

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

59

LOZOYUELA-NAVAS-SIETEIGLESIAS

URBANISMO

Aprobados definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en fecha 20 de diciembre de 2007, los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución número 4 “El Palancar” de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, de conformidad con el artículo 162.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, se procede a la publicación:

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚMERO 4 “EL PALANCAR” DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE LOZOYUELA-NAVAS-SIETEIGLESIAS

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Denominación. Naturaleza y Régimen

1. Con la denominación Junta de Compensación de la unidad de ejecución número 4, “El Palancar” se constituye una entidad urbanística colaboradora, de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines.

2. La Junta de Compensación se rige por los presentes Estatutos y por las Bases de Actuación que los complementa, y en lo no dispuesto en estas normas estatutarias, por lo establecido en la legislación urbanística Estatal y de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Artículo 2. Ámbito territorial, objeto y fines

1. El ámbito territorial de actuación de la Junta de Compensación es la Unidad de Ejecución número 4, “El Palancar”, de las delimitadas en el suelo urbano no consolidado, por las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, aprobado por la Comunidad Autónoma de Madrid el día 15 de junio de 1996.

2. Es objeto primordial de la Junta de Compensación el cumplimiento de los deberes de urbanización de la Unidad de Ejecución; cesión al Excmo. Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias de los terrenos para zonas verdes, espacios libres y viales; y equidistribución entre los propietarios integrados en la misma de los beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta.

3. Para la consecución del objetivo primordial se asignan a la Junta de Compensación el cumplimiento de los siguientes fines:

- a. Redacción y tramitación ante la administración municipal y comunitaria, de toda clase de instrumentos de desarrollo de planeamiento, de proyectos de urbanización y de compensación y proyectos de edificación, así como, la contratación y ejecución de las obras necesarias para llevarlos a efecto. Tramitación de las actuaciones precisas para la inscripción de la Junta de Compensación en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras, para la expropiación forzosa en beneficio de la Junta, tanto respecto de los propietarios que no se incorporen a la misma en tiempo oportuno, como respecto de los incorporados que incumplan sus obligaciones; y para el cobro, en vía de apremio administrativo, de las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación por los asociados.
- b. Adquisición, posesión, venta y gravamen de toda clase de bienes muebles o inmuebles por cualquier título, incluso por expropiación forzosa, actuando en este caso en calidad de beneficiaria de la expropiación.
- c. Adquisición, posesión, venta, gravamen y cualesquiera otros actos de dominio o administración de los terrenos aportados a la Junta de Compensación por los propietarios incorporados a la misma, actuando en calidad de fiduciaria de los socios propietarios.
- d. Cesión al Excmo. Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias de los terrenos para las zonas verdes, espacios libres y viales.
- e. Adjudicación de las parcelas resultantes de la urbanización a los miembros incorporados a la Junta de Compensación en la forma que se determine en el proyecto de compensación.
- f. Formalización de operaciones de crédito, incluso con garantías hipotecarias de los terrenos aportados y con emisión de títulos en las condiciones establecidas en el artículo 54 de la ley Hipotecaria.
- g. Inscripción en el Registro de la Propiedad del proyecto de compensación.

- h. Gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta de Compensación, ante cualesquiera personas, autoridades y organismos de las Administración Estatal, Autonómica y Local, así como ante los Jueces y Tribunales de cualquier grado y orden jurisdiccional.

Artículo 3. Control Administrativo

1. La Junta de Compensación actuará bajo control administrativo del Excmo. Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias.
2. En ejercicio de esta función de control corresponde al Excmo. Ayuntamiento:
 - a. Someter a información pública los presentes Estatutos y las Bases de Actuación complementarias con notificación personal a los propietarios de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución que no hayan promovido la constitución de la Junta de Compensación.
 - b. Aprobar los Estatutos, Bases de Actuación y las modificaciones de aquellos y estos que se acuerden por la Asamblea General de la Junta de Compensación.
 - c. Designar un representante municipal en los órganos de gobierno en la Junta de Compensación.
 - d. Aprobar la constitución de la Junta de Compensación una vez formalizada la misma en escritura pública.
 - e. Acordar la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta de Compensación, de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones o respecto de estos últimos proceder en vía de apremio administrativo al cobro de las cantidades líquidas adeudadas.
 - f. Resolver los recursos de alzada que pudieran deducir los miembros de la Junta contra los acuerdos adoptados por sus órganos de gobierno.
 - g. Aprobar los proyectos de urbanización y de compensación y las modificaciones y complementos de los mismos; expidiendo certificación u otorgando escritura pública para la inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas resultantes del proyecto de compensación.
 - h. Extender acta administrativa de recepción de la Administración y de la cesión de los terrenos para viales y zonas verdes.

Artículo 4. Duración

La junta de Compensación estará habilitada para comenzar sus funciones desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y durará hasta que sea cumplido totalmente su objeto, salvo que se produzca su disolución en los términos establecidos en los presentes Estatutos.

Artículo 5. Domicilio Social

La Junta de Compensación tiene su domicilio social en el municipio de Madrid (28028), en la calle Cardenal Belluga nº 10, dicho domicilio podrá ser modificado por acuerdo de la Asamblea, que deberá ser notificado al Excmo. Ayuntamiento para su posterior anotación en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras.

