

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

23**ALGETE**

URBANISMO

Mediante decreto 569/2011, de 28 de noviembre, de la Alcaldía-Presidencia, se adoptó la resolución que, seguida y literalmente, se transcribe, incluyendo anexo:

Considerando que con fecha 29 de octubre de 2004 y NRE 2004/6060 se presenta por don Andrés González Torres y don Juan Ramón Sánchez Ruiz, en nombre y representación de los propietarios del ámbito APR-1 Prado Norte formalización de la iniciativa para la aplicación efectiva y la definición del sistema de compensación en el ámbito referenciado.

Considerando que para la formalización de la iniciativa se presentó la siguiente documentación:

- Acreditación de la representación de propietarios pertenecientes al ámbito que representan más del 50 por 100 de la superficie total.
- Relación individualizada de los bienes y derechos comprendidos en el ámbito que quedan vinculados al sistema de ejecución, con expresión de los titulares y su domicilio.
- Plan Parcial de Reforma Interior.
- Proyecto de Urbanización del ámbito.
- Proyecto de Reparcelación.
- Propuesta de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- Acreditación de haberse insertado anuncio de iniciativa en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en el diario “El Mundo”.

Considerando que consta al expediente de su razón la emisión de informe jurídico de fecha 11 de abril de 2011, registrado bajo el número 469 de 29 de abril de 2011, que concluye “A juicio de quien suscribe y visto que deben efectuarse correcciones en la redacción del articulado de las Bases y Estatutos, procede denegar la aprobación instada, abriéndose plazo por tres meses para las subsanaciones requeridas, transcurridos los cuales se acordará el archivo del mismo”.

Considerando que a resultas del contenido del informe jurídico citado en el punto anterior, presenta la representación de los propietarios del ámbito, en fecha 17 de octubre de 2011 (NRE 5607), reiterada el 28 de noviembre de 2011 (NRE 6402), nuevo documento de Bases y Estatutos subsanando las deficiencias apreciadas en el citado informe jurídico, informándose favorablemente la aprobación inicial del Proyecto de Bases y Estatutos del APR-1.

Considerando las competencias de esta Alcaldía-Presidencia, establecidas en la normativa de aplicación, esencialmente, artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y a cuyo tenor corresponde al alcalde las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los Proyectos de Urbanización.

Por cuanto antecede, vengo a decretar:

Primero.—Aprobar inicialmente el Proyecto de Bases y Estatutos del Área de Planeamiento Remitido 1 (PPRI-APR-1) de Algete, que se reproduce como anexo I.

Segundo.—Publicar esta resolución en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, notificándose, asimismo, de forma individualizada a todos los propietarios afectados por el sistema de actuación, abriéndose plazo por quince días alegaciones, ex artículo 161 del RGU.

Tercero.—Dese cuenta del presente decreto a la Concejalía de Urbanismo y al Pleno Corporativo en la primera sesión ordinaria que celebre, a los efectos oportunos.

ANEXO

**BASES DE ACTUACION POR COMPENSACION PARA LA EJECUCION
DE LA UNIDAD APR-1 PRADO-NORTE****I. Disposiciones generales****Base 1ª. Objeto de actuación**

1. Las presentes Bases de Actuación regularán, conjuntamente con los Estatutos, las actuaciones de la Junta de Compensación "PRADO-NORTE", delimitada por el Area de Planeamiento Remitido (APR-1) según establece el Plan General de Ordenación Urbana de Algete.

2. La Unidad de Ejecución tiene una superficie aproximada de 458.127,33 metros cuadrados.

Base 2ª. Sujetos interesados

1. Una vez aprobadas con carácter definitivo las presentes Bases de Actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación, conforme a la normativa urbanística, quedará constituida dicha Junta, con efectos desde la inscripción del acuerdo aprobatorio en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

2. Formarán parte de la Entidad los propietarios promotores, los que se incorporen de forma reglamentaria a la Junta conforme a los artículos 104 y siguientes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y 162 y 163 del Reglamento de Gestión Urbanística si no lo hubieren hecho anteriormente, y en su caso, las empresas urbanizadoras que hubieren de participar con los propietarios en la gestión de la unidad de ejecución en las condiciones que se determinen por acuerdo de la Asamblea General conforme a los Estatutos de la Junta de Compensación.

