ya tengan carácter demanial o patrimonial.

2. Los propietarios no promotores de la Junta podrán incorporarse a ella en el plazo que fije el Ayuntamiento que se extenderá hasta un mes a partir de la notificación del acuerdo de aprobación de los estatutos.

3. La incorporación se solicitará por escrito a través del Registro del Ayuntamiento, haciendo constar la adhesión a los estatutos aprobados y la superficie y linderos de las fincas propiedad del solicitante y adjuntando la documentación justificativa de dicha propiedad.

4. Para que la incorporación surta efecto será preciso que los propietarios adheridos depositen en el plazo de un mes, desde que se les requiera por la Junta y a su disposición, la cantidad necesaria correspondiente a gastos ya realizados y de previsión inmediata, cantidad que no podrá ser superior a la ya satisfecha por los promotores, atendida la proporcionalidad de las superficies pertenecientes a unos y otros.

5. También podrán formar parte de la Junta de Compensación la empresa o empresas urbanizadoras que se incorporen a la misma aportando total o parcialmente las cantidades necesarias para atender los costos de la actuación. La adhesión de estas empresas hecha con posterioridad a la constitución de la Junta se hará mediante instancia por escrito en el domicilio de la Junta de Compensación en el que se haga constar expresamente su solicitud de incorporarse y la aceptación del contenido del Proyecto de Estatutos y bases de actuación aprobados por la Administración actuante.

En dicha instancia además se indicará a aportación económica propuesta para participar en la gestión urbanística, a efectos de su integración en la Junta de Compensación, quedando determinada la cuota definitiva en el momento de acordarse por la asamblea general de la Junta de Compensación, la incorporación de las empresas urbanizadoras.

En el caso de ser varias empresas urbanizadoras se designará un único representante conjunto en la Junta de Compensación, y en todo caso dicho representante formará parte del consejo rector de la Junta de Compensación.

Art. 10. *Constitución definitiva de la Junta de Compensación.*—1. Determinados en forma definitiva los elementos personales, los promotores convocarán a todos los propietarios para la constitución definitiva de la entidad, realizándose la convocatoria mediante carta certificada, al menos, siete días hábiles antes de la fecha de la reunión y señalando en ella el objeto de esta convocatoria.

2. La asamblea quedará válidamente constituida cuando concurren a ella propietarios que representen el 70 por 100 de la superficie de la Unidad de Actuación “Valdehondillo IV”, si bien, una vez celebrada, se requerirá a los adheridos no asistentes, a través del Ayuntamiento, para que se adhieran expresamente a la constitución en el plazo máximo de un mes y si no lo hicieren, salvo causa debidamente justificada, se los tendrá por no adheridos a la Junta de Compensación.

3. Los promotores designarán las personas que hayan de actuar de presidente y secretario de la asamblea constitutiva.

4. El acuerdo constitutivo de la Junta se complementará con la designación de las personas encargadas del gobierno y administración y ambos han de ser votados por el 60 por 100, al menos, de la participación en las cuotas de la Junta.

5. El secretario en funciones levantará acta, que será aprobada en la propia reunión y se trasladará al libro de actas, siendo firmada también por el presidente, haciéndose constar necesariamente las circunstancias personales de los miembros o miembro de la Junta, fincas de su pertenencia, en su caso, situación, extensión, linderos y la designación de cargos.

6. Del acuerdo constitutivo, con todas sus incidencias, se remitirán dos copias certificadas al Ayuntamiento de Humanes de Madrid o que, a su vez remitirá una a la Dirección General de Urbanismo, a los efectos de su inscripción.

Art. 11. *Incorporación de empresas urbanizadoras.*—1. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten un total o parcialmente los fondos o medios necesarios para la urbanización.

2. La incorporación podrá acordarse antes de la constitución de la Junta, reflejándose en el acuerdo constitutivo, o con posterioridad, para lo cual será necesaria la convocatoria de una asamblea general, la asunción en ella por la empresa de los compromisos al respecto y la adopción del acuerdo con el voto favorable del 60 por 100 de las cuotas de la Junta.

3. Para la valoración de la aportación de la empresa y de las adjudicaciones a su favor, se estará a lo señalado en el Proyecto de Actuación.

4. Será objeto de convenio la forma de pago a la empresa urbanizadora, que podrá hacerse de la forma que determine la propia asamblea general.

5. Los acuerdos que se realicen con la empresa urbanizadora, habrá de llevar, forzosamente, cláusulas estabilizadoras y penalizadoras que contemplen posibles incumplimientos.

Art. 12. *Titularidades especiales.*—1. Cuando las fincas pertenezcan a menores o incapacitados, formarán parte de la Junta sus representantes legales.

No tendrán carácter de enajenación a los efectos legales la disposición de tales bienes por la Junta de Compensación.

Si se adjudican cantidades a los menores o incapacitados, se les dará el destino que señale la legislación civil y si se adjudican inmuebles se inscribirán a favor de los titulares registrales de las fincas aportadas.

2. En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como asociado, respondiendo solidariamente frente a la entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no se designaran representantes en el plazo que al efecto se señale por la Junta, será nombrado por esta, con aprobación municipal.

3. En el caso de que una finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otra cualquier derecho real limitativo del dominio, la cualidad de socio corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.

4. Si se trata de usufructo, recaerá acuerdo entre propietario y usufructuario respecto al pago de cuotas. Si se pagan por el usufructuario, hará suyos los beneficios que se obtengan como consecuencia de la gestión de la Junta durante la vigencia del usufructo; si se

pagan por el propietario, el derecho del usufructuario se concretará sobre el valor de los terrenos que fueron aportados por la entidad.

Si por impago de cuotas se produce la expropiación, la Junta repartirá el precio en la proporción que ambos titulares convengan o en defecto de acuerdo, lo depositará.