CAPITULO II. SOCIOS Y CONSTITUCION DE LA JUNTA DE COMPENSACION

Artículo 6. Requisitos para la incorporación a la Junta de los Propietarios

1. La Junta de Compensación se integra de las personas físicas o jurídicas, propietarias de terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución que voluntariamente se incorporen a ella en los plazos y condiciones legales, y no hallan sido excluidos de la misma con arreglo a la ley y a los presentes Estatutos.
2. Los propietarios no promotores de la Junta podrán incorporarse a ella durante el periodo de información pública de los presentes Estatutos y en el plazo del mes siguiente a la notificación que les efectuará el Excmo. Ayuntamiento de haberse aprobado definitivamente estos Estatutos. La incorporación se solicitará a través del Excmo. Ayuntamiento haciendo constar expresamente la adhesión a estos Estatutos y Bases de Actuación que los complementan, y la superficie y linderos de las fincas propiedad del solicitante acompañando la documentación acreditativa de la misma. Para que la incorporación surta efecto será preciso que los propietarios adheridos ingresen en la caja de la Junta en el plazo del mes siguiente al requerimiento formulado por la misma, las cantidades aportadas hasta ese momento por los promotores, atendida la proporcionalidad de cuotas de unos y otros.
3. Transcurridos los plazos a que se refieren los párrafos anteriores, los terrenos pertenecientes al propietario o propietarios que no se hubieren incorporados efectivamente a la Junta de Compensación serán objetos de expropiación en beneficio de la misma.

Artículo 7. Constitución de la Junta de Compensación

1. Los Promotores convocarán a todos los propietarios para la constitución de la entidad dentro del plazo que fije el Excmo. Ayuntamiento, realizándose la convocatoria mediante carta certificada con antelación mínima de 10 días hábiles a la fecha prevista.

2. La constitución se hará mediante escritura pública en la que deberá constar la relación de propietarios y en su caso empresas urbanizadoras, relación y descripción de las fincas de los propietarios; acuerdo de constitución y personas que se designen para ocupar cargos en los órganos de gobierno.

3. Quienes no otorguen la escritura de constitución podrán adherirse a la misma dentro del plazo del ines siguiente, teniéndolos par no incorporados si trascurriese dicho plazo sin comunicar al Excmo. Ayuntamiento el otorgamiento de escritura de adhesión.

4. Copia autorizada de la escritura de constitución y de las de adhesión en su caso, se trasladará al Excmo. Ayuntamiento quien adoptará si procede acuerdo aprobatorio y elevará el acuerdo municipal y copia de las escrituras al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 8. Incorporación de empresas urbanizadoras

1. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización.

2. La incorporación podrá instrumentarse en la constitución de la Junta de Compensación reflejándose en el acuerdo constitutivo, en otro caso será preciso que la incorporación sea acordada por la Asamblea con el voto favorable de miembros de la misma que representen al menos el 60% de las cuotas de participación; será necesario además que las empresas urbanizadoras garanticen su gestión en la forma y cuantía que determine en su caso la Asamblea. Para la valoración de las aportaciones de la empresa urbanizadora y de las adjudicaciones a su favor se estará a lo señalado a las Bases de Actuación.

Artículo 9. Titularidades especiales

1. Cuando las fincas pertenezcan a menores o incapacitados formarán parte de la Junta sus representantes legales, y la disposición de tales fincas por la Junta de Compensación no estarán sujetas a limitaciones de carácter civil. Si se compensare en metálico a los menores o incapacitados se dará el destino señalado en la legislación civil.

2. En el caso de existir cotitularidad en una finca o en un derecho, los cotitulares habrán de designar una persona para el ejercicio de sus facultades como asociado respondiendo solidariamente frente a la entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Sino designaren representante en el plazo que al efecto señale la Junta de Compensación será nombrado por esta por aprobación municipal.

3. En el caso de que alguna finca pertenezca en propiedad a una persona, teniendo cualquier otro derecho real o personal limitativo de dominio sobre la misma, o en el caso de existencia de arrendamiento, la cualidad de socio corresponderá al propietario sin perjuicio que el titular de derecho real o personal perciba el rendimiento económico correspondiente.

Artículo 10. Transmisión de bienes y derechos

1. La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no implica la transmisión a la misma, de la propiedad de los inmuebles, actuando aquella como fiduciaria con poder de disposición.

2. Los miembros de la Junta de Compensación podrán vender sus terrenos y la correlativa cuota de participación en la Junta, con las siguientes condiciones y efectos:

- El transmitente notificará fehacientemente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión a los efectos de la necesaria constancia.
- El adquirente por cualquier clase de título queda subrogado en los derechos y obligaciones vinculados a la participación enajenada haciendo expresa mención de ello en el título de transmisión.
- La condición de socio es inseparable de la propiedad de los terrenos correspondientes.

CAPÍTULO III. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA

Artículo 11. Derechos de los socios

Serán derechos de los socios de la Junta de Compensación:

- Ejercer las facultades dominicales sobre las fincas de su propiedad aportadas con las limitaciones derivadas de la afección de aquellas al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación y a los actos de compensación y a los actos de disposición o administración efectuados por la Junta en ejercicios de sus facultades fiduciarias.
- Participar en el reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta, y en el patrimonio resultante de la liquidación, en proporción a sus respectivas cuotas.
- Asistir por sí o por medio de representante a las sesiones de la Asamblea General, emitiendo su voto con arreglo a la proporcionalidad derivada de su cuota de participación.
- Conocer las actuaciones de los órganos de gobierno de la Junta, mediante los informes y cuentas rendidos por estos ante la Asamblea General.
- Interponer los recursos que procedan contra los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno.