3. Un representante del Ayuntamiento designado por éste en el acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos de la Junta y de las presentes Bases de Actuación, formará parte del órgano rector de la Junta en todo caso.

Base 3ª. Actuaciones que comprende

La actuación por compensación comprenderá:

- a) La expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados, de la que será beneficiaria la Junta de Compensación.
- b) La transmisión gratuita al municipio correspondiente en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras e instalaciones que deban ejecutar a su costa los propietarios conforme al Planeamiento y a lo prevenido en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y los artículos 179 y 180 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.
- c) El costeamiento de las obras de urbanización y demás gastos inherentes consignados en el Planeamiento, en el Proyecto de Urbanización y en los Estatutos y Bases de Actuación.
- d) La distribución de los terrenos susceptibles de edificación privada excluidos, los que deban ser cedidos gratuitamente al Ayuntamiento, conforme a la Ley del Suelo y del Reglamento de Gestión Urbanística, entre los propietarios y demás partícipes, en proporción a sus participaciones respectivas, pudiéndose sustituir dicha cesión por una compensación económica conforme al artículo 49 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Base 4ª. Edificación de las parcelas resultantes

1. Firme en vía administrativa la aprobación del Proyecto de Reparcelación podrá edificarse por los propietarios en las parcelas adjudicadas previa obtención de la licencia municipal.

2. La edificación en las parcelas resultantes será posible, aún antes de haber adquirido la condición de solar.

**II. Criterios de valoración de fincas, derechos y otros elementos afectados
por la actuación urbanística proyectada**

A parte de los criterios que se exponen a continuación será de aplicación la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Base 5ª. Criterios para valorar las fincas aportadas

1. El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas, situadas dentro de la delimitación de la unidad de ejecución en el momento de la aprobación de esta. La superficie a considerar, que prevalecerá sobre la superficie registral, será la que resulte de la medición de la realidad física practicada.

2. A cada una de las fincas se les asignará un porcentaje en relación con la superficie total de la zona de actuación. Dichos porcentajes iniciales se definirán por acuerdo de la Asamblea General en su sesión constitutiva.

3. En caso de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, parte de él o señalamiento de linderos, la superficie discutida se considerará perteneciente por iguales partes a los discrepantes, de modo provisional, hasta se resuelva por convenio entre los interesados o resolución judicial.

4. La valoración de las fincas aportadas se referirá al momento de iniciación del procedimiento, de conformidad a lo estipulado en el RDL 2/2008 siendo el derecho de los propietarios proporcional al valor de las fincas aportadas.

5. El valor del suelo se determinará según establecen los artículos 24 y concordantes del RDL 2/2008.

6. Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 103.3 del RGU, en caso de discordancia entre los titulares y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquellos.

7. A cada una de las fincas aportadas se asignará un valor concreto en euros, o en unidades convencionales que determinará la cuota de participación para el reconocimiento de derechos en el aprovechamiento urbanístico susceptible de aprobación y adjudicación de las parcelas resultantes en las que ha de localizarse el aprovechamiento urbanístico, así como para el cumplimiento de las obligaciones de su propietario como miembro de la Junta de Compensación.

8. Para fijar las cuotas de participación individualizadas de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones de las misma se seguirá el siguiente proceso:

- a) Determinación de la superficie total real del suelo de propiedad privada, y pública patrimonial en su caso, aportada por los miembros de la Junta de Compensación, y cálculo del valor de dicha superficie con arreglo al criterio señalado en el epígrafe 2.1.2. anterior.
- b) Asignación de un valor unitario por metro cuadrado del suelo a que se refiere el apartado A).
- c) Determinación del valor de cada una de las fincas aportadas, por aplicación del valor unitario obtenido a la superficie real de cada una de ellas.
- d) Suma de los valores de la totalidad de las fincas aportadas.
- e) Cuantificación de la cuota porcentual de participación correspondiente a cada una de las fincas en función de los valores resultantes de los apartados C) y D).

9. El aprovechamiento urbanístico resultante del planeamiento, una vez deducido el correspondiente a la Administración actuante, se distribuirá proporcionalmente a sus cuotas de participación entre los titulares de suelo de propiedad privada y patrimonial pública que se hubieran integrado en la Junta de Compensación; y los titulares privados no incorporados a la misma quedarán, respecto a sus bienes y derechos afectados por el planeamiento en situación de expropiación forzosa. A los efectos anteriores, la Administración actuante tramitará los expedientes correspondientes, siendo beneficiaria de la expropiación la Junta de Compensación.