Art. 13. *Transmisión de bienes y derechos.*—1. La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de la Propiedad de los inmuebles, pero la Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo.

2. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación, tanto de los bienes cuyos propietarios no se incorporen oportunamente a la Junta, como en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas, en los supuestos que se enumeran en el Proyecto de Actuación. El procedimiento expropiatorio es el establecido en la legislación urbanística para actuaciones aisladas y en cuanto a su valoración, se estará a lo señalado en las citadas bases de actuación.

3. La Junta podrá gravar y enajenar terrenos, bien incorporados a ella por expropiación, bien aportados por sus miembros, para hacer frente a los gastos de urbanización, previo acuerdo adoptado en junta general.

4. Los miembros de la entidad urbanística podrán enajenar terrenos o su participación en la misma, con los siguientes efectos jurídicos:

- a) El transmitente notificará de forma fehaciente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, en el caso de ser onerosa y hacerse a un extraño de la entidad, con un mes de antelación, por si esta quisiera hacer uso de la facultad de adquirir la participación que se enajena, en el plazo de quince días desde la notificación o, en su defecto y notificados por ella, cualquiera de los demás miembros de la entidad en el propio plazo.

En caso de falta de notificación, será procedente el retracto, de acuerdo con la legislación civil sobre comuneros.

La valoración de los bienes o derechos, para la actuación de la preferencia, se efectuará por dos peritos designados por el órgano de control y en caso de falta de acuerdo por un tercero designado en la propia forma.

- b) El adquirente por cualquier clase de título queda subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.

### TÍTULO III

#### Derechos y obligaciones de los miembros de la Junta

Art. 14. *Derechos.*

- a) Asistir por sí o por medio de representante a las sesiones de la asamblea general, emitiendo su voto en proporción al derecho o interés económico que ostente y presentar proposiciones y sugerencias.
- b) Elegir a los miembros de los órganos de gobierno y ser elegidos para el desempeño de cargos.
- c) Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos o cuotas de su propiedad, en los términos y condiciones que señale el número 4 del artículo precedente.
- d) Recibir los solares que como resultado de la venta de terrenos por la Junta, cuando se haya acordado dicha enajenación por miembros que representen el 60 por 100 de las participaciones de la entidad.
- e) Percibir los beneficios que resulten de la venta de los terrenos por la Junta, cuando se haya acordado dicha enajenación por miembros que representen el 60 por 100 de las participaciones en la entidad.
- f) Informarse sobre la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificativos, todo ello en las condiciones que se acuerden en la asamblea general.
- g) Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la Junta o de sus órganos de gobierno. Para el ejercicio de sus derechos, los miembros de la Junta habrán de acomodarse a lo señalado en los estatutos y acuerdos de la entidad.



**Art. 15. Obligaciones.**

- a) Poner a disposición de la Junta los documentos acreditativos de su titularidad y, en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
- b) Señalar un domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones, para constancia en la Secretaría de la Junta.
- c) Acudir a las reuniones de la Junta y aceptar los cargos para los que sean designados, emitiendo en las reuniones el correspondiente voto, sin posibilidad de abstenerse.
- d) Transmitir a la Junta el poder fiduciario de disposición sobre las fincas de que sean propietarios.
- e) Pagar los gastos de urbanización y las cuotas complementarias que se giren, en proporción al valor de su participación y en los plazos establecidos.
- f) Notificar a la Junta, con un mes de antelación, el propósito de transmitir en forma onerosa terrenos o su participación en ella.
- g) Regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale el consejo rector.
- h) Otorgar los documentos necesarios para las transmisiones fiduciarias a la Junta y para la efectividad de las cesiones gratuitas al Ayuntamiento.
- i) Aceptar la adjudicación de fincas, a consecuencia de la ejecución del plan de urbanismo que contemplen las normas subsidiarias, incluso en comunidad cuando no puedan ser adjudicadas individualmente, dada la aportación.
- j) Permitir la ocupación temporal de sus fincas, por la empresa urbanizadora, para la ejecución de las obras, depósito de materiales perecederos e instalaciones complementarias.

**TÍTULO IV****Órganos de gobierno y administración**

**Art. 16. Enumeración.**—Los órganos de la Junta de Compensación serán:

- a) La asamblea general.
- b) Consejo rector.
- c) Presidente.
- d) Vicepresidente.
- e) Secretario.

**Capítulo I****De la asamblea general**

**Art. 17. Composición y clases.**—La asamblea estará constituida por todos los miembros de la Junta de Compensación que estén al corriente de sus obligaciones, tendrá carácter deliberante y se reunirá en forma ordinaria por lo menos una vez al año dentro de los tres primeros meses de cada ejercicio.

Serán su presidente y secretario los que lo sean del consejo rector, y de acuerdo con lo determinado en la legislación urbanística, formará parte de la asamblea un representante del Ayuntamiento, que tendrá voz pero no voto, y cuya presencia en la asamblea tendrá los mismos fines, competencias y funciones previstos en el artículos 23.3 de estos estatutos.

La junta general podrá reunirse con carácter extraordinario cuando lo acuerde su presidente, el consejo rector o lo soliciten miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 30 por 100 de las participaciones. En este supuesto se ha de convocar la asamblea en los quince días siguientes a la solicitud y celebrarse ante de otros quince días.

Estando reunidos todos los miembros de la Junta, podrá celebrarse la asamblea si se acuerda por unanimidad, sin necesidad de convocatoria previa.

**Art. 18. Facultades.**

- a) La designación y cese de los miembros del consejo rector, la aprobación del presupuesto de cada ejercicio y el nombramiento de censores de cuentas.
- b) Distribución de las cargas y beneficios del planeamiento entre los asociados conforme a las Proyecto de Actuación y sin perjuicio de la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación por el Ayuntamiento.