Artículo 12. Obligaciones de los socios

1. Son obligaciones de los socios:
 - a. Poner a disposición de los órganos de gobierno de la Junta los documentos acreditativos de su titularidad, y en su caso indicar las circunstancias de las titularidades de los derechos reales o personales con expresión de la naturaleza de la cuantía de las cargas o gravámenes.
 - b. Señalar un domicilio a efectos de notificaciones, comunicando a la Junta los cambios del mismo.
 - c. Cumplir los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno de la Junta sin perjuicio de la posibilidad de interponer los correspondientes recursos.
 - d. Satisfacer puntualmente las cantidades establecidas por los órganos de gobierno.
 - e. Notificar a la Junta las transmisiones o actos de gravamen de los terrenos de su propiedad.
 - f. Regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados dentro de los plazos que señale el Consejo Rector.
 - g. Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.
2. Los derechos y obligaciones de los socios podrán ser ejercidos personalmente o por medio de representantes designados al efecto.

Artículo 13. Cuotas de Participación

1. La participación de los propietarios en los beneficios y cargas derivadas del planeamiento que se ejecuta será proporcional a las superficies de las fincas aportadas, por estimar que el valor unitario de las mismas es igual para todas ellas.
2. A cada uno de los socios de la Junta se les atribuirá una cuota de participación proporcional a la superficie real aportada. Dicha cuota definirá el voto porcentual de los socios en los acuerdos de los órganos de gobierno.
3. El valor de las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones existentes en las fincas aportadas no influirá en la atribución de las cuotas de participación a los socios.
4. En el supuesto de incorporación a la Junta de Compensación de empresas urbanizadoras, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios propietarios, asignándose la cuota correspondiente de su aportación a la empresa urbanizadora.

CAPITULO IV. ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION**Artículo 14. Enumeración**

1. La Junta de Compensación se rige por la Asamblea General y por el Consejo Rector.
2. El Presidente, Vicepresidente y Secretario del Consejo Rector lo será también de la Asamblea General.
3. El representante del Excmo. Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas Sieteiglesias en la Junta de Compensación formará parte como vocal del Consejo Rector con voz pero sin voto.
4. Todos los socios incluso los ausentes y disidentes quedan sometidos a los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de gobierno de la Junta dentro de sus respectivas atribuciones.

Artículo 15. De la Asamblea General

1. La Asamblea General es el órgano supremo de decisión de la Junta de Compensación y de ella forman parte todos los asociados.
2. La primera reunión tendrá carácter constituyente, y será convocada por los promotores dentro del plazo señalado por el Excmo. Ayuntamiento para el otorgamiento de la escritura de constitución.
3. Se reunirá de forma ordinaria, por lo menos, dos veces al año. Una dentro de los tres primeros meses de cada ejercicio, que coincidirá con el año natural para aprobar la memoria, cuentas y balances del ejercicio anterior; Y la otra en los tres últimos meses de cada ejercicio para aprobar el presupuesto del año siguiente. Si no se aprobara se prorrogará el del ejercicio anterior.
4. Toda reunión de la Asamblea General que no sea una de las señaladas en el apartado anterior tendrá carácter extraordinario. La Asamblea General extraordinaria se reunirá cuando lo acuerde su Presidente o el Consejo Rector a propia iniciativa o a propuesta de socios que represente al menos, el 30 por ciento de las participaciones, debiendo indicarse en la propuesta los asuntos a tratar. Si el Presidente o el Consejo Rector no convocaran la Asamblea dentro de los 6 días siguientes a la solicitud, los interesados podrán dirigirse al Excmo. Ayuntamiento para que sea este quien convoque la Asamblea General. Entre la convocatoria y la celebración de la sesión no podrá transcurrir más de un mes.
5. Las reuniones de la Asamblea General ordinaria o extraordinaria serán convocadas por el Presidente mediante carta certificada remitida a los socios de la Junta, al menos con 5 días de antelación a la fecha señalada. La convocatoria señalará el lugar, día y hora de la reunión en primera y segunda convocatoria y los asuntos incluidos en el orden del día. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar plazo de una hora. Estando presente o representado todos los miembros de la Jun-

ta podrán celebrarse la Asamblea si así se acuerda por unanimidad sin que sea preciso en este caso previa convocatoria.

6. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella par si o representados socios cuyas cuotas de participación representen al menos el 60% del total. En segunda convocatoria será válida la constitución de la Asamblea cualquiera que sea el número de socios concurrentes a la misma, siempre que estén presentes además del Presidente a el Secretario o quien legalmente le sustituya, un socio.

7. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas de participación; no obstante los acuerdos de modificación de Estatutos, señalamiento de cuotas y rectificación de estas e incorporación de empresas urbanizadoras, enajenación de fincas propias de los socios, misión de empréstitos y disolución de la Junta, requerirán el voto favorable de socios cuyas cuotas de participación representen al menos el 60% de dichas cuotas. Los acuerdos serán inmediatamente ejecutivos, constando en acta de la sesión que se levantara al término de la misma y será aprobada a continuación o en la inmediata siguiente. A requerimientos de los socios o del Excmo. Ayuntamiento, el Secretario expedirá certificación del contenido de actas en el que transcribirán todas por su orden y una vez aprobadas.

