

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

109**HUMANES DE MADRID**

URBANISMO

La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 8 de abril de 2022, expediente administrativo URB/47/2022, ha adoptado el siguiente Acuerdo:

«Primero.—Aprobar con carácter inicial los Estatutos y Bases de actuación por los que habrá de regirse la “Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución única del Sector APR 12 del Suelo Urbanizable Sectorizado de las NN SS de Humanes de Madrid”, tramitados a instancias de la Agrupación de Propietarios del APR12.

Segundo.—Someter el expediente al trámite de información pública por plazo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Tercero.—Notificar individualizadamente a todos los propietarios afectados, con mención al BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID donde se inserte el anuncio al que se refiere el punto anterior».

Lo que se publica, conforme a lo dispuesto en el artículo 161.3 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, junto con el texto íntegro del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, para general conocimiento y con el fin de que cuantas personas se consideren interesadas puedan examinar la documentación que incluida en el expediente URB/47/2022 y formular por escrito cuantas alegaciones estimen convenientes a su derecho durante el término de 20 días, computables desde el día siguiente a la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID. La misma publicación, será realizada en la Sede Electrónica de este Ayuntamiento.

Asimismo, en este plazo los posibles propietarios de suelo incluidos en el ámbito podrán solicitar su incorporación a la Junta de Compensación.

La documentación correspondiente al expediente que se va a someter a información pública se podrá consultar en el Departamento de urbanismo sito en plaza de la Constitución, número 1, 2.^a planta.

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

ESTATUTOS

«Capítulo I

Denominación, objeto, domicilio y fines

Artículo 1. *Denominación.*—Con la denominación de “Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución Única del Sector APR 12 del Suelo Urbanizable Sectorizado de las NN SS de Humanes de Madrid” (J. C. UE SU APR12 HUMANES), y para el desarrollo de la referida Unidad de Ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Humanes de Madrid (Madrid), se constituye una Junta de Compensación de naturaleza administrativa, sometida a los preceptos del Reglamento de Gestión Urbanística (aprobado por el Real Decreto 3.288/1.972 de 25 de agosto), de la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y demás disposiciones en vigor.

Art. 2. *Naturaleza.*—La Junta de Compensación “J. C. UE SU APR12 HUMANES”, en su calidad de Entidad Urbanística Colaboradora, tendrá carácter jurídico administrativo.

Formarán parte de la J. C. UE SU APR12 HUMANES, los propietarios de fincas incluidas en la referida Unidad de Ejecución del suelo urbanizable de las Normas Subsidiarias del Municipio de Humanes de Madrid (Madrid), Unidad de Ejecución a la que se refiere el artículo 8 de los presentes Estatutos.

A la J. C. UE SU APR12 HUMANES, podrán incorporarse empresas urbanizadoras, conforme a lo previsto en el artículo 11.

Art. 3. *Personalidad jurídica.*—La J. C. UE SU APR12 HUMANES, gozará de personalidad jurídica desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid.

Art. 4. *Domicilio.*—El domicilio de la J. C. UE SU APR12 HUMANES, se establece en el número 13 de la Calle Orquídea de Humanes de Madrid (Madrid).

Este domicilio podrá ser trasladado, por acuerdo del Consejo Rector, a otro lugar dentro de la Comunidad de Madrid, dando cuenta a los organismos urbanísticos competentes.

Art. 5. *Objeto y fines.*—La J. C. UE SU APR12 HUMANES, tiene por objeto el desarrollo de la Unidad de Ejecución única del Sector APR 12 del suelo urbanizable sectorizado de las NN SS de Humanes de Madrid, a través del Sistema de Compensación y mediante el reparto equitativo y solidario de beneficios y cargas entre los propietarios incluidos en la Unidad.

Para ello, la J. C. UE SU APR12 HUMANES, practicará las operaciones necesarias para materializar dicha equidistribución entre los asociados, para configurar las nuevas parcelas, para adjudicarlas y para urbanizar el Ámbito.

Con esta finalidad, la J. C. UE SU APR12 HUMANES, llevará a cabo la redacción del Proyecto de Compensación, será, en su caso, beneficiaria del ejercicio del derecho de expropiación forzosa, materializará, en su caso, la enajenación de bienes propios de la Junta de Compensación, podrá ejecutar las obras de urbanización, contratarlas, constituir sociedades mercantiles para llevarlas a cabo, y desarrollará cuantas actividades sean precisas para la defensa de los intereses de la Junta y de sus asociados, y para la consecución de los demás objetivos previstos en el Reglamento de Gestión Urbanística, Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y disposiciones concordantes, pudiendo incluso proceder a la edificación del Ámbito si así se acordase por unanimidad de los asociados.

Art. 6. *Capacidad.*—1. La J. C. UE SU APR12 HUMANES tendrá plena capacidad jurídica con arreglo a lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Reglamentos para su desarrollo, Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en los presentes Estatutos y demás disposiciones concordantes.

2. La incorporación de los propietarios del Ámbito a la J. C. UE SU APR12 HUMANES, no presupone la transmisión a la misma del dominio de los bienes inmuebles incluidos en el mismo, pero sí quedarán los citados terrenos directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones Inherentes al sistema de Compensación.

3. La J. C. UE SU APR12 HUMANES podrá adquirir, poseer y enajenar bienes de su patrimonio y contratar con arreglo a lo dispuesto en la legislación vigente.

Art. 7. *Órgano urbanístico bajo cuya tutela se actúa.*—La J. C. UE SU APR12 HUMANES actúa bajo la tutela del Ayuntamiento de Humanes de Madrid (Madrid), el cual controlará su gestión.

En el ejercicio de esta función de control de la actuación de la J. C. UE SU APR12 HUMANES, corresponde al Ayuntamiento de Humanes de Madrid:

- a) dar audiencia de los Estatutos y Bases de Actuación a los propietarios no promotores de la Junta para la formulación de alegaciones y, en su caso, para su incorporación a la misma,
- b) aprobar los Estatutos, las Bases de Actuación y las modificaciones de los mismos que se acuerden por la Junta,
- c) designar representante en la Junta (con independencia del que proceda en relación con los terrenos de propiedad municipal incluidos en el polígono),
- d) aprobar la constitución de la Junta y remitir el acuerdo y la escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción,
- e) el ejercicio de la expropiación forzosa a beneficio de la Junta respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones,
- f) utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta a esta,
- g) resolver los recursos contra acuerdos de la Junta previstos en el artículo 43 de estos Estatutos, y
- h) cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística y local.

Art. 8. *Unidad de actuación de la J. C. UE SU APR12 HUMANES.*—La Unidad de Actuación de la J. C. UE SU APR12 HUMANES, corresponde al perímetro total de la Unidad de Ejecución Única del Sector del Suelo Urbanizable Sectorizado APR12 de las NN SS

de Humanes de Madrid, tal y como este queda definido en Plan Parcial del Sector del Suelo Urbanizable Sectorizado APR12 de las NN SS de Humanes de Madrid definitivamente aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Humanes de Madrid en sesión de 31 de octubre de 2017 y publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 68 de 20 de marzo de 2018.