- c) Examen de la gestión común y la aprobación, en su caso, de la memoria de cuentas del ejercicio anterior.
- d) La modificación de los estatutos, sin perjuicios, de la aprobación posterior por el Ayuntamiento.
- e) La imposición de derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual.
- f) Contratación de las obras de urbanización, conforme a lo previsto en el artículo 176 del Reglamento de Gestión Urbanística, determinando las etapas para la ejecución de las obras de urbanización, a propuesta del consejo rector, solicitando, cuando sea precisa, la aprobación del órgano urbanístico correspondiente.
- g) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- h) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos e inmuebles afectados.
- i) Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras y acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarios de la misma.
- j) Acordar la disolución de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en el título IV de estos estatutos.
- k) En general, cuantas facultades sean precisas para la resolución de los asuntos de carácter relevante y de todos los que sean sometidos a su consideración.

**Art. 19. Convocatoria.**—1. Las reuniones de la asamblea general, ordinaria o extraordinaria, serán convocadas por el presidente del consejo rector, mediante carta certificada remitida a los socios de la Junta con ocho días de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse.

2. Con la misma antelación se fijará un anuncio en el domicilio social.

3. La convocatoria señalará el lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la asamblea, sin que pueda ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en la convocatoria.

Se determinará también el lugar, día y hora de celebración de la segunda convocatoria, si fuera necesaria, que podrá tener lugar una hora más tarde de la señalada para la primera convocatoria y el mismo lugar.

4. En la convocatoria de la asamblea general ordinaria se indicará que en el domicilio social se hallan a disposición de los socios la memoria y cuentas del ejercicio anterior, con el informe de los censores y el presupuesto para el ejercicio siguiente.

**Art. 20. Constitución.**—1. La asamblea general quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, por sí o por representación, socios de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 60 por 100 de las cuotas. Se entenderá válidamente constituida la asamblea, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes.

2. Los socios podrán asignar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en la asamblea, habiendo de designar las personas jurídicas una sola persona en su representación.

**Art. 21. Sesiones.**—1. El presidente del consejo rector o quien le sustituya, presidirá la asamblea general, dirigirá los debates y dirimirá con votos de calidad los empates.

Actuará como secretario el que lo sea el consejo rector.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas, presentes o representadas; no obstante, los acuerdos de modificación de los estatutos, designación y ceses de los miembros del consejo rector, señalamiento y rectificación de cuotas, imposición de aportaciones extraordinarias y enajenación de terrenos, requerirán el voto favorable de socios que representen el 60 por 100 de las participaciones de la entidad, siendo necesaria la unanimidad para acordar la disolución de la Junta.

3. Los acuerdos de la asamblea serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previstos en estos estatutos y sin perjuicio de los recursos y acciones precedentes.

**Art. 22. Actas.**—1. De cada reunión de la asamblea general se levantará acta, que habrá de ser aprobada en la misma reunión, haciéndose constar en ella los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

2. Las actas figurarán en el libro de actas correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el presidente y el secretario y uno de los socios asistentes.

3. A requerimiento de los socios o de los organismos urbanísticos podrá el secretario, con el visto bueno del presidente, expedir certificaciones, del contenido del libro de las actas.

## Capítulo II Del consejo rector

Art. 23. *Composición.*—1. El consejo rector estará compuesto por un presidente, vicepresidente y un secretario, designados por la asamblea general.

2. Los miembros del consejo rector no necesitarán ostentar la cualidad de socios de la Junta de Compensación.

3. Forzosamente, formará parte del consejo rector, un representante del Ayuntamiento de Humanes de Madrid, con voz pero sin voto, como establece la Ley.

Su presencia en el consejo rector tiene por finalidad velar por el cumplimiento de la ejecución de las precisiones y del Plan General de Ordenación Urbana y de estos estatutos y demás competencia y funciones de reglamentariamente puedan corresponderle.

Art. 24. *Duración de cargos.*—1. Los nombramientos tendrán dos años de duración, si bien caben una o varias reelecciones.

2. En caso de fallecimiento, renuncia o acuerdo de cese de algún miembro, la asamblea designará al sustituto hasta la fecha de renovación de cargos.

Art. 25. *Facultades.*—1. Corresponden al consejo rector las más amplias facultades de ejecución y representación de los intereses comunes de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que la necesidad de someterse al conocimiento y resolución de la asamblea general los asuntos que estatutariamente le están reservados.

2. Son funciones peculiares del consejo rector:

- La proposición de acuerdos de la asamblea general.
- La ejecución de los acuerdos de la misma.
- La administración económica de la Junta.
- La representación jurídica de la misma.
- El nombramiento y separación del resto del personal administrativo y señalamiento de su régimen de trabajo.
- Los miembros del consejo rector podrán delegar su asistencia y voto en las reuniones del mismo, por escrito y expresamente para cada reunión a cualesquiera socios de la junta general.

Art. 26. *Sesiones.*—1. El consejo rector se reunirá a iniciativa del presidente o vicepresidente.

2. El consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, al menos, dos de sus miembros, pudiendo delegarse en alguno de los restantes miembros, por escrito y para cada reunión.

3. Los acuerdos serán adoptados por mayoría de votos, reconociéndose calidad de voto al del presidente en el caso de empate y serán inmediatamente ejecutivos sin perjuicio del ejercicio de las acciones y recursos que sean procedentes.

Art. 27. *Actas.*—1. De cada sesión del consejo se levantará acta, en la que se hará constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, siendo aprobada en la misma reunión.

2. Las actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el presidente y el secretario.

3. A requerimiento de los socios o de los órganos administrativo podrá el secretario, con el visto bueno del presidente, expedir certificaciones del contenido del libro de actas.

## Capítulo III Del presidente

Art. 28. *Nombramiento.*—El presidente será designado por la asamblea general y su nombramiento tendrá un año de duración, pudiendo ser reelegido indefinidamente.