8. Son atribuciones de la Asamblea:

- a. La designación y cese de los miembros del Consejo Rector, la aprobación del presupuesto de cada ejercicio y de las cuentas del mismo.
- b. La modificación de los Estatutos sin perjuicio de la necesaria aprobación posterior del Excmo. Ayuntamiento.
- c. La imposición de derramas extraordinarias para atender a los gastos no previstos en el presupuesto anual o para atender a insuficiencias temporales de tesorería.
- d. La realización de toda clase de actos de dominio tales como adquirir, enajenar y gravar toda clase de bienes y derechos; modificar garantías hipotecarias; constituir, modificar o cancelar derechos reales impuestos sobre los bienes o derechos pertenecientes a la Junta de Compensación. No obstante los actos de disposición en los que la Junta de Compensación actúa como fiduciaria de los socios sobre los bienes de estos requerirán el voto favorable de socios cuyas cuotas representen al menos el 60% de las cuotas.
- e. La aprobación de planes o proyectos urbanísticos o constructivos para someterlos a la correspondiente aprobación administrativa.
- f. La concesión de volúmenes a cuenta para edificar antes de aprobarse el proyecto de compensación, imponiendo las condiciones y exigiendo la prestación de las garantías que se estimen convenientes.
- g. La formalización de créditos y emisión de títulos prestando garantía hipotecaria con los terrenos integrados en la Junta.
- h. La resolución procedente en orden a la incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras señalando la cuota a cuotas de participación y la correlativa modificación de las asignadas inicialmente a los socios propietarios. Y la prestación de las garantías que sean exigidas por la administración urbanística.
- i. La disolución y liquidación de la Junta de Compensación; y en general cuantas sean precisas para la gestión común.

Artículo 16. Del Consejo Rector

1. El Consejo Rector es el órgano permanente de gobierno y administración de la Junta de Compensación y de aquellas competencias que no estén expresamente reservadas a la asamblea por los presentes Estatutos o acuerdo expreso de la misma.

2. Son funciones específicas del Consejo Rector:

- a. Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- b. Administrar los fondos de la Junta para lo cual podrá abrir, mantener y cerrar cuantas cuentas corrientes de ahorro y crédito en instituciones financieras ingresando y retirando fondos de ellas a su conveniencias; hacer exigir pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada; librar, endosar, avalar y descontar letras de cambio y en general realizar toda clase de actos y contratos en beneficio de los intereses de la Junta.
- c. Elevar propuesta a la Asamblea General de las aportaciones económicas que han de realizar los socios de la Junta, haciéndolas figurar en el presupuesto general ordinario, así como de las derramas extraordinarias que sean necesaria. Una vez que sean acordadas por la Asamblea las derramas ordinarias o extraordinarias el Consejo establecerá la forma y plazos de pago en que han de satisfacerse y procederán contra los socios morosos.
- d. Solicitar de los órganos urbanísticos competentes el ejercicio de las potestades publicas en beneficio de los intereses de la Junta para proceder a la expropiación de las fincas cuyos propietarios no se integren en la Junta de Compensación, o estén en descubierto de sus obligaciones para con la misma o para proceder en su caso en vía de apremio administrativo contra estos últimos.
- e. Adjudicar y contratar las obras de urbanización derivadas de los proyectos previamente aprobados en Asamblea General por un importe que en ningún caso exceda del presupuesto, así mismo, aprobados en asamblea.

- f. Ejercer cuantas facultades le sean delegadas por la Asamblea General de entre las asignadas como atribuciones de la misma. No pudiendo delegarse la aprobación del presupuesto y la censura de cuentas.
- g. Nombrar, sancionar y separar al personal necesario para la gestión de la Junta.

3. El consejo rector se compone de 4 miembros:

- a. El Presidente, Vicepresidente y Secretario designados por la Asamblea General.
- b. Un vocal representante del Excmo. Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias.

Las designaciones habrán de recaer necesariamente en personas físicas sin que sea indispensable la cualidad de socio de la Junta. El nombramiento se efectuará por un año pudiendo procederse a su reelección por periodos iguales en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General. En caso de fallecimiento, renuncia, o acuerdo de cese de uno o más miembros, el propio Consejo podrá designar a quienes hayan de sustituirles hasta su renovación reglamentaria.

4. El Consejo Rector determinará su propio régimen de actuación, sesiones, acuerdos y actas. En cualquier caso los acuerdos del Consejo Rector se adoptarán por la mayoría de sus miembros.

Artículo 17. Del Presidente, Vicepresidente y Secretario

1. El Presidente es el representante legal, judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno, pudiendo otorgar poderes para el ejercicio de dicha representación. Corresponde al Presidente, convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector; Fijar el orden del día, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con votos de calidad; ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea y del Consejo Rector, autorizar su actas, certificados y cuantos documentos lo requiera; ejercer, en la forma que el Consejo Rector determine cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Junta; y en general ejercer cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean denegadas por la Asamblea General o el Consejo rector.