Art. 9. *Duración.*—La J. C. UE SU APR12 HUMANES tendrá una duración indefinida hasta el cumplimiento total de su objeto social. La disolución de la J. C. UE SU APR12 HUMANES se efectuará una vez que se hayan suscrito con el Ayuntamiento las actas de recepción definitiva de las obras de urbanización, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias y se hayan cumplido las demás obligaciones de la Junta. En particular, la disolución de la J. C. UE SU APR12 HUMANES solo podrá producirse después de, o en paralelo a, la aprobación municipal del cierre y liquidación de la Cuenta de Compensación del ámbito.

Capítulo II

Miembros

Art. 10. *Miembros.*—1. Formarán parte de la J. C. UE SU APR12 HUMANES:

- a) los propietarios de fincas incluidas en la Unidad de Ejecución, que formalicen su incorporación a la Junta durante cualquiera de los plazos establecidos en el artículo 162 del Reglamento de Gestión Urbanística, en tanto que miembros adheridos. La incorporación exigirá ostentar la propiedad de la finca incluida en la Unidad de Ejecución, y aceptar tanto los presentes Estatutos como las Bases de Actuación de la J. C. UE SU APR12 HUMANES.
- b) El Ayuntamiento de Humanes de Madrid en tanto que Administración Actuante y Tutelar de la Junta, en los términos y con las atribuciones fijadas en la legislación urbanística y recogidas en los presentes Estatutos;
- c) Las empresas urbanizadoras que, en su caso, se incorporen a la Junta en aplicación del artículo 11 de los presentes Estatutos.

2. Todos los propietarios de fincas incluidos en la Unidad de Ejecución que formalicen su adhesión a la J. C. UE SU APR12 HUMANES tendrán, una vez incorporados a esta, los mismos derechos y obligaciones.

3. En cualquier caso, los propietarios deberán entregar, en el plazo de diez días desde la fecha de su incorporación a la Junta, los títulos y documentos acreditativos de su titularidad, así como declarar las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes que afecten a sus respectivas fincas, con expresión, en su caso, de su naturaleza, nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales o de arrendamiento.

Art. 11. *Incorporación de empresas urbanizadoras.*—1. La incorporación a la J. C. UE SU APR12 HUMANES de empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización del Ámbito, requerirá acuerdo favorable de la Asamblea General, con el quórum señalado en el artículo 32, en el que se determinarán las normas que regulan la incorporación, y en especial, los compromisos y garantías de su gestión, en la forma y cuantía que se determinen por la Junta de Compensación. En este supuesto, la empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona física, conforme al artículo 166.f del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. En caso de que, como contrapartida de las obligaciones con la empresa, se acordase la adjudicación a la misma de terrenos resultantes de la urbanización, se valorarán estos bienes por remisión a los precios del mercado, bien mediante un cuadro de equivalencias entre las cifras de inversión a efectuar por la empresa y los solares que en su caso corresponda (ya se determinen estos concretamente, o ya se indiquen las características volumétricas de uso y la etapa en que se entregarán) o bien cualquier otra circunstancia o determinación de futuro.

3. Los propietarios disconformes con la incorporación que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no serán afectados por aquella a efectos de las adjudicaciones que les correspondan conforme a la Bases de Actuación.

Art. 12. *Derechos.*—1. Los miembros de la J. C. UE SU APR12 HUMANES tendrán los siguientes derechos:

- a) participar con voz y voto en las Asambleas Generales,
- b) elegir los cargos sociales y ser elegibles para los mismos,
- c) presentar proposiciones y sugerencias,

- d) enajenar, gravar y realizar cualquier otro acto de disposición sobre, con las limitaciones establecidas por la Ley y en estos Estatutos, los terrenos de su propiedad o de sus cuotas respectivas, quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones del vendedor dentro de la Junta de Compensación,
- e) adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que le sean adjudicadas, proporcionalmente a sus cuotas respectivas,
- f) impugnar los acuerdos y resoluciones de los órganos de gobierno de la Junta de Compensación en la forma y con los requisitos establecidos en la Ley y en estos Estatutos,
- g) ser informado en todo momento de la situación de la Junta de Compensación,
- h) participar en los beneficios que se obtuvieran por la Junta de Compensación como resultado de su gestión urbanística en la medida en que hubieren contribuido a los gastos y en proporción a sus respectivas cuotas.

Art. 13. *Cotitularidad de fincas.*—1. Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar a una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición.

Si no designaren representante en el plazo que al efecto se señale, lo nombrará el órgano actuante.

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

3. Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estos propietarios estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 166.e del Reglamento de Gestión Urbanística, y la disposición de tales fincas por la Junta de Compensación no estará sujeta a limitaciones de carácter civil.

Capítulo III

Órganos de gobierno y administración

Art. 14. *Órganos de la J. C. UE SU APR12 HUMANES.*—Los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación serán:

- a) la Asamblea General;
- b) el Consejo Rector;
- c) el Presidente;
- d) el Secretario, y
- e) el Tesorero.

Potestativamente, cuando lo estime conveniente la Asamblea General, y con el quórum señalado en el artículo 32.1 Quórum ordinario de los presentes Estatutos, podrá designarse un Gerente con las facultades que expresamente se determinen.

Potestativamente, cuando lo estime conveniente la Asamblea General, y con el quórum señalado en el artículo 32.1 Quórum ordinario de los presentes Estatutos, podrá acordarse la acumulación de los cargos de Secretario y de Tesorero en una única persona que ostentará ambos con la denominación de Secretario-Tesorero.

De la Asamblea General

Art. 15. *Asamblea general.*—La Asamblea General es el órgano supremo de la Junta de Compensación y estará constituida por todos los miembros de la misma y un representante de la Administración Actuante designado por esta, y decidirá sobre los asuntos de su competencia.

Todos los miembros, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión quedan sometidos a los acuerdos válidamente adoptados.

Art. 16. *Reuniones.*—1. La Asamblea General celebrará reunión ordinaria una vez al año, y reuniones extraordinarias cuando lo estime necesario el Presidente o el Consejo Rector, o lo solicite por escrito una tercera parte de los miembros socios, en cuyo caso, el Presidente deberá convocar la reunión extraordinaria solicitada dentro de los diez días siguientes a la solicitud.

2. Las reuniones ordinarias se celebrarán una dentro del primer semestre de cada año natural.

3. En dichas reuniones, además de los asuntos que señale el Presidente, el Consejo Rector o los miembros que ostenten el 60 por 100 de las unidades de valor, se tratarán especialmente: la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior, el Presupuesto de Gastos e Inversiones para el ejercicio siguiente, las cuotas provisionales o complementarias a satisfacer durante el mismo, y la renovación de cargos del Consejo Rector.