Art. 29. *Funciones.*

- Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la asamblea general y del consejo rector, dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.
- Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.

- Autorizar las actas de la asamblea general y del consejo rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la asamblea general o el consejo rector.

## Capítulo IV Del vicepresidente

Art. 30. *Nombramiento.*—El vicepresidente será nombrado en igual forma y por el mismo período que el presidente.

Art. 31. *Funciones.*

- Ejercer todas las facultades que corresponden al presidente, en los casos de vacante, ausencia o enfermedad de este.
- Sustituir al presidente en los casos en que este delegue sus funciones.

## Capítulo V El secretario

Art. 32. *Nombramiento.*—El secretario será nombrado en igual forma por el mismo período que el presidente y en caso de vacante o enfermedad, el cargo será desempeñado por un miembro del consejo rector designado por este.

Art. 33. *Funciones.*

- Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la asamblea general y del consejo rector.
- Levantar acta de las sesiones, transcribiéndolo en el libro de actas correspondientes.
- Expedir certificaciones, con el visto bueno del presidente.
- Desempeñar las funciones jurídico-administrativas que le fueren encomendadas por la asamblea general o el consejo rector.
- Llevar un libro-registro en el que se relacionarán los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.

## Capítulo VI Asistencia a las sesiones de la Junta

Art. 36. *Obligatoriedad.*—Es obligatoria la asistencia a las reuniones de la asamblea general y del consejo rector.

Art. 37. *Sanciones.*—1. La falta de asistencia a las sesiones de la asamblea general dará lugar a la calificación de incumplimiento de los deberes de socio. Cuando deje de asistir a tres sesiones consecutivas o seis alternativas la falta se considerará grave. Una falta grave será estudiada por el consejo rector, pudiendo llegar a suponer la expropiación de los terrenos a favor de la Junta de Compensación.

La posible justificación de las faltas de asistencia será apreciada y valorada por la propia asamblea general.

2. La falta de asistencia a dos reuniones seguidas o tres alternas, del consejo rector, podrá dar lugar a la remoción del miembro que no haya justificado adecuadamente su ausencia.

## TÍTULO V

### Aportaciones y medios económicos

Art. 38. *Clases de aportación.*—Las aportaciones de los miembros de la Junta están constituidas:

- Por la totalidad de los terrenos y derechos en la zona del polígono considerado.
- Por las cuotas ordinarias y extraordinarias.
- Por las aportaciones de las empresas urbanizadoras, caso que se incorporen a la Junta de Compensación.

Art. 39. *Aportación de terrenos y derechos reales.*—1. La participación en los derechos y obligaciones comunes y la consiguiente adjudicación de parcelas resultantes de la urbanización, viene determinada por el valor de las fincas aportadas por cada uno de los propietarios, calculado en la forma que señalan el proyecto de actuación.

2. La superficie computable de las fincas se acreditará por certificación registral o, en su defecto, testimonio literal del título de adquisición y será comprobado sobre el terreno.

Cuando exista discordancia entre los títulos y la realidad físico-jurídica de alguna finca, los interesados aportarán los datos catastrales y los documentos o pruebas necesarios y si, a pesar de ello, existe discrepancia sobre la propiedad de un terreno o parte de él, por ser litigioso, por doble inmatriculación u otras circunstancias, hasta tanto no se resuelva por acuerdo o resolución judicial, se considerará perteneciente por iguales partes a los propietarios discrepantes.

3. Si los terrenos estuvieran gravados con alguna carga real, el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. Si no se declara la carga o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión y del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.

4. El valor de los demás bienes y derechos afectados por la ejecución del Plan General de Ordenación Urbana que no deban subsistir al llevarse a efecto la urbanización, no influirá en la participación de los asociados, pero se determinará a los efectos de su indemnización en la forma señalada en las bases, estándose para la determinación del obligado al pago a los principios del Reglamento de Reparcitaciones.

Art. 40. *Cuotas y sus clases.*—1. Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta de Compensación, como los de formalización y constitución de la misma, proyectos, encargos, asesoramientos y administración en general y que se recogen en los presupuestos anuales.

2. Son cuotas extraordinarias las destinadas al pago de las expropiaciones de que es beneficiaria la Junta y a satisfacer el coste de la urbanización y se fijarán en acuerdos específicos de la asamblea general.

Art. 41. *Cuantía y pago.*—1. El importe de las cuotas será proporcional a la participación de cada miembro de la Junta de Compensación. La fórmula definitiva que regirá en el futuro deberá ser discutida y aprobada por la asamblea general y vinculará a todos los miembros pertenecientes a la Junta de Compensación.

2. El pago se realizará en el plazo máximo de un mes desde que se practique el requerimiento por el consejo rector ha dicho efecto y su falta producirá las consecuencias siguientes:

- Un recargo del 10 por 100, si se pagase la cuota en los quince días siguientes.
- Pasado este plazo, se instará del Ayuntamiento de Humanes de Madrid la utilización de la vía de apremio, con el recargo del 20 por 100.
- La utilización de la expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento, siendo beneficiaria la Junta de Compensación, transcurridos los plazos de pago voluntario, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio por el cobro de alguna cuota.
- Terminado el plazo voluntario de pago y hasta la efectividad de la cuota, el socio moroso quedará en suspenso en el ejercicio de sus derechos en la Junta de Compensación.

## TÍTULO VI

### Recursos, disolución y liquidación

Art. 42. *Recursos procedentes contra los acuerdos de la Junta.*—Los acuerdos de los órganos de la entidad son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, que será posible a través de los recursos siguientes:

1. Contra los acuerdos del Consejo Rector cabe recurso de alzada, en el plazo de quince días hábiles desde su notificación, ante la Asamblea General, que deberá resolverlo en el plazo de noventa días.

2. Contra los acuerdos de la asamblea general cabe recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, en el plazo de quince días hábiles desde su notificación.