2. El Vicepresidente sustituirá al Presidente en caso de vacante, ausencia, delegación, enfermedad o imposibilidad.

3. El Secretario es el fedatario de la Junta, levantará acta de las sesiones que celebre la Asamblea General y el Consejo Rector, transcribiéndolas al libro de actas y expidiendo a petición de parte certificados de las mismas con el visto bueno del Presidente.

CAPITULO V. REGIMEN ECONOMICO Y JURIDICO

Artículo 18. Patrimonio

El patrimonio de la Junta de Compensación estará integrado por los bienes y derechos que por cualquier título se adquieran por la misma.

Artículo 19. Ingresos y Gastos

1. Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- a. Las aportaciones iniciales de los socios.
- b. Las cantidades satisfechas por los socios con carácter ordinario y extraordinarios.
- c. Las subvenciones y donaciones que se obtengan.
- d. Los productos de las enajenaciones de bienes que sea titular la Junta.
- e. Las rentas y producto de su patrimonio.
- f. Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras entidades y organismos para la realización de fines urbanísticos.

2. Serán gastos de la Junta de compensación los de:

- a. Promoción de la actuación urbanística.
- b. Ejecución de las obras de urbanización y en su caso de las obras de edificación.
- c. Abonos de honorarios profesionales, administrativos, guardería y vigilancia, etc.
- d. Indemnizaciones por expropiaciones de bienes y derechos cuando la Junta fuese beneficiaria de la expropiación.
- e. Cuantos fueran exigidos para el cumplimiento del objeto social de la Junta.

Artículo 20. Aportaciones de los socios

1. Señalada por la Asamblea General las aportaciones que con carácter ordinario o extraordinario deben efectuar los socios, el Consejo Rector definirá la forma y condiciones de pago de las mismas. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas de participación social.

2. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los socios se hará en el domicilio social de la Junta o en una cuenta bancaria designada al efecto dentro del mes siguiente a la fecha de notificación del acuerdo del Consejo Rector requiriendo al pago. Transcurrido dicho plazo la deuda del socio moroso devengará un interés igual al legal del dinero más dos puntos hasta su pago total. Vencido el plazo de pago en periodo voluntario la deuda será recargada en un 20%

en resarcimiento de daños y perjuicios y devengará desde este momento hasta el de su pago intereses al tipo legal del dinero en el momento del vencimiento del periodo voluntario de ago. En este caso el Consejo Rector procederá a interesar del Excmo. Ayuntamiento el cobro de la deuda en vía de apremio administrativo a la expropiación de los terrenos del socio moroso.

Artículo 21. Ejecutividad de los actos y acuerdos de la Junta

1. Los actos y acuerdos de los órganos de Gobierno de la Junta de Compensación serán ejecutivos salvo aquellos que precisen aprobación posterior de los órganos urbanísticos.

2. Los acuerdos del Consejo Rector y del Presidente podrán ser impugnados por los socios ante la Asamblea General dentro de los 15 días hábiles siguientes a su notificación; debiendo resolver la Asamblea General en el plazo de los tres meses siguientes, transcurridos el cual se entenderá desestimado el recurso.

3. Contra los acuerdos de la Asamblea General expresos o presuntos por silencio, cabe recurso de alzada ante el Excmo. Ayuntamiento en el plazo de los 15 días hábiles siguientes al de su notificación o desestimación presunta por silencio.

4. No están legitimados para la impugnación los que hubieran votado a favor del acuerdo por si o por medio de representante.

5. Los socios de la Junta no podrán promover interdictos de retener o recobrar la posesión frente a resoluciones de la Asamblea General aprobadas por el "quórum" preciso, y en virtud de las facultades fiduciarias de disposición sobre las fincas de aquellos. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización que sean conforme con el planeamiento y proyecto de urbanización.

Artículo 22. Responsabilidad y sanciones

1. El incumplimiento de los socios de las obligaciones y cargas impuestas por la ley o por los presentes Estatutos cuando el incumplimiento se refiera a los plazos para cumplir dichos deberes y cargas, habilitará al Excmo. Ayuntamiento para, a requerimiento del Consejo Rector, expropiar los terrenos en beneficio de la Junta de Compensación.

2. La Junta de Compensación podrá repercutir el importe de las multas impuestas a la misma como consecuencia de las responsabilidades que hubiera podido incurrir, a aquellos de sus miembros que directamente hubieran intervenido en la comisión de la infracción o hubieran percibido el beneficio derivado de la misma. Para hacer efectiva la repercusión de las multas podrá solicitarse del Excmo. Ayuntamiento la exacción de apremio administrativo.

Artículo 23. Interpretación e integración de los estatutos

1. La interpretación e integración de los presentes Estatutos corresponde a los órganos de gobierno de la Junta de Compensación.

CAPITULO VI. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.

Artículo 24. Disolución

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

- a. Cumplimiento de los fines sociales.
- b. Acuerdo de la Asamblea General adoptado con el voto favorable de socios que representen el 60% de las cuotas de participación. Los socios por subrogación quedarán obligados al cumplimiento de las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación y sujetos a las responsabilidades subsidiarias que pudiera haber lugar.

2. El acuerdo de disolución requerirá la Aprobación del Excmo. Ayuntamiento y el cumplimiento de lo dispuesto al efecto en la normativa urbanística.