Art. 17. *Facultades*.—Corresponderán a la Asamblea General las facultades siguientes:

- a) la modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación del órgano tutelar, cuando proceda;
- b) el nombramiento y cese de las personas encargadas del gobierno y administración de la Junta de compensación;
- c) la distribución de las cargas y beneficios del desarrollo de la Unidad de Ejecución Única del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado APR122 de las NN SS de Humanes de Madrid entre los asociados, a reserva de la aprobación del órgano urbanístico competente;
- d) la aprobación de los presupuestos de gastos e inversiones;
- e) la fijación de los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias;
- f) la resolución sobre la incorporación de empresas urbanizadoras;
- g) la constitución de sociedades de fines de urbanización, edificación o explotación de servicios;
- h) la solicitud de concesión de servicios públicos;
- i) la edificación, en su caso, y subsidiariamente respecto de sus titulares, de los solares resultantes;
- j) la aprobación de la memoria anual y de las cuentas;
- k) la aprobación del Proyecto de Compensación que en su día se elabore en desarrollo de las Bases de Actuación que acompañan a los presentes Estatutos;
- l) el acuerdo de disolución de la Junta de Compensación sin perjuicio de las competencias del órgano tutelar;
- m) la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Entidad;
- n) la aprobación del Proyecto de Urbanización que en su día se tramite en desarrollo de la Unidad de Ejecución Única del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado APR12 de la NN SS de Humanes de Madrid, sin perjuicio de las competencias sustantivas al respecto del órgano tutelar;
- ñ) cualesquiera otros asuntos que afecten con carácter relevante a la vida de la Entidad.

Del Consejo Rector

Art. 18. *Composición*.—El Consejo Rector estará constituido por el Presidente de la Junta de Compensación, el Secretario, el Tesorero, tres vocales y el representante de la Administración Actuante.

Art. 19. *Elección*.—Uno de los tres vocales del Consejo Rector será el representante de los miembros minoritarios (con menos del 15 por 100 de las unidades de valores totales cada uno) y, a estos efectos, será elegido entre estos por mayoría de votos (unidades de valor de cada miembro).

Los otros dos vocales del Consejo Rector serán designados por la Asamblea General por mayoría de votos (unidades de valor de cada miembro).

Art. 20. *Competencia*.—El Consejo Rector tendrá las más altas facultades de administración, gestión y representación de los intereses comunes de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le están reservados.

Serán funciones específicas del Consejo Rector:

- a) ejecutar los acuerdos de la Asamblea General;
- b) administrar los fondos de la Junta de Compensación, formalizando la memoria y las cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a la Asamblea General;
- c) proponer a la Asamblea General el presupuesto anual de ingresos y gastos, y aplicarlo en la medida correspondiente;

- d) autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos en ejecución de los objetivos de la Junta de Compensación y salvaguardando sus intereses;
- e) hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada, en ejecución de los objetivos de la Junta de Compensación y salvaguardando sus intereses;
- f) abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de créditos, ingresando y retirando fondos de ellos y realizando las demás operaciones bancarias que estimen convenientes para los fines e intereses de la Junta de Compensación;
- g) realizar operaciones con la Hacienda Pública, Bancos de carácter oficial o privado, Cajas de Ahorro, sociedades, empresas, particulares, etc., en ejecución de los objetivos de la Junta de Compensación y salvaguardando sus intereses;
- h) acordar la realización de toda clase de actos de dominio, tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, permutas, obras, plantaciones, derribos, declaraciones de obra nueva, constitución de derechos reales, cancelación de los mismos, etc. relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta de Compensación, requiriéndose para estos actos la previa aprobación de la Asamblea General con el quórum especial citado en el artículo 32, salvo dispensa genérica acordada por esta;
- i) proponer a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o a consecuencia de las operaciones de compensación o reparcelación;
- j) nombrar y cesar al gerente y al resto del personal administrativo o laboral al servicio de la Junta de Compensación (en su caso), y fijar su retribución y régimen de trabajo;
- k) fijar las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, señalando la cuantía correspondiente a cada socio en función de la cuota que le hubiere sido atribuida, así como fijar la forma y plazo en que han de satisfacerse; y proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les corresponda;
- l) notificar a los órganos urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquellos;
- m) proponer a la Asamblea General el traslado del domicilio de la Junta de Compensación y notificar a los socios dicho cambio, mediante carta certificada, publicándose asimismo en un diario de Madrid;
- n) solicitar la concesión de los beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establezcan a favor de la Junta de Compensación.

Art. 21. *Exención de cargos.*—1. Los cargos del Consejo Rector tendrán una duración de cuatro años, y serán renovados cada cuatro años, pudiendo ser reelegidos los cesantes sin límite de mandatos mediante acuerdo provisional del Consejo Rector a ratificar en la primera Asamblea General.

2. Las vacantes que se produzcan durante el mandato de la Junta serán cubiertas provisionalmente entre los socios por la propia Junta, mediante acuerdo provisional del Consejo Rector a ratificar en la primera Asamblea General.

Del Presidente

Art. 22. *Presidente.*—La presidencia de la Junta de Compensación y de sus órganos colegiados de gobierno y administración, corresponderá al miembro del Consejo Rector que designe la Asamblea General en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones, por mayoría de votos (unidades de valor correspondientes a las cuotas respectivas de cada miembro). El Presidente tendrá que ser necesariamente socio de la Junta de Compensación.

Art. 23. *Funciones.*—Serán funciones del Presidente:

- a) convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y de la Junta de Delegados, dirigir las deliberaciones y dirimir los empates con voto de calidad;
- b) 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;
- c) autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran;

- d) en la forma en que el Consejo Rector determine, abrir, seguir, y cancelar a nombre de la Junta de Compensación, cuentas corrientes y de ahorro en toda clase de Bancos e Instituciones de crédito y ahorro; disponer de estas cuentas mediante cheques y demás instrumentos de pago, firmar la correspondencia, recibos y resguardos; librar, aceptar, endosar, anular y descontar efectos mercantiles; protestar por falta de aceptación o de pago letras de cambio, y, en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas por la actividad e intereses de la Junta de Compensación;
- e) ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector;
- f) cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector;

El Presidente será sustituido, en caso de ausencia o enfermedad, por el miembro del Consejo Rector de mayor edad, excluido el representante de la Administración Actuante.

Del Secretario

Art. 24. *Secretario*.—Actuará de Secretario de la Asamblea General y del Consejo Rector, el Delegado que designe la Asamblea en su sesión constitutiva o en las de las sucesivas renovaciones, por mayoría de votos (unidades de valor correspondientes a las cuotas respectivas de cada socio). El Secretario no tendrá porqué ser miembro de la Junta de Compensación. Si no lo fuera tendrá voz pero no voto en los órganos colegiados de la Entidad. Si fuera miembro de la Junta de Compensación tendrá voz y voto en los órganos colegiados de la Entidad en proporción a su cuota.

Art. 25. *Funciones*.—El Secretario levantará actas de las reuniones tanto de la Asamblea General como del Consejo Rector, organizará los servicios de régimen interior, realizará por orden del Presidente los actos de gestión, y cuidará de los fondos sociales, salvo que este último cometido lo confíe el Consejo Rector expresamente a otro de los Delegados nombrados.

Art. 26. *Sustituciones*.—En casos de ausencia o enfermedad, el Secretario será sustituido por el miembro del Consejo Rector de menos edad, excluido el Presidente.

Del Tesorero

Art. 27. *Tesorero*.—Actuará de Tesorero de la Junta de Compensación el miembro del Consejo Rector que designe la Asamblea General en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones, por mayoría de votos (unidades de valor correspondientes a las cuotas respectivas de cada miembro). El Tesorero no tendrá porqué ser miembro de la Junta de Compensación. Si no lo fuera tendrá voz pero no voto en los órganos colegiados de la Entidad. Si fuera socio de la Junta de Compensación tendrá voz y voto en los órganos colegiados de la Entidad en proporción a su cuota.