3. No están legitimados para interponer recurso quienes hubieran votado a favor del acuerdo que se impugna, por sí o por medio de su representante, y no lo están para ejercitar acciones civiles o mercantiles los socios que no hubieran recurrido en plazo el acuerdo de la reclamación.

Art. 43. *Disolución.*—Causas:

- Por mandato judicial o prescripción legal.
- Cuando la Junta de Compensación haya realizado el objeto para el que se creó y cumplido los fines propuestos.
- En forma voluntaria, por acuerdo unánime de la asamblea general adoptado de modo unánime, sin perjuicio del cumplimiento, por subrogación, de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias a que hubiere lugar. La disolución voluntaria dará lugar a la extinción de la personalidad jurídica o a la transformación de la Junta en sociedad civil o mercantil.

En los supuestos de los dos números precedentes, la disolución habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

Art. 44. *Liquidación.*—Cuando se extinga la personalidad jurídica, tendrá lugar la liquidación de la Junta en la forma siguiente:

- El consejo rector procederá a la liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas específicamente para la asamblea general.
- El patrimonio que pueda existir en terrenos, derecho o metálico, se distribuirá entre los asociados en proporción a su participación en la entidad urbanística.

## DISPOSICIÓN ADICIONAL

Las cesiones de obras, instalaciones y dotaciones serán formalizadas en actas que suscribirán el Ayuntamiento de Humanes de Madrid y la Junta de Compensación.

### PROYECTO DE BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN “VALDEHONDIRILLO IV” EN EL MUNICIPIO DE HUMANES DE MADRID

Base primera. *Ámbito territorial, finalidad y régimen jurídico*

1. El presente Proyecto de Actuación se refiere a la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución UE 4, industrial, denominado “Valdehondillo IV”, en el municipio de Humanes de Madrid (Madrid), que desenvuelve su ámbito de actuación sobre los terrenos comprendidos en la delimitación que se hace en las Normas Subsidiarias de esta localidad.

2. La finalidad del Proyecto de Actuación es reglamentar la incorporación de los miembros de la Junta en cuanto a la valoración de sus aportaciones, la ejecución de la obra urbanizadora y la liquidación de los efectos de la Junta de Compensación, mediante el señalamiento de las normas referentes al reparto de beneficios y cargas entre sus componentes, todo ello contemplando al Ayuntamiento de Humanes de Madrid, como órgano de fiscalización y como receptor de los terrenos no destinados a la edificación privada y de los servicios urbanísticos correspondientes.

3. La actividad de la Junta de Compensación se regirá por los estatutos de la misma, por lo complementado por las presentes bases de actuación y, en lo no previsto por ambos, por la siguiente normativa, en la medida en que resulte de aplicación:

- Normativa urbanística autonómica:
  - La Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid (en adelante LCM/95).
  - La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LS/2001).
- Normativa urbanística estatal:
  - El texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril (en adelante TRLS/76).
  - El texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (en adelante TRLS/92).
  - Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
  - El Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio (en adelante RP).
  - El Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (en adelante RGU).



## c) Normativa general estatal:

- La Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 (en adelante LEF/54) y su Reglamento de 26 de abril de 1957.
- La Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- El Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre, aprobando el Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- El Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, aprobando el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- El Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, aprobando el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre actos de naturaleza urbanística (en adelante RDRH/97).
- Las demás normas legales y reglamentarias que sean de aplicación.

En todo caso, serán de aplicación las prescripciones de las Normas Subsidiarias de Humanes de Madrid, publicadas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 2 de octubre de 1992.

Base segunda. *Delimitación del ámbito de actuación*

La delimitación del ámbito de actuación está contenida en propias Normas Subsidiarias de Humanes de Madrid formado por la totalidad de las superficies de las fincas incluidas dentro de la UE 4 "Valdehondillo IV".

El ámbito tiene una superficie de 54.500 metros cuadrados.

Base tercera. *Sistema de actuación*

Las Normas Subsidiarias de Humanes de Madrid determinan que el sistema por el cual se hará efectiva la ejecución de sus determinaciones será por el sistema de compensación.

Aparte de ello, los interesados en el mismo manifiestan su voluntad expresa de llevar a cabo la ejecución del polígono por el referido sistema de compensación, sin hacer uso, por tanto, de la facultad contenida en el artículo 155 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Base cuarta. *Fuerza para obligar*

1. La aprobación de los principios contenidos en este Proyecto de Actuación por parte del Ayuntamiento y la incorporación de los propietarios de los terrenos a la Junta de Compensación a que se refieren tales principios, supone que los miembros de la Junta aceptan como normas de obligada observancia todas las contenidas en el Proyecto de Actuación.

2. La obligatoriedad del proyecto no impide su modificación, siempre que sea votada en asamblea general por miembros que representen al menos el 60 por 100 de la participación de la Junta, pero dicho acuerdo de modificación, solo será válido cuando sea refrendado por el Ayuntamiento de Humanes de Madrid.

3. No obstante lo anterior, cuando el acuerdo modificativo sea adoptado por unanimidad de los miembros de la Junta y afecte a la pura distribución de beneficios y cargas entre ellos, será válido sin necesidad de aprobación municipal, pero en la notificación al Ayuntamiento habrán de probarse suficientemente ambas circunstancias.

Base quinta. *Valoración de las fincas aportadas*

1. Teniendo en cuenta las circunstancias del terreno a urbanizar, el derecho de los propietarios se hace depender de la superficie de las fincas de su pertenencia, por lo que cada metro cuadrado otorga un punto en el cómputo de la valoración de la totalidad de las fincas aportadas, no computándose las fracciones.