Artículo 25. Liquidación

Cuando se extinga la personalidad jurídica tendrá lugar la liquidación en la forma siguiente:

1. El Consejo Rector procederá a la liquidación con observancia a las instrucciones dictadas específicamente determinadas por la Asamblea General.

2. El patrimonio que pudiera quedar en terrenos, derechos o en metálico se distribuirá entre los Asociados en distribución a las cuotas sociales.

**BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
NUMERO 4, "EL PALANCAR" DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE LOZOYUELA-NAVAS-SIETEIGLESIAS**

BASE I. Ámbito territorial y finalidad

1. Las presentes Bases de Actuación se refieren a la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución nº 4 "EL PALANCAR", de las delimitadas para el suelo urbano no consolidado por las Normas Subsidiarias de planeamiento del Municipio de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias aprobadas por la Comunidad de Madrid el 15 de JUN10 de 1.996.

2. La finalidad de las presentes Bases de Actuación es reglamentar la incorporación a la Junta de Compensación de los propietarios con terrenos en la Unidad de Ejecución, la valoración de sus aportaciones, la ejecución de la urbanización, la cesión de terrenos para viales y zonas verdes al Excmo. Ayuntamiento, y el reparto de beneficios y cargas derivados del Planeamiento que se ejecuta con adjudicación a los miembros de la Junta de Compensación y al Excmo. Ayuntamiento en la proporción correspondiente de las fincas resultantes de la urbanización concretadas en el proyecto de compensación.

BASE II. Régimen legal y reglamentario aplicable

1. La compensación en el ámbito de actuación de la Unidad de Ejecución se regirá por lo dispuesto en las presentes Bases de Actuación y en lo no previsto en las mismas, en los preceptos contenidos en la legislación urbanística aplicable y actualmente vigente en la Comunidad de Madrid.

2. La aprobación de las presentes Bases de Actuación por el Excmo. Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias supone su obligado cumplimiento por parte de los propietarios y empresas urbanizadoras que se incorporen a la Junta de Compensación.

3. Toda modificación de las presentes Bases de Actuación exigirá que sea aprobada en Asamblea General Extraordinaria, con el voto favorable de miembros que representen al menos el 60 % de las cuotas de participación; debiendo darse a la modificación el trámite previsto en la Legislación urbanística aplicable.

BASE III. Valoración de las fincas aportadas

1. Los derechos y deberes de los propietarios se determinarán proporción a sus respectivas cuotas de participación.

2. Al estar clasificado el suelo como urbano no consolidado, la cuota de participación de los asociados propietarios de los terrenos se establece en función de la superficie de las fincas de sus pertenencias en relación con la superficie total de las fincas aportadas. La determinación de las superficies se efectuará con arreglo a lo que resulte de los títulos de propiedad, prevaleciendo en caso de discordancia entre estos y la realidad física, esta sobre aquellos.

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

4. Al tener que ceder al Excmo. Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias el 10% del Aprovechamiento lucrativo de la Unidad Ejecución, y dada la necesaria correlación entre valores aportados y resultantes, las cuotas inicialmente fijadas serán corregidas para que sean proporcionales al 90% de las superficies aportadas, siempre y cuando no se opte por comprar el aprovechamiento al Excmo. Ayuntamiento y repartirlo proporcionalmente entre las parcelas resultantes.

BASE IV. Fincas a expropiar y su valoración

1. La Junta de Compensación será beneficiaria de las expropiaciones que realice el Excmo. Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-sieteiglesias, respecto de las propiedades no incorporadas a la Junta de Compensación, 0 por incumplimiento por parte de los incorporados de sus obligaciones legales o Estatutarias.

2. Las expropiaciones se ajustarán al procedimiento general establecido en la Ley de Expropiación Forzosa; los terrenos se valorarán con arreglo a los criterios establecidos por la legislación urbanística aplicable.

BASE V. Criterios de valoración de las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban demolerse

1. Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas aportadas no se considerarán como valores aportados a efectos de determinar las cuotas de participación, pero aquellos que deban derruirse serán valorados indemnizándose a los propietarios con cargo al proyecto de compensación en concepto de gastos de urbanización.

2. Se entenderá necesario el derribo cuando sea precisa su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el Planeamiento; cuando estén situados en superficies que no se deban adjudicar íntegramente a los propietarios incorporados a la Junta de Compensación; y cuando su conservación incluso como uso provisional sea radicalmente incompatible con la ordenación urbanística establecida.

3. Para la determinación de los elementos a derribar y su expropiación es aplicable el procedimiento general de la legislación expropiatoria, siendo expropiante el Excmo. Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias y beneficiaria la Junta de Compensación.

4. Las 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. Todo ello de conformidad con las reglas de valoración establecidas a efectos del impuesto municipal sobre bienes inmuebles. Las actividades industriales o comerciales que hayan de desaparecer se valoran con arreglo a los criterios de la legislación expropiatoria.

BASE VI. Criterios de valoración de derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales

1. En principio, y si fuera jurídicamente posible los propietarios de las fincas aportadas las deberán liberar de las cargas y gravámenes que pesen sobre ellas, siendo de su cuenta los gastos ocasionados por la liberación.