En caso de ausencia o enfermedad, el Tesorero será sustituido por uno de los vocales del Consejo Rector designado directamente por esta.

Art. 28. *Funciones*.—Son funciones del Tesorero:

- a) dirigir la contabilidad de la Junta de Compensación;
- b) examinar los documentos que puedan constituir obligaciones de pago y tomar razón de ellos, si así procediese;
- c) efectuar las consignaciones que produzcan las diferentes operaciones de Caja en bancos, Cajas de Ahorro, Entidades de Crédito y establecimientos análogos;
- d) realizar cuantos pagos y cobros correspondan a la Junta de Compensación;
- e) en la forma en que por acuerdo se determine, y conjuntamente con el Presidente y el Secretario, abrir, seguir y cancelar a nombre de la Junta de Compensación cuantas cuentas corrientes y de ahorro se estimen necesarias en toda clase de Bancos e Instituciones de Crédito y Ahorro; disponer de estas cuentas mediante cheques, transferencias y demás instrumentos de pago;
- f) cuantas funciones le sean encomendadas por el Consejo Rector.

Capítulo IV

Convocatoria y régimen de sesiones

Art. 29. *Requisitos de la convocatoria*.—1. Los órganos colegiados serán convocados por el Secretario por orden del Presidente.

Excepcionalmente, la sesión constitutiva de la Junta de Compensación será convocada por el Ayuntamiento en la forma y con la antelación señalados en el apartado 3, y con la indicación, asimismo, del lugar en que la reunión ha de celebrarse con asistencia de Notario previamente designado para formalizar la constitución de la Entidad mediante escritura pública, conforme al artículo 163 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. La convocatoria expresará los asuntos a que se han de circunscribir las deliberaciones y los acuerdos.

3. La convocatoria para la Asamblea General se hará mediante cédula, remitida por correo certificado o correo electrónico, con siete días de antelación al menos, a los domicilios de los asociados.

Art. 30. *Constitución:*

a) La Asamblea quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurren a ella, presente o representados, la mayoría de los miembros, o cualquiera que sea el número de estos, si los concurrentes representan, por lo menos, la mitad más una de las unidades de valor incorporadas a la Entidad. En segunda convocatoria, que se celebrará media hora después de la primera, será válida la constitución de la Asamblea General, cualquiera que sea el número de miembros concurrentes a la misma y el número de unidades de valor que representen. En cualquier caso, será preceptiva la presencia del Presidente y del Secretario o de quienes estatutariamente les sustituyan.

b) El Consejo Rector quedará válidamente constituido en primera convocatoria, siempre que el número de miembros asistentes fuese superior a tres, y en segunda convocatoria, una hora después, cualquiera que sea el número de asistentes, siendo preceptiva la asistencia del Presidente y del Secretario o de quienes estatutariamente les sustituyan.

Art. 31. *Asamblea universal.*—No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, los órganos colegiados se entenderán convocados y quedarán válidamente constituidos para tratar de cualquier asunto de su competencia, siempre que se hallen presentes o representados todos sus miembros y así lo acuerden por unanimidad.

Art. 32. *Adopción de acuerdos.*—1. Quórum ordinario: Serán válidos los acuerdos que se tomen por la mitad más uno de los votos (unidades de valor) presentes, computados según lo previsto en estos Estatutos, con las excepciones que se determinan en los dos apartados siguientes.

2. Quórum especial: La adopción de los acuerdos de modificación de los Estatutos, fijación de aportaciones extraordinarias, contratación de créditos, contratación de servicios técnicos, propuesta de modificación de los planes urbanísticos, aprobación de los Proyectos de Compensación y de Urbanización, incorporación de empresas urbanizadoras sustitución de los Delegados antes del vencimiento del plazo de mandato, y designación de Gerente, requerirá el voto favorable de los asociados que representen al menos el 60 por 100 de las unidades de valor incorporadas a la Entidad y dos de los propietarios.

3. Unanimidad: La edificación de los solares resultantes y la propuesta de disolución de la Junta de Compensación antes de terminarse la urbanización, requerirán el voto favorable unánime de los asociados.

Art. 33. *Cómputo de votos.*—1. Se hará por las unidades de valor asignadas a cada miembro en proporción a su derecho o interés económico en la Junta de Compensación, concretado en el porcentaje que la superficie de los terrenos de su propiedad inicial en el Sector supone respecto de la superficie total inicial de propiedad privada del mismo.

2. Cada unidad de valor (unidad del citado porcentaje) da derecho a un voto, siendo pues el total de votos a distribuir entre los miembros de 100.

3. A los efectos del quórum, las unidades de valor correspondientes a las fincas pertenecientes, en su caso, a la Junta de Compensación, en virtud de adquisición por expropiación como beneficiaria, se atribuirán a los propietarios asociados en la proporción en que hubieren contribuido a sufragar el coste de aquellas.

Art. 34. *Cotitularidad.*—Los cotitulares de una finca o unidad de valor ejercerán, sus facultades de miembro según lo previsto en el artículo 13.º de los presentes Estatutos.

Art. 35. *Actuación del consejo rector.*—1. Los acuerdos de este órgano social serán adoptados por mayoría de asistentes y dirimirá los empates el voto de calidad del Presidente o de quién estatutariamente le sustituya.

2. Previo acuerdo del Consejo Rector podrán asistir a sus reuniones y a las de la Asamblea General, con voz pero sin voto, técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

Capítulo V

Derechos y obligaciones de los miembros

Art. 36. *Derechos.*—Son derechos de los miembros de la Junta de Compensación los señalados en el artículo 12 de estos Estatutos.

Art. 37. *Obligaciones.*—1. Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

- a) observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente;
 - b) entregar a la Junta de Compensación, en el plazo de un mes a contar de la fecha de su incorporación a la misma, los documentos acreditativos de su titularidad de terrenos incluidos en el ámbito, y si los terrenos estuviesen gravados, deberá acompañar relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes. En todo caso, la Junta de Compensación interesará del Registrador de la Propiedad la práctica de las anotaciones a que se refieren los artículos 159 y 310 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
 - c) cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.
 - d) determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, un domicilio a efectos de notificaciones, el cuál, así como sus modificaciones ulteriores, se hará constar en un registro que a tal efecto se llevará en la Secretaría del Consejo Rector, reputándose por bien practicada cualquier notificación que se dirija al citado domicilio.
 - e) satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, a cuyo fin se fijará por el Consejo Rector la cuantía correspondiente a cada miembro, en función de la cuota que le hubiere sido atribuida.
 - f) abonar las cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización.
 - g) regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, dentro de los plazos señalados por el Consejo Rector.
 - h) otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones gratuitas de espacios viales, zonas verdes públicas, etc. resultantes del planeamiento urbanístico.
 - i) designar, en los supuestos de copropiedad, una persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones previstos en estos Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquellos; verificando dicha designación (en caso de no existir acuerdo entre los interesados) el Presidente del Consejo Rector, a favor necesariamente de uno de los copropietarios.
2. Los miembros de la Junta de Compensación podrán enajenar terrenos o su participación en la misma, con las siguientes condiciones y efectos:
- a) el transmitente notificará en forma fehaciente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a los efectos de su necesaria constancia.
 - b) el adquirente, por cualquier clase de título, quedará subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes en relación con la Junta de Compensación por razón de la participación enajenada, haciéndose constancia expresa de ello en el título de transmisión.