2. Si bien la superficie de cada finca resulta de la certificación registral o del testimonio notarial del título de adquisición, a aportar por los propietarios, su fijación definitiva se hará mediante verificación directa sobre el terreno, que se hará mediante el estudio topográfico del ámbito de actuación. Estas comprobaciones tendrán que ser finalmente aprobadas en junta general con el voto favorable de, al menos, el 60 por 100 de los intereses de la Junta de Compensación.

3. En los casos de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, parte de él o señalamiento de lindes, la superficie discutida se considerará pertenecientes por iguales partes a los discrepantes, has-

ta tanto se resuelva el litigio por acuerdo o resolución arbitral o judicial, según se determine en junta general.

Base sexta. *Fincas a expropiar y su valoración*

1. En las fincas que se expropián, por el Ayuntamiento, a los propietarios afectados que no se incorporen a la Junta de Compensación en el plazo señalado al efecto, será beneficiaria la Junta de Compensación, al igual que en las restantes expropiaciones individuales por incumplimiento de obligaciones por parte de los miembros de la Junta, y unas y otras, se regirán por el procedimiento general de la Ley de Expropiación Forzosa.

2. Las fincas expropiadas por falta de incorporación de sus propietarios a la Junta, se tasarán por su valor urbanístico en la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias de Humanes de Madrid.

3. Las fincas expropiadas como sanción a los miembros de la Junta, se valorarán en la forma indicada en el número anterior, adicionando las cantidades satisfechas para el pago de expropiaciones previas y para gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembolsarse las cuotas ordinarias pagadas, a que se refiere el artículo 40 de los estatutos de la Junta de Compensación, en su número 1.

4. Las adquisiciones de terrenos por la Junta de Compensación en virtud de expropiación forzosa están exentas con carácter permanente del impuesto general sobre transmisiones patrimoniales y del de actos jurídicos documentados y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del arbitrio sobre el incremento del valor de los terrenos.

Base séptima. *Elementos existentes sobre las fincas aportadas y su indemnización*

1. Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas aportadas y que deban derruirse, por ser incompatibles las Normas Subsidiarias de Humanes de Madrid, no se considerarán como valores aportados, sino que serán indemnizados con cargo al fondo de compensación.

2. Para la determinación de los elementos a derribar y su expropiación, es aplicable el procedimiento general de la legislación expropiatoria, siendo expropiante el Ayuntamiento y teniendo la Junta de Compensación el carácter de beneficiaria.

Base octava. *Valoración de elementos indemnizables*

1. Edificaciones e instalaciones. Se tasarán teniendo en cuenta la valoración de los materiales empleados y su posible valor arquitectónico, con deducción de un porcentaje por estado de vida del inmueble o por estado de conservación de la obra o construcción.

2. Plantaciones eventuales. Se tasará el arbolado, en su caso, o los posibles gastos por jardinería existentes.

3. En los casos expuestos, ha de añadirse el 5 por 100 de afectación previsto en la legislación expropiatoria y la Administración, en uso del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, aplicará los criterios estimativos que crea más adecuados para la obtención del valor real de los elementos expropiados.

Base novena. *Existencia de cargas reales*

1. El hecho de que existan cargas reales sobre alguna de las fincas incluidas en la zona a urbanizar, no altera su valoración como finca aportada ni la adjudicación que corresponda a la misma, pero si son susceptibles de subrogación pasarán a gravar la finca adjudicada al propietario, convirtiéndose en otro caso de crédito sobre la nueva finca.

Base décima. *Otros derechos que se extinguen y su indemnización*

1. La ejecución de la urbanización supone la supresión de las servidumbres prediales existentes, incompatibles con ella.

2. El necesario derribo de edificaciones existentes y la propia ejecución de la urbanización implican la extinción de los arrendamientos urbanos y rústicos que pudieran existir sobre las fincas.

3. Para la expropiación y valoración se abrirá el correspondiente expediente conforme a la Ley de Expropiación Forzosa, siendo expropiante el Ayuntamiento y beneficiaria la Junta de Compensación, tratándose de la extinción de servidumbres.

4. La posible indemnización que pudiera corresponder por la extinción de un arrendamiento será satisfecha por el propietario de

la finca al arrendatario, pero no por la Junta de Compensación, que liquidará directamente siempre al propietario pero no a terceros.

#### Base undécima. *Valoración de cargas y derecho*

1. En la valoración de posibles derechos reales sobre inmuebles se estará, según el derecho de que se trate, a lo establecido para los impuestos de sucesiones, transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

2. La valoración de un arrendamiento urbano será, como mínimo, en vivienda de dos años de renta. En este caso se tendrán en cuenta siempre la Ley de Expropiación Forzosa y la Ley del Suelo, en sus artículos pertinentes.

3. En los supuestos de los dos números anteriores de esta base undécima, procede también el pago del 5 por 100 de afección.

4. La valoración de plantaciones obras o instalaciones, tal y como establece el artículo 98 del RGU cuando no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará a los propietarios con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización.

#### Base duodécima. *Valoraciones en caso de incorporación de empresa urbanizadora*

1. La valoración de la aportación de empresa urbanizadora se determinará teniendo en cuenta el coste presupuesto del Proyecto de Urbanización, o de los sectores o partidas que vaya a ejecutar, conviniéndose con la Junta, en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación las cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la asamblea general.

2. El cálculo de la adjudicación a la empresa urbanizadora, si la hubiera y hubiera de hacerse en dinero, tendrá en cuenta las sumas aportadas con o sin revisión, según proceda, y el rédito o beneficio pactado en la Junta.

3. Si la adjudicación a la empresa urbanizadora tuviera que hacerse de otra forma (adjudicando parcelas, por ejemplo), será la Junta de Compensación la que decida, en asamblea general, la forma más idónea de hacerlo.

#### Base decimotercera. *Contratación de las obras de urbanización*

1. La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por empresa urbanizadora incorporada a la Junta, con los requisitos y efectos que se recogen en los estatutos y en estas bases.