10. En los supuestos de doble matriculación, titularidad desconocida o controvertida sobre la finca de origen y titular en ignorado paradero, será lo dispuesto en el artículo 10 del RDLH/97.

- a) Cuando concurra doble matriculación y solo se incorpore a la Junta de Compensación uno de los titulares, la expropiación habrá de dirigirse contra el titular del derecho eventual que no se adhiera; manteniéndose en todo caso, la posibilidad de discusión jurídica sobre la titularidad definitiva con el titular adherido.
- b) En el supuesto de titular desconocido a que se refiere el número dos citado precepto, los derechos de aprovechamiento resultantes se inscribirán a favor de la Administración actuante, con carácter fiduciario y para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la finca. Si el titular de la finca estuviese en ignorado paradero, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso, corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que el ausente tuviese designado representante con facultades suficientes.

Base 6ª Criterios de valoración de derechos reales y personales constituidos sobre las fincas aportadas

1. Los derechos y cargas sobre las fincas aportadas se consideraran en principio compatibles con el planteamiento urbanístico a ejecutar, y en consecuencia, se subrogarán y serán adjudicatarios sus titulares en el mismo concepto que lo fueron anteriormente.

El propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. Si no se declarase la carga o si las declaradas no se ajustaren a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que lo hubiese omitido y se deducirá del valor de las parcelas que les correspondan lo que resulte de las cargas omitidas.

2. Si existieren derechos o cargas que sean incompatibles con el planeamiento que se ejecuta, se fijará en el Proyecto de Reparcelación la indemnización correspondiente conforme a las reglas de la legislación de Expropiación Forzosa, pero con cargo al respectivo propietario, sin perjuicio de lo que, en su caso, resuelva al respecto la Jurisdicción competente. En cualquier caso, los derechos o cargas incompatibles se consideraran extinguidas.

Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga y procedimiento a seguir, se estará a lo previsto en el artículo 168.3 del Real Decreto Legislativo 1/ 1992, relativo a las reparcelaciones y Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 22.4 del RDL 2/2008, la valoración de los derechos reales y personales que afecten a los bienes integrados en el ámbito de la actuación y que deban extinguirse por su incompatibilidad con el planeamiento, se efectuará con arreglo a las disposiciones

sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos y subsidiariamente según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

4. Los jurídicos reales relativos a los derechos reales y personales por lo establecido en los artículos 122 y siguientes del RGU y 11, 12 y concordantes el RDRH/97.

5. Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios se fijarán de acuerdo con lo previsto en la LEF/54, a la que remite el artículo 22.4 del RDL 2/2008; las indemnizaciones consecuentes al traslado de actividades comerciales o industriales, cuyo mantenimiento sea incompatible con el planeamiento urbanístico se acreditarán a favor de los titulares según valoración referida a la fecha de iniciación del procedimiento.

6. Las indemnizaciones aludidas se considerarán en la cuenta de liquidación del Proyecto de Compensación y se satisfarán a los titulares e interesados con cargo al mismo concepto de gasto de urbanización.

Base 7ª Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que deban derruirse demolerse

1. Las edificaciones que existieren sobre las fincas aportadas, y sean incompatibles con el planeamiento urbanístico, se valorarán con independencia del suelo, de acuerdo con la normativa catastral, en función del valor de reposición de la misma, afectado por sendos coeficientes de antigüedad y estado de conservación.

2. En cuanto a las plantaciones, obras e instalaciones que deban derruirse por su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico se valorarán igualmente con independencia del suelo conforme a los criterios de la LEF/54.

3. El valor de las edificaciones y los elementos enunciados referido a la fecha de iniciación del procedimiento se satisfará a los propietarios o titulares interesados con cargo al Proyecto de Reparcelación en concepto de gasto de urbanización.

Base 8ª. Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras

1. En el supuesto previsto en el artículo 11 de los Estatutos de la Junta de Compensación, la valoración de la aportación de empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste presupuestario del proyecto de urbanización o de los sectores o partidas que se vaya a ejecutar, conviniéndose con la Junta en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la Asamblea General.

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.