Capítulo VI

Régimen económico

Art. 38. *Medios económicos.*—1. Estarán constituidos por las aportaciones de los miembros y los créditos que se concierten con la garantía de los terrenos incluidos en el Ámbito.

2. Las aportaciones de los asociados serán de dos clases:
 - a) ordinarias o de gestión, destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta de Compensación, conforme al presupuesto aprobado por la Asamblea;

- b) extraordinarias, con destino al pago de justiprecios e indemnizaciones de fincas pertenecientes a propietarios no incorporados, de los gastos de urbanización a que se refiere el artículo 3.º de las Bases de Actuación, y, en su caso, de los gastos de edificación a que se refiere el artículo 4.º de las Bases de Actuación.

3. Las aportaciones ordinarias y extraordinarias se fijarán por la Asamblea General. Las extraordinarias requerirán su aprobación mediante el quórum especial establecido en el artículo 32.2 de estos Estatutos.

4. La distribución de las aportaciones entre los miembros se efectuará en proporción al derecho o interés económico de cada asociado, definido por las unidades de valor de que sea titular.

Art. 39. *Decaudation.*—1. La Junta de Compensación podrá recaudar de los miembros las aportaciones aprobadas por la Asamblea General para atender los gastos sociales, ordinarios y extraordinarios, incluso la constitución de garantías o fianzas para asegurar la asunción de compromisos por parte de la propiedad en la ejecución directa de las obras.

2. Para percibir las aportaciones fijadas por la Asamblea, podrá la Entidad, por acuerdo del Consejo Rector, solicitar del Ayuntamiento, previo requerimiento al interesado para que ingrese en el plazo de un mes, la exacción por vía de apremio, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario de la Junta con el visto bueno del Presidente la correspondiente certificación.

Transcurrido el plazo de pago voluntario indicado, si no se hubiese efectuado el ingreso de la cuota, quedará en suspenso el ejercicio por el miembro moroso de sus derechos en la Junta de Compensación, hasta el momento en que aquella se haga efectiva.

3. Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en establecimientos bancarios, designados por la Junta de Delegados, a nombre de la misma.

4. Para disponer de los fondos será necesaria la firma del Tesorero, del Secretario y del Presidente o de quienes estatutariamente les sustituyan.

Art. 40. *Funcionamiento.*—1. La Junta de Compensación funcionará con arreglo a normas de economía, celeridad y eficacia, mediante la prestación personal de sus miembros, salvo que dicha prestación fuese insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales.

2. Si se designare un gerente, será retribuido, en la cuantía que determine el Consejo Rector, dentro de los recursos económicos autorizados por la Asamblea General.

Capítulo VII

Actas y contabilidad

Art. 41. *Actas.*—1. Los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector se transcribirán en el libro de actas, que deberá estar foliado y encuadernado, y legalizada cada hoja con la rúbrica del Alcalde y el sello del Ayuntamiento de Humanes de Madrid. Se expresará en su primera página, mediante diligencia de apertura firmada por el Secretario del Ayuntamiento de Humanes de Madrid, el número de folios y la fecha de apertura.

2. En lo no previsto será de aplicación lo dispuesto en la legislación de régimen local a este respecto, y en su defecto, en el derecho privado.

Art. 42. *Contabilidad.*—1. La Junta de Compensación llevará la contabilidad de la gestión económica en los libros adecuados para que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse.

2. Obligatoria la contabilidad constará, como mínimo, de libros de ingresos, gastos y caja.

3. La contabilidad de la Junta de Compensación estará a cargo del Tesorero, salvo que se hubiere nombrado un Gerente, en cuyo supuesto corresponderá a este, bajo la inspección del Tesorero o del miembro del Consejo Rector designado para la custodia de fondos, y, en cualquier caso, del Presidente.

Capítulo VIII

Régimen jurídico

Art. 43. *Recursos.*—1. Contra los acuerdos de los órganos sociales caben recursos ante el Ayuntamiento de Humanes de Madrid, que se regirán por lo dispuesto en la Ley de

Procedimiento Administrativo, incluso en la aplicación del silencio administrativo y de sus efectos.

2. El recurso podrá interponerse por cualquier miembro que no hubiera votado a favor del acuerdo que se impugne, en el plazo de quince días contado a partir de la notificación del acuerdo.

3. Los acuerdos, sin perjuicio, en su caso, de los recursos procedentes, serán ejecutivos, salvo suspensión acordada por el Pleno del Ayuntamiento de Humanes de Madrid o por órgano jurisdiccional que proceda si se acudiere a dicha vía.

4. El representante del Ayuntamiento de Humanes de Madrid en la Junta de Compensación advertirá, en su caso, de la presunta ilegalidad de los acuerdos de los órganos sociales, dando cuenta inmediata al Alcalde para la resolución que proceda, en orden a la suspensión o no del acuerdo.

5. La suspensión a petición de parte requerirá afianzamiento en cuantía suficiente para responder de los daños que puedan producirse a la Junta de Compensación. Si el recurso versara sobre aportaciones ordinarias o extraordinarias, la suspensión exigirá el previo depósito irrevocable a disposición de la Junta de Compensación y a resultas del recurso, del importe de la aportación más un 25 por 100 para responder de los daños y perjuicios que se produzcan por la demora, que si no fuesen mayores, se estimarán en los intereses legales de la cantidad objeto de recurso.

Capítulo IX

Disolución y liquidación

Art. 44. *Disolución.*—1. La J. C. UE SU APR12 HUMANES se disolverá, cuando haya sido ejecutada la urbanización de la Unidad de Ejecución.

2. Para anticipar la disolución será necesario, además de la unanimidad establecida en el artículo 32.3 de los presentes Estatutos, que todos los miembros se subroguen individualmente, en proporción a sus respectivas participaciones en los compromisos de todo género que la Junta hubiese contraído, con el alcance, condiciones y garantías que determine el Ayuntamiento de Humanes de Madrid en tanto que órgano tutelar de la Junta.

3. En todo caso, la disolución requerirá para su efectividad la aprobación del Ayuntamiento de Humanes de Madrid.

4. La Junta de Compensación se disolverá de modo forzoso, sin necesidad de aprobación municipal, cuando así se establezca por mandato judicial.

Art. 45. *Liquidación.*—Acordada válidamente la disolución de la Junta de Compensación, el Consejo Rector procederá a la liquidación mediante el cobro de créditos y pago de deudas, y el remanente, si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros en proporción al derecho o interés económico de cada uno de ellos.

DISPOSICIÓN FINAL

1. Los presentes Estatutos, una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, tendrán naturaleza obligatoria para la Administración y los socios de la Junta de Compensación.

2. Cualquier modificación de los Estatutos que se acuerde por la Asamblea General requerirá, asimismo, la aprobación de la Administración y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

En lo no previsto en estos Estatutos se aplicará lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística (aprobado por Real Decreto 3.288/1.978 de 25 de agosto), Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (aprobada por Ley 30 de 1.992, de 26 de noviembre), y disposiciones legales o reglamentarias concordantes.