2. En otro caso, se harán por empresa o empresas que se determinen en virtud del acuerdo del consejo rector, consignándose en el contrato de ejecución de obra lo siguiente:

- El compromiso de la empresa de ajustarse en el plazo y modo de ejecución a los Proyectos de Urbanización y de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante y del consejo rector de la Junta respecto de las obras.
- Los supuestos de infracción que darán lugar a la resolución del contrato y las indemnizaciones a satisfacer por el incumplimiento.
- Modo y plazos de abono por la Junta de cantidades a cuenta de la obra realizada.
- La retención que pueda efectuar la Junta de Compensación de cada pago parcial, como garantía de la ejecución de las obras, retenciones que no serán devueltas hasta que no haya recibido definitivamente las obras el Ayuntamiento de Humanes de Madrid.

#### Base decimocuarta. *Plazos y forma de pago de cuotas*

1. Las cuotas ordinarias y extraordinarias y las derramas que procedan conforme a los estatutos, serán satisfechas en el plazo máximo de un mes desde el requerimiento que practique, al efecto, el consejo rector.

2. Transcurrido este plazo, entrarán en juego los efectos que establece en número 2 del artículo 41 de los estatutos.

3. El pago se hará normalmente en metálico, pero por acuerdo entre el obligado y el consejo rector podrá sustituirse por otra clase de aportación (aportación de industria, terrenos, etcétera), en la proporción que corresponda a la cuota, o por la entrega de una parte de los terrenos de su aportación a la Junta, valorados también de común acuerdo.

4. La transmisión de terrenos en pleno dominio a la Junta implica que ella o el futuro adquirente de éstos, en su caso, acreditan la superficie correspondiente aportada, a resultas de la actuación de la Junta, en tanto el adquirente solo es partícipe por el terreno que retenga.

#### Base decimoquinta. *Expropiación por incumplimiento de obligaciones*

1. Con independencia de la expropiación que procede por falta de incorporación a la Junta, es también procedente como sanción respecto de los terrenos de los miembros de la Junta, en los supuestos de incumplimiento de obligaciones que se indican a continuación:

2. Son causas de la expropiación:

- El impago de cuotas a la Junta, transcurridos los plazos de pago voluntario, a que alude el artículo 41 de los estatutos, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna otra cuota.
- La falta, no justificada, a tres sesiones consecutivas o a seis alternativas de la asamblea general.
- En general, el incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones que señala el artículo 15 de los estatutos, debidamente acreditado en la asamblea general y aprobada la sanción por la asamblea y por el Ayuntamiento.

#### Base decimosexta. *Enajenación de terrenos por la Junta*

1. Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización, y en uso de su carácter de fiduciaria, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles aportados, previo acuerdo de la asamblea general, acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio, al igual que puede constituir gravámenes reales sobre ellos.

2. El adquirente queda subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al titular primitivo del terreno o construcción en relación con la Junta de Compensación, y atendida la superficie de los terrenos adquiridos, respecto del total aportada por los miembros de la Junta.

3. Si la adquisición se verifica una vez convertido el terreno en parcela, sea a través de enajenación por la Junta o en el supuesto de adjudicación a empresa urbanizadora, se pactará lo procedente en cuanto a la atribución del pago de cuotas y gastos futuros, y si se deja a cargo del adquirente, su cuantía se determinará por la proporción que guarde el volumen que tenga con el total del plan.

#### Base decimoséptima. *Responsabilidad de la Junta de Compensación*

1. La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de la urbanización completa de la Unidad de Ejecución UE 4 de Humanes de Madrid, tanto en lo que respecta a las características técnicas de las obras como en lo referente a los plazos de ejecución y transmisión a la entidad local.

2. Como sanción de la falta de urbanización, el Ayuntamiento de Humanes de Madrid podrá ejercitar la ejecución forzosa y la vía de apremio.

3. Cuando la anomalía o infracción hubiere sido cometida por la empresa urbanizadora, ya esté incorporada a la Junta o sea contratista de las obras, las responsabilidades se transferirán a dicha empresa.

4. La Junta de Compensación será responsable ante cada uno de sus miembros del daño patrimonial que pudiera sufrir por la actuación de aquella.

#### Base decimooctava. *Valoración de las fincas resultantes*

1. Criterios aplicables. Para la valoración de las parcelas resultantes se aplicará en primer lugar, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 87 del RGU, 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 ni ocasionen perjuicio al interés público o a terceros.

En su defecto, las parcelas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales, teniendo en cuenta las circunstancias enunciadas en los artículos 99.1.b) del TRLS/76 y 88 del RGU.

2. Coeficientes de ponderación. Unidades de aprovechamiento. Para la valoración de las parcelas resultantes, caso de no existir acuerdo unánime de los miembros de la Junta de Compensación, se considerarán los siguientes extremos:

- Edificabilidad.
- Uso.
- Situación.



- Características, clase, calidad y destino de las edificaciones.
- Grado de urbanización, cuando represente un dato diferencial de beneficio o carga para determinados adjudicatarios.

La valoración se basará en la superficie edificable corregido, por los restantes conceptos, a cada uno de los cuales se le asignar un coeficiente debidamente justificado y se expresará en unidad 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.

No podrán utilizarse ponderaciones o criterios que contradigan lo establecido en el planeamiento urbanístico para la determinación del aprovechamiento tipo.

#### Base decimonovena. *Distribución de beneficios y cargas*

1. La distribución de los beneficios o pérdidas resultantes de la actuación urbanizadora de la Junta de Compensación se hará teniendo en cuenta la relación de proporcionalidad entre las parcelas aportadas por cada socio.

2. Tal proporcionalidad no se altera por la existencia de enajenaciones o de expropiaciones de que sea beneficiaria la Junta o por la incorporación de empresas urbanizadoras, que participarán en la forma indicada en el artículo 12, y salvo la excepción que la misma recoge en su último párrafo, ya que las cuotas complementarias guardan directa relación con las parcelas aportadas por los miembros de la Junta.