2. Existiendo subrogación real de la fincas resultantes con respecto a las aportadas las cargas y derechos reales sobre esta que no fueran cancelados pero que resultaren compatible con el Planeamiento urbanístico no se extinguirán, y en este caso aunque no se las mencione en el proyecto de compensación la adjudicación posterior de las fincas resultantes no serán objeto de valoración y los titulares de tales derechos serán adjudicatario en el mismo concepto en que lo fueran anteriormente en las parcelas gravadas por aplicación del principio de subrogación real.

3. Cuando no opere la subrogación real o aún operando la subsistencia de derechos reales, cargas, derechos de arrendamiento o cualquier otro que resultare incompatible con el Planeamiento Urbanístico, el acuerdo aprobatorio del proyecto de compensación declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente; dicho acuerdo producirá los mismos efectos que el acta de ocupación a efectos expropiatorios. La subrogación real no tendrá lugar cuando no haya exacta correspondencia entre las fincas adjudicadas con las antiguas y en el caso de que las fincas resultantes se adjudiquen pro indiviso o con modificación sustancial de las condiciones de la primitiva titularidad.

4. Existiendo subrogación real y compatibilidad con el Planeamiento de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, si la situación y característica fuese incompatible con su subsistencia, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía que la carga sea valorada por el proyecto de compensación o por dictamen pericial.

5. El proyecto de compensación fijará las indemnizaciones que hayan de percibir los titulares de cargas o derechos reales que se extingan aplicando analógicamente los criterios fijados en las normas tributarias.

6. Las situaciones arrendaticias se valorarán teniéndose especialmente en cuenta Si los arrendatarios se encuentran o no en situación de prórroga forzosa y en su caso el plazo que restara de vigencia contractual.

BASE VII. Criterios de valoración de aportaciones de empresas urbanizadoras

1. La valoración de la aportación de empresas urbanizadoras se efectuará teniendo en cuenta el coste del proyecto de urbanización o de las partidas del mismo que vaya a financiar o ejecutar en relación con el valor del suelo de la Unidad de Ejecución; conviniéndose con la Junta de Compensación en el momento de la incorporación si esta cifra es definitiva, o será de aplicación la revisión de precios o de estabilización de costes, adoptándose el acuerdo aprobatorio de la incorporación por la Asamblea General.

2. La participación de la empresa urbanizadora disminuirá la de los miembros propietarios en la medida en que así resulte de la cuota de participación asignada a la empresa.

BASE VIII. Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y en su caso, las de edificación

1. La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse en todo o en parte por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta de Compensación.

2. En otro caso y si así fuera acordado, y en cualquier supuesto la urbanización se hará por la empresa o empresas que determine el Consejo Rector siguiendo el criterio establecido por la Asamblea General para la selección del contratista.

BASE IX. Plazos y forma de pago de las cuotas

1. Las cuotas ordinarias o extraordinarias serán satisfechas en el plazo y en la forma prevista en los Estatutos de la Junta de Compensación.

2. El pago deberá hacerse en moneda de curso legal, pero mediante acuerdo de la Asamblea General podrá hacerse mediante la transmisión a la Junta de Compensación de la Propiedad de terrenos incorporados al sistema de compensación.

3. La transmisión en pleno dominio de terrenos a la Junta de Compensación implica la correspondiente disminución para el transmitente de su cuota de participación en la Junta de Compensación.

BASE X. Expropiación por incumplimiento de obligaciones

1. Con independencia de las expropiaciones que procedan por falta de incorporación a la Junta de Compensación, aquellas proceden también por incumplimiento de los miembros incorporados de sus obligaciones legales y Estatutarias.

2. Respecto al procedimiento expropiatorio se estará a lo señalado en la BASE IV.

BASE XI. Enajenación de terrenos por la Junta de Compensación

1. Con objeto de poder hacer frente a los gastos de urbanización, y en su condición de fiduciaria de los propietarios, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los bienes aportados, o constituir gravámenes reales sobre ellos previo acuerdo de la Asamblea General acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio.

2. El adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que correspondieran al titular primitivo del terreno en relación con la Junta de Compensación, minorándose proporcionalmente la cuota de participación de los restantes asociados.

BASE XII. Responsabilidad de la Junta de Compensación

1. La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Excmo. Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias de la ejecución del Planeamiento en la Unidad de Ejecución.

2. La Junta de Compensación será responsable ante cada uno de sus miembros por el daño patrimonial que pudieran experimentar por la actuación de aquella.

BASE XIII. Afección real de los terrenos

1. Los terrenos incorporados a la Junta de Compensación quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad.

2. Las fincas resultantes quedarán afectas con carácter real al pago de todos los costes de planeamiento, desarrollo, gestión y ejecución de la Unidad de Ejecución en la proporción que corresponda, afección que quedará cancelada mediante certificación de la Junta de Compensación, acreditativa de haber quedado cancelada sus obligaciones para con ella.

BASE XIV. Valoración de las fincas resultantes

1. Toda la superficie que con arreglo al Planeamiento y ordenación del ámbito de actuación sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable, deberá ser objeto de adjudicación a los propietarios incorporados a la Junta de Compensación en el proyecto de compensación. Los terrenos libres de las parcelas se adjudicarán junto con la superficie edificable de las mismas.