Humanes de Madrid, enero de 2022.—El Presidente de la Comisión Gestora, Luis Miguel Fernández González».

BASES
Capítulo I
Disposiciones generales

Base 1. *Objetivo.*—La actuación urbanística objeto de las presentes Bases se refiere al desarrollo de la Unidad de Ejecución Única del Sector Urbanizable Sectorizado APR12 de las NN SS de Humanes de Madrid, que se ejecutará mediante el Sistema de Compensación regulado en la Sección Tercera del Capítulo IV del Título III de la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Capítulo II del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística (aprobado por el Real Decreto 3.288/1.972 de 25 de agosto) y demás disposiciones en vigor.

Base 2. *Sujetos interesados.*—1. Aprobadas con carácter definitivo las presentes Bases de Actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución única del Sector APR12 del suelo urbanizable sectorizado de las NN SS de Humanes de Madrid (J. C. UE SU APR12 HUMANES), quedará esta constituida con efectos desde la inscripción del acuerdo aprobatorio en el Registro General de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid.

2. Formarán parte de la J. C. UE SU APR12 HUMANES, los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito que se incorporen dentro de los plazos establecidos en el artículo 162 del Reglamento de Gestión Urbanística, y, en su caso, las empresas urbanizadoras que hubieren de participar, con los propietarios, en la gestión del Polígono, en las condiciones que se determinen.

3. Un representante del Ayuntamiento de Humanes de Madrid en tanto que Administración Actuante y Tutelar, formará parte de los órganos rectores de la Junta con voz pero sin voto.

Base 3. *Actuaciones que comprende el sistema de compensación.*—La actuación por Compensación comprenderá:

- a) La formulación del Proyecto de Compensación conforme a lo establecido en la Legislación Urbanística, en sus Reglamentos y en el Planeamiento Urbanístico vigente.
- b) La expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación o que no hayan aceptado el Sistema de Compensación, expropiación de la que será beneficiaria la Junta de Compensación.
- c) La transmisión gratuita al Ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria sin aprovechamiento lucrativo y de las obras e instalaciones de urbanización que deban ejecutar los propietarios, a su costa, conforme a la legislación urbanística general y al Planeamiento Urbanístico vigente.
- d) La transmisión gratuita al Ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria con aprovechamiento lucrativo, conforme a la legislación urbanística general y al Planeamiento Urbanístico vigente.
- e) Costear íntegramente las obras de urbanización previstas en el Planeamiento vigente y en el Proyecto de Urbanización, así como el resto de gastos inherentes al funcionamiento del Sistema y de la propia Junta de Compensación.
- f) La distribución de los terrenos susceptibles de edificación privada, excluidos en su caso los que deban ser cedidos gratuitamente al Ayuntamiento de Humanes de Madrid, entre los socios de la Junta de Compensación en proporción a sus participaciones respectivas.

Base 4. *Edificación del ámbito de la Unidad de Ejecución Única del Sector Urbanizable Sectorizado APR 12.*—No podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación sino a partir del momento en que el interesado haya obtenido la correspondiente licencia municipal, una vez que la parcela en cuestión haya adquirido la condición legal de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística y de régimen local.

Para autorizar la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, el Ayuntamiento exigirá del solicitante de la licencia de edificación, la previa firma de un acuerdo con la Junta de Compensación en el que se especifiquen y garanticen económicamente los compromisos de simultaneidad de ambas obras en materia de seguridad, coordinación funcional, acometidas, accesibilidad, conservación y reposiciones.

Capítulo II

Criterios de valoración

Base 5. *Valoración de las fincas afectadas.*—1. Los derechos y deberes de los propietarios se determinarán en proporción a sus respectivas cuotas de participación en la Unidad de Ejecución Única del Sector Urbanizable Sectorizado APR 12.

2. Al estar clasificado el suelo como urbanizable sectorizado, la cuota de participación de los asociados propietarios de terrenos se establece en función de la superficie de las fincas de su pertenencia, en relación con la total de las fincas aportadas, no computándose las fracciones de metro cuadrado. La determinación de las superficies se efectuará con arreglo a lo que resulte tanto de los títulos de propiedad como del levantamiento topográfico de las propiedades deslindadas, prevaleciendo, en caso de discordancia, las superficies reales de las fincas deslindadas sobre las recogidas en los títulos, con las particularidades derivadas de la Base 10 relativa a los dos inmuebles edificados existentes en el ámbito.

3. En los supuestos de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, parte de él o de sus linderos, la superficie discutida se considerará perteneciente por partes iguales a los discrepantes, hasta tanto se resuelva por acuerdo o resolución judicial, y de no ser aplicable esta regla, la propiedad se conceptuará de litigiosa, asumiendo el Ayuntamiento de Humanes de Madrid la representación de estas titularidades a efectos de tramitación del expediente.

4. Al tener que ceder al Ayuntamiento de Humanes de Madrid suelo neto urbanizable con capacidad para el 10 por 100 del aprovechamiento lucrativo de la Unidad de Ejecución, y dada la necesaria correlación entre valores aportados y resultantes, las cuotas inicialmente fijadas serán corregidas en base al porcentaje final de patrimonialización de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución, todo ello sin perjuicio de la valoración específica e independiente que deberá establecer el Proyecto de Compensación, en su caso, de todos aquellos elementos, infraestructuras, edificaciones, plantaciones y/o instalaciones preexistentes en cada finca y afectadas por o afectas al desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución.

Base 6. *Valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres, derechos prediales y derechos personales:*

a) Para la valoración, en su caso, de los derechos de usufructo, uso, habitación y nuda propiedad, se aplicarán las reglas siguientes:

1. El valor de los usufructos temporales se estimará, según su duración, en el tanto por 100 del valor total que se determina por las normas siguientes:

- Hasta cinco años, inclusive, de duración del usufructo, el 10 por 100 del valor total de las fincas aportadas;
- Por cada año más de duración del usufructo se aumentará la estimación del mismo en un dos por 100 del valor total de los bienes, sin que el resultado pueda exceder, en ningún caso, del 70 por 100 del valor de las fincas aportadas.

2. El valor del usufructo vitalicio se fijará tomando del valor total de las fincas aportadas un tanto por 100 que, según la edad del usufructuario, se determinará por las normas siguientes:

- Si el usufructuario tiene veinte o menos años de edad, el valor del usufructo será el 70 por 100 del valor total de las fincas aportadas.
- Por cada año más de veinte que el usufructuario tuviere, se disminuirá en una unidad dicho porcentaje, sin que en ningún caso este pueda ser inferior al 10 por 100 del valor total de las fincas aportadas.

3. El valor de los derechos reales de uso y habitación se estimarán en el resultante de aplicar al 75 por 100 del valor de las fincas aportadas gravadas las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios, según los casos.

4. El valor del derecho de nuda propiedad se estimará, en todos los casos, por la diferencia entre el valor del usufructo, uso o habitación, según las reglas anteriores, y el valor total de las fincas aportadas.

5. En los usufructos vitalicios que, a su vez, sean temporales, la nuda propiedad se valorará aplicando de las reglas anteriores aquella que le atribuya menor valor.