2. La participación de la empresa disminuirá la de los miembros de la Junta a excepción de los disconformes con dicha participación y que actúen en la forma señalada en el apartado 3 del artículo 11 de los Estatutos.

III. Ejecución de las obras de urbanización.

Base 9ª Forma de contratación

1. La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por empresa urbanizadora o contratista idóneo, por adjudicación directa de la Junta de Compensación.

2. No obstante, cuando lo soliciten propietarios que representen al menos el 30 por 100 de las cuotas de participación, la contratación de dichas obras se efectuará mediante licitación 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 suelo, la ejecución de la obra podrá realizarse directamente por dicha empresa.

4. En cualquier caso, en el contrato de ejecución de obras se garantizará el cumplimiento de las circunstancias exigidas en el artículo 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Base 10ª Costeamiento de la urbanización

1. Los costes de urbanización serán satisfechos por los asociados de la Junta de Compensación en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

2. Se estimarán como costes de urbanización los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización, conforme al proyecto aprobado, así como los intereses y amortización 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 se realizará mediante la fijación individualizada y concreta de las cuotas que corresponda satisfacer a cada asociado.

IV. Distribución de beneficios y cargas

Base 11ª Transmisión de terrenos afectados y de obras de urbanización

1. La transmisión al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la Ley en virtud del acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación. No obstante, la Junta de Compensación y, en su nombre, el contratista por ésta designado, podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización; pudiendo adelantarse en el tiempo si así se conviniere en aplicación de lo estipulado en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

A este respecto se ha suscrito un convenio de monetización del aprovechamiento lucrativo municipal del APR-1 de Prado Norte entre el Ayuntamiento de Algete y Prado Norte con fecha 25 de marzo de 2.011 el cual es de aplicación en todo su contenido.

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 estuviere prevista en el plan de ordenación y proyecto de urbanización aplicable, se cederá al Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses, contados desde la citada fecha de recepción definitiva por la Junta. El periodo 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 de obras.

3. El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la cesión de Derecho al Ayuntamiento de las fincas resultantes que le correspondan en pago del 10 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto, o en su defecto la compensación económica que se establezca.

4. Los terrenos de dominio público existentes en el ámbito de la Unidad de Ejecución, se entenderán sustituidos por las nuevas vías previstas en el proyecto de urbanización, y en consecuencia no darán derecho a aprovechamiento.

Base 12ª Cuotas de participación

1. La participación de cada propietario en la Entidad, tanto en la distribución de beneficios como en las cargas o pérdidas, será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas, situadas dentro de la delimitación de la unidad de ejecución.

2. En el supuesto de incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación, en el momento de su integración en ésta, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios, asignándoles la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada.

Base 13ª. Valoración y adjudicación de las fincas edificables resultantes

Los terrenos destinados a edificación o aprovechamiento privado, adjudicables a los miembros de la Junta se valorarán en función del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución y con arreglo a la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y del Reglamento de Gestión Urbanística.

La adjudicación de las parcelas correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación se realizará con sujeción a las normas establecidas en los artículos 88 y siguientes del Reglamento de Gestión.

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

Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, las parcelas resultantes se adjudicarán en proindiviso a tales propietarios.

No obstante, si la cuantía de los derechos de estos propietarios no alcanzase el 15% de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

En todo caso, las diferencias de adjudicación, por exceso o defecto, serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose al precio medio de los solares resultantes, que será fijado por la Asamblea General.

Base 14ª. Valoración de inmuebles y precio de venta

1. En el caso de que la Junta proceda a edificar, el valor de los inmuebles vendrá determinado por la suma del valor de la parcela, más los costes de urbanización y de ejecución material de la edificación.

2. Si la edificación resultante no se adjudicase a los miembros de la Junta, en proporción a sus derechos, el precio de venta y demás condiciones del contrato se determinará por acuerdo de la Asamblea General.

3. Determinado el precio de venta y demás condiciones del contrato, se notificará a los miembros de la Junta para que, si conviniere a su interés y en término de 10 días, puedan ejercitar su derecho de tanteo para la adjudicación del inmueble en el mismo precio y condiciones.

En el caso de que dos o más miembros de la Junta ejerciten el derecho de tanteo, se notificará tal circunstancia a los ejercientes para que, en nuevo plazo de 10 días mejoren el precio de tanteo