3. La señalada proporción no queda tampoco alterada por el hecho de haberse satisfecho alguna cuota de recargo de mora, ya que dicha cantidad queda exclusivamente a beneficio de la Junta de Compensación.

4. Para la aportación de cuotas futuras por parte de los asociados adjudicatarios de parcelas, la primitiva proporcionalidad se entenderá ahora referida a la que suponga el volumen adjudicado, en relación con la totalidad del permitido en las Normas Subsidiarias.

#### Base vigésima primera. *Momento de la adjudicación*

1. Finalizada la urbanización serán adjudicables las parcelas comprendidas en la misma.

2. Por tratarse de la realización de actos dispositivos, la autorización y la aprobación de las adjudicaciones concretas corresponde a la asamblea general, que resolverá sobre ellas, a propuesta del consejo rector y con base a las solicitudes recibidas, deduciendo previamente las parcelas o partes de estas a edificar por la propia Junta, enajenar a terceros o adjudicar a la empresa urbanizadora, teniendo en cuenta los dos siguientes criterios de preferencia entre los asociados solicitantes, que decidirán a favor de quien reúna ambos o por el orden de enumeración, en otro caso:

- a) Que su participación permita la adjudicación de parcela independiente.
- b) Que la parcela a adjudicar esté situada en lugar próximo a la parcela o parcelas aportadas por el peticionario.

Las circunstancias indicadas servirán para determinar la prelación, tanto en cuanto a la parcela concreta que se solicite como respecto a la adjudicación de parcela si su número no alcanza a cubrir las solicitudes, decidiendo la suerte en igualdad de circunstancias.

3. Al estar obligados los miembros de la Junta de Compensación a subvenir al pago de los costos de urbanización de "Valdehondillo IV", cualquier adjudicación de parcela no modifica en absoluto dicha obligación. Por tal razón, para llevar a cabo la adjudicación de parcela, el adjudicatario tendrá que consentir la respectiva carga real sobre el inmueble, por el importe equivalente, o por la aportación que determine el consejo rector.

#### Base vigésima segunda. *Compensación en metálico*

1. Cuando no sea posible la correspondencia exacta entre la cuota de participación de un miembro de la Junta, y la cuota de adjudicación en cuanto a terreno, el defecto o el exceso se compensarán en metálico, siempre que la diferencia no sea superior al 15 por 100 del valor de los terrenos que se le adjudiquen.

2. Tal y como resulta del artículo 100 del RGU, la cuantía de las compensaciones económicas sustitutivas que procedan por diferencias de adjudicación se fijará atendiendo al precio medio en venta de las parcelas, sin incluir los costes de urbanización.

3. Será procedente el pago en metálico cuando el derecho de un miembro de la Junta no llegase a alcanzar el 15 por 1000 de la parcela mínima edificable, estándose para el cálculo de la suma a pagar de acuerdo a lo manifestado anteriormente.

#### Base vigésima tercera. *Bienes de uso y dominio público existentes*

1. La superficie de suelo de dominio y uso público que puedan existir o descubrirse como tal dentro de la UE 4, se entenderá compensada con los nuevos viales y otros terrenos de dicho carácter que estén previstos en el Plan General de Ordenación Urbana.

2. De acuerdo con el artículo 8 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, no será necesario expediente de desafectación, que quedará sustituido por la ejecución del planeamiento que prevé el Plan General de Ordenación Urbana y consiguiente cesión al Ayuntamiento de lo nuevos viales y terrenos de uso y dominio público.

#### Base vigésima cuarta. *Transmisión al Ayuntamiento de terrenos y servicios*

1. Sin perjuicio de la obligación de conservar las obras de urbanización, contraída por los promotores a través de las Normas Subsidiarias y transmitirle a los futuros adquirentes de terrenos, la Junta transmitirá al Ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas y gravámenes, todos los terrenos de cesión obligatoria, en los tres meses siguientes a la recepción de las obras de urbanización.

2. Se levantará acta de la recepción provisional de terrenos y servicios, y transcurrido un año tendrá lugar la recepción definitiva, si se muestra procedente, para lo cual se identificarán adecuadamente los terrenos segregándolos de la finca formada por la totalidad de los ordenados, bien sean aportados o adquiridos por la Junta de Compensación.

Humanes de Madrid, a 24 de junio de 2009.—El alcalde, Adolfo Álvarez Sojo.

(02/8.326/09)

## LEGANÉS

### URBANISMO

La Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 16 de junio de 2009, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero.—Admitir a trámite y aprobar inicialmente la primera modificación del Plan Parcial del PERI-5 del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, promovido por la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución del PERI-5, al amparo de lo dispuesto en el artículo 59.4, en relación con los artículos 57 y 67.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Segundo.—Someter el expediente al preceptivo trámite de información pública por el plazo de un mes mediante anuncio publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en uno de los diarios de mayor difusión, para que puedan presentarse en el referido plazo las alegaciones que se estimen oportunas.

Tercero.—Notificar individualmente a todos los propietarios afectados el presente acuerdo.

Cuarto.—Requerir los informes que, en su caso, resulten preceptivos a los organismos y entidades administrativas correspondientes.

Lo que se somete a información pública durante el plazo de un mes al objeto de que cuantas personas se consideren interesadas presenten las alegaciones que estimen pertinentes, de conformidad con los artículos 57 y 59 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El expediente se encuentra en la Delegación de Urbanismo e Industrias (avenida de Gibraltar, número 2, en horario de ocho y treinta a catorce y treinta, de lunes a viernes), donde podrá ser examinado por los interesados.

Leganés, a 15 de julio de 2009.—El concejal-delegado de Urbanismo e Industrias, Raúl Calle Gallardo.

(02/9.305/09)