6. El usufructo constituido a favor de una persona jurídica no podrá ser de duración superior a treinta años, de acuerdo con el artículo 515 del Código Civil, y si se establecie-

re por un plazo superior o tiempo indeterminado se considerará como transmisión de plena propiedad sujeta a condición resolutoria.

- b) Para la valoración de los demás derechos reales, censos, foros, subforos, y demás gravámenes de naturaleza análoga impuestos sobre los bienes inmuebles, servirá de base el capital, precio o valor que las partes consignen o, en su caso, el que resulte de capitalizar al 4 por 100 la renta o pensión anual, reduciéndose a dinero las pensiones pagaderas en bruto y otras especies, al precio corriente de venta. Si la pensión consistiera en una parte alícuota de todos los frutos de la finca, se estimarán estos por el promedio anual de los obtenidos en el último quinquenio, reduciéndose después a dinero y en la forma que se acaba de indicar la correspondiente parte alícuota. En ningún caso la valoración de estos derechos reales, censos, foros, subforos y demás gravámenes de naturaleza análoga impuestos sobre los bienes inmuebles, será superior a la correspondiente a la finca aportada si no estuviese gravada con los mencionados derechos.
- c) Las servidumbres se valorarán por el valor que de común acuerdo declaren documentalmente los titulares del predio dominante y del predio sirviente, y a falta de acuerdo se acudirá a una tasación oficial. La valoración de las servidumbres se deducirá de la valoración de las fincas aportadas por el predio sirviente, y se añadirá a la valoración de las fincas aportadas por el predio dominante.
- d) En la determinación de las indemnizaciones arrendaticias se utilizarán los criterios establecidos en el artículo 137 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Base 7. *Valoración de bienes diferentes del suelo.*—Tanto los ejemplares arbóreos como los elementos inmuebles propios de las fincas iniciales diferentes del suelo, tales como vallas, casetas, pozos, edificios agrarios y sus instalaciones o cualesquiera otros elementos que no resulten recuperables y sean incompatibles con la ordenación urbanística del ámbito, se valorarán, los primeros en aplicación de la Norma Granada y los segundos por su valor de reposición, en tanto que constitutivos del valor de las fincas a las que correspondan. Aquellos que, por resultar compatibles con la ordenación urbanística pormenorizada del Sector, se incorporen a las fincas resultantes adjudicadas a sus propietarios originales no se valorarán a los efectos de su participación en el valor de las fincas iniciales aportadas.

Base 8. *Valoración de las aportaciones de empresas urbanizadoras.*—1. La valoración, en su caso, de las aportaciones de las empresas urbanizadoras, cuya incorporación a la gestión urbanística posibilita lo dispuesto en el artículo 11.º de los Estatutos de la Junta de Compensación, se efectuará en proporción a la parte que, por su cuenta y a su costa, realicen de las obras de urbanización del polígono.

2. Para la adjudicación de terrenos, la Asamblea General aprobará el convenio con la empresa urbanizadora por medio del cual se determinará la contrapartida a la aportación de la empresa, mediante cualquiera de las fórmulas previstas en el artículo 11.2 de los Estatutos.

3. La participación de la empresa disminuirá la de los miembros de la Junta, a excepción de los disconformes con dicha participación que actúen en la forma señalada en el artículo 11.3 de los Estatutos.

Base 9. *Criterios de valoración de las fincas resultantes en función del aprovechamiento de la unidad de ejecución.*—Los criterios de valoración de las fincas resultantes a los efectos de determinar sus respectivas cuotas de participación en la Compensación, serán los siguientes: las cuotas de participación serán proporcionales a las valoraciones económicas realizadas en base al método residual, teniendo en cuenta la superficie y aprovechamiento de cada parcela con independencia de su ubicación y de que los propietarios procedan a agotar o no los límites máximos de sus posibilidades de construcción.

Capítulo III

Ejecución de las obras de urbanización

Base 11. *Forma de contratación.*—1. La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por la empresa urbanizadora o contratista idóneo, por adjudicación directa de la Junta de Compensación, conforme a las previsiones contenidas en las Normas Subsidiarias de Humanes de Madrid, en el Plan Parcial de la Unidad de Ejecución Única del Sector Urbanizable Sectorizado APR 12 y en su Proyecto de Urbanización.

2. No obstante, cuando lo soliciten propietarios que representen el 50 por 100 de las cuotas de participación, la contratación de dichas obras se realizará mediante concurso-susbasta pública.

3. Ahora bien, si a la Junta de Compensación se hubiere incorporado alguna empresa urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para urbanizar el ámbito, la ejecución de la obra podrá realizarse directamente por dicha empresa, a decisión de la Asamblea General.

Base 12. *Liquidación de los costes de urbanización.*—1. Los costes de urbanización serán satisfechos por los asociados en proporción a sus respectivos derechos o cuotas de participación con las particularidades señaladas en la Base 10.

2. Se estimarán como costes de urbanización los que establece la legislación urbanística, y, en general, los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización, conforme al Proyecto de Urbanización aprobado, así como los intereses y amortizaciones de los créditos que se concierten, en su caso, para realizar dichas obras.

3. El importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiación serán satisfechos por los asociados en proporción a sus respectivas participaciones.

4. La distribución de los costes de urbanización, mediante la fijación individualizada y concreta de las cuotas que corresponda satisfacer a cada asociado, se efectuará en el Proyecto de Compensación que se elabore en desarrollo de las presentes Bases y en aplicación de los criterios en ellas establecidos.

Capítulo IV

Reglas de la adjudicación de fincas

Base 13. *Adjudicación de los terrenos edificables resultantes.*—1. La actuación por Compensación comprende también la distribución de los terrenos susceptibles de edificación privada entre los propietarios, en proporción a la superficie de los terrenos aportados, a cuyo fin se redactará y aprobará el correspondiente Proyecto de Compensación.

2. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúna la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al Planeamiento.

3. Los propietarios o titulares de unidades de valor que no alcancen el mínimo suficiente para obtener una finca edificable resultante se agruparán para que se les adjudique un proindiviso o comunidad civil, en su caso, salvo lo especificado en el siguiente apartado.

4. En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose el precio medio de los solares resultantes en el propio Proyecto de Compensación que también reflejará con detalle la cuantía y mecánica de estas compensaciones económicas regularizadoras de los aprovechamientos adjudicados.

5. En caso de incorporación a la Junta de Compensación de empresa urbanizadora para la adjudicación a la misma de terrenos en contrapartida a su aportación, se estará al correspondiente convenio acordado por la Asamblea General, conforme a lo previsto en el artículo 11 de los Estatutos.

6. La aprobación definitiva del Proyecto de Compensación por el Ayuntamiento y el otorgamiento de escritura pública o la expedición de documento administrativo con las solemnidades y requisitos de las actas de los acuerdos municipales, con el contenido señalado en el artículo 172 del Reglamento de Gestión Urbanística, determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas resultantes y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente en los términos que establece el artículo 159.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Capítulo V

Aportaciones a la junta de compensación

Base 14. *Régimen económico.*—1. Para el pago de justiprecios, indemnizaciones, gastos de urbanización y gastos complementarios de gestión y desarrollo, los miembros de la Junta de Compensación deberán ingresar a nombre la Junta las cantidades que les corresponda satisfacer, dentro del plazo máximo de un mes desde que se efectúe el requerimiento por la Junta de Compensación.