2. Los terrenos susceptibles de aprovechamiento privado objeto de adjudicación a los miembros de la Junta de Compensación se valorarán de acuerdo con el aprovechamiento real con aplicación en su caso de los coeficientes de ponderación asignados a los diversos usos y tipologías edificatorias, así como los criterios correctores por localización y características de los terrenos en orden a su edificación si representaran un dato diferencial relevante.

3. La valoración se hará en puntos pero estos habrán de tasarse en Euros a efectos de determinar el importe de las indemnizaciones que proceda por diferencia de adjudicación.

BASE XV.- Reglas para la Adjudicación de las fincas resultantes

1. Los propietarios incorporados a la Junta de Compensación, el Excmo. Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias en relación al aprovechamiento lucrativo no susceptible de apropiación privada, y en su caso las empresas urbanizadoras incorporadas, tienen derecho a la adjudicación en propiedad de las fincas resultantes. El derecho de los socios será el correspondiente a su cuota de participación.

2. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudique fincas independientes a todos ellos se les adjudicarán fincas resultantes en proindiviso.

3. Si la cuantía del derecho de algún propietario no alcanzare el 15% de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

4. En todo caso las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los partícipes atendiendo al precio medio de los terrenos adjudicados referido al aprovechamiento concreto percibido en exceso o dejado por percibir "in natura".

5. Si fuera necesario para la ubicación de volúmenes, se tramitará conjuntamente con el proyecto de compensación un estudio de detalle en el que se determine la ubicación de los volúmenes en concordancia con los criterios de adjudicación.

6. No podrán adjudicarse como fincas independientes las superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al Planeamiento.

BASE XVI. Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas

1. La distribución de beneficios y pérdidas resultante por la actuación de la Junta de Compensación se hará teniendo en cuenta las respectivas cuotas de participación de sus miembros.

BASE XVII. Proyecto de Compensación

1. De acuerdo con los criterios establecidos en las presentes Bases de Actuación, la Junta de Compensación formulará un proyecto de compensación que contendrá las determinaciones siguientes:

- a. Descripción de las propiedades antiguas según los títulos aportados con las correcciones procedentes y en defecto de título según catastro y plano topográfico. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones y demás derechos que les afecten; el respectivo propietario y su cuota de participación.
- b. Descripción de las fincas resultantes titulares a quienes se adjudiquen y concepto en que lo fueren. Se expresará, respecto de cada finca la antigua a la que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación, así como las cargas, gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derecho que las afecten por no ser incompatibles con el Planeamiento y el aprovechamiento urbanístico que a cada finca corresponda.
- c. Localización de los terrenos dotacionales de cesión obligatoria.
- d. Superficies o parcelas que la propia Junta de Compensación se reserve en su caso para enajenarlas directamente con el fin de sufragar los gastos previstos de la urbanización.
- e. Compensaciones en metálico si fueran procedente por diferencia de adjudicación.
- f. Cuantía de la participación de cada una de las fincas adjudicadas en los costes de urbanización a los que queda aquellas gravadas con carga real.

2. El proyecto de compensación se someterá previa audiencia de todos los afectados por plazo de un mes a aprobación de la Asamblea General, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que a su vez representen el 60% de las cuotas de participación. El proyecto así aprobado se someterá a la aprobación definitiva del Excmo. Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias.

3. Una vez aprobado definitivamente el proyecto de compensación, el Excmo. Ayuntamiento procederá a otorgar escritura pública o expedir certificación con las solemnidades y requisitos legales y con el contenido exigido por la legislación urbanística aplicable. La escritura pública o el documento administrativo será inscrito en el Registro de la Propiedad.

4. El acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de compensación producirá la cesión de derecho al Excmo. Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según el Planteamiento vigente y en su caso la Unidad de Ejecución que se ejecute. El propio acuerdo producirá la cesión de las fincas resultantes en que se haya localizado el derecho porcentual del Excmo. Ayuntamiento al aprovechamiento en que se haya localizado el derecho porcentual del Ayuntamiento al aprovechamiento de la Unidad de Ejecución. La cesión de las obras de urbanización y de las dotaciones públicas podrá efectuarse por la Junta de Compensación a la aprobación del proyecto de compensación siempre que, dichas dotaciones estén localizadas y se refieran a una parte de la Unidad de Ejecución que constituya por sí una unidad directamente utilizable. La Adjudicación de fincas y cesión de terrenos al Excmo. Ayuntamiento se formalizará en escritura pública o documento administrativo.

BASE XVIII. Momento de edificación de los terrenos

1. En el caso de que convenga a los intereses generales de la Junta de compensación el que se edifique alguno o algunos de los terrenos podrá acordarse así en Asamblea General determinando el volumen a cuenta concedido, y el comienzo de la edificación será posible antes de concluida la urbanización.

BASE XIX. Conservación de la urbanización

1. Hasta el momento en que la Junta de Compensación se disuelva o convierta en entidad urbanística colaboradora de conservación tendrá a su cargo el mantenimiento de la urbanización repercutiéndose sus costes entre los propietarios de parcela en función de su cuota de participación en la Junta de Compensación, excepto los servicios que puedan ser medidos por contador o aforo que lo serán en proporción al consumo y al gasto habido.

2. El impago de las cuotas de conservación dará derecho a la Junta de Compensación a interesar del Excmo. Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias su cobro en vía de apremio administrativo.

Lozoyuela, a 25 de enero de 2012.—El alcalde, José Antonio Hernanz Hernanz.

(02/633/12)