2. Sin embargo, la Junta de Compensación podrá, por acuerdo de la mayoría, exigir de sus miembros el ingreso de las cantidades necesarias para satisfacer los gastos previsibles para el semestre con seis meses de antelación.

3. El pago de estos costes podrá realizarse, previo acuerdo de los propietarios interesados con la Junta de Compensación, en una de las siguientes formas:

- a) en dinero,
- b) cediendo los propietarios terrenos edificables, libres de cargas, en la proporción que se estime suficiente para compensarlos con arreglo a las presentes bases.
- c) parte en dinero y parte en terrenos edificables.

En todo caso, deberá anunciarse la forma con antelación suficiente para que la Junta pueda efectuar las correspondientes previsiones de pago.

4. La Junta de Compensación, por acuerdo del Consejo Rector, podrá instar del Ayuntamiento de Humanes de Madrid la vía de apremio para exigir a sus miembros el pago de las cantidades adeudadas.

A tal efecto, será suficiente la certificación librada por el Secretario de la Junta de Compensación, con el visto bueno de su Presidente, en la que conste el acuerdo de instar la vía de apremio, nombre y apellidos del miembro moroso, la cantidad adeudada, concepto por la que ha sido devengada, y que la misma ha vencido y no ha sido pagada.

El Ayuntamiento de Humanes de Madrid requerirá al interesado concediéndole un plazo de diez días para que manifieste lo que estime conveniente a su derecho o ingrese la cantidad en la Caja Municipal a disposición de la Junta de Compensación, y transcurrido dicho plazo, resolverá lo procedente sobre la persecución del procedimiento de apremio.

Base 15. *Supuesto de incumplimiento de las obligaciones por los miembros de la junta de compensación.*—Además de lo dispuesto en la Base anterior, la Junta de Compensación podrá instar la expropiación, como beneficiaria de los terrenos pertenecientes a los propietarios que requeridos por plazo no inferior a un mes, incumplieran las obligaciones y cargas impuestas por la legislación urbanística, por los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación y por los acuerdos de esta última que de ellos se deriven.

En este caso, se sumarán al justiprecio las cantidades satisfechas para gastos de urbanización y desarrollo de la Unidad de Ejecución, pero sin que hayan de reembolsarse las cuotas ordinarias que hayan sido satisfechas, ni los recargos por mora recaídos sobre alguna cuota de urbanización, que quedarán a beneficio de la Junta.

Cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, esta podrá optar entre solicitar del Ayuntamiento de Humanes de Madrid la aplicación de la expropiación al miembro moroso, o el cobro de la deuda por la vía de apremio con los recargos por mora que se deriven de la legislación tributaria aplicable. Las cantidades percibidas aplicando este procedimiento se entregarán por el Ayuntamiento de Humanes de Madrid a la Junta de Compensación sin plazo de dilación alguno.

Base 16. *Conservación de la urbanización.*—1. Hasta el momento de la extinción de la Junta de Compensación, la conservación de la urbanización correrá a cargo de la misma, repercutiéndose sus costes entre los propietarios de las parcelas en función de sus cuotas de participación en la Junta, excepto los servicios que puedan ser medidos por contador o aforo, que lo serán en proporción al consumo o gasto habido.

2. En los compromisos entre la Junta o los propietarios de las fincas resultantes, y los adquirentes de estas en el futuro, deberá expresarse el compromiso relativo a la conservación de las obras y servicios de urbanización que, conforme al Planeamiento urbanístico, hayan de asumir en lugar de aquellos los futuros propietarios. Para ellos, la Junta o los propietarios vendedores deberán hacer constar expresamente estos compromisos en los contratos de enajenación de los solares o edificios, con expresa aceptación de tales compromisos por los adquirentes y debidamente normalizados en la correspondiente escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, una copia de la cual deberá ser presentada ante el Ayuntamiento para que las relaciones y acuerdos con terceros surtan efectos ante la administración municipal tutelar, y se produzca la subrogación de los futuros propietarios a tal efecto.

Base 17. *Distribución de beneficios y pérdidas.*—La distribución de los beneficios y pérdidas que ocasionen las actividades de la Junta de Compensación, se realizará entre todos los propietarios asociados en proporción a las unidades de valor de que sean titulares.

Capítulo VI

Bases finales

Base 18. *Transmisión de terrenos afectados y de las obras de urbanización.*—1. La transmisión al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas (a excepción, en su caso, de las de urbanización definidas en la legislación urbanística) de los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar, por ministerio de la ley, en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación. No obstante, la Junta de Compensación y en su nombre el contratista por ella designado, podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización, previo consentimiento municipal.

2. Una vez que la Junta de Compensación reciba de la empresa urbanizadora o constructora las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviese prevista en el Proyecto de Urbanización aplicable, se cederán al Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses contados desde la fecha de recepción definitiva por la Junta. El período de garantía para responder de defectos de construcción por la Junta ante el Ayuntamiento será de un año a partir de la fecha de cesión y recepción de las obras.

Base 19. *Cuotas de participación.*—1. La participación de cada propietario en la Junta de Compensación, tanto en la distribución de beneficios como en la de cargas, será proporcional a la superficie de sus parcelas iniciales situadas dentro de la delimitación del polígono o unidad de actuación, una vez incluida en el total la participación del Ayuntamiento en tanto que titular de la cesión obligatoria de aprovechamiento lucrativo.

2. En aplicación del anterior criterio, las cuotas de participación correspondientes a cada una de las fincas de la Unidad de Ejecución se expresarán mediante porcentaje en relación a la superficie total de este.

3. Los asociados promotores aceptarán formalmente dichas cuotas de participación, y la posterior incorporación de los demás propietarios en forma reglamentaria, llevará implícita la aceptación de las mismas.

4. Respecto de la incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación, en el supuesto de que se opte por la adjudicación de terrenos a estas como contrapartida a la ejecución de la urbanización a través del correspondiente convenio, en el momento de su integración formal a la Junta se procederá al reajuste de las cuotas de participación de los asociados, asignándose la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada.

Base 20. *Exacción de las cuotas de conservación.*—Cada propietario vendrá obligado a participar en la conservación del polígono, en igual proporción a la que sea titular dentro de este.

En caso de falta de pago de las cuotas de conservación, la Junta de Compensación, por acuerdo de la Junta de Delegados, podrá instar del Ayuntamiento la vía de apremio para exigir el pago de las cantidades adeudadas y los recargos por mora correspondientes en aplicación de la legislación tributaria asimilable.

Base 21. *Extinción.*—La Junta de Compensación se extinguirá, por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Humanes de Madrid, una vez se haya formalizado la inscripción registral del Proyecto de Compensación, una vez hayan sido terminadas las obras de urbanización y hayan sido recibidas por el Ayuntamiento, y una vez haya sido aprobada la liquidación de la Cuenta de Compensación.

Humanes de Madrid, enero de 2022.—El Presidente de la Comisión Gestora, Luis Miguel Fernández González».

Humanes de Madrid, a 25 de abril de 2022.—La concejala de Urbanismo, Vivienda y Obras Públicas, Rosario Pérez García.

(02/8.495/22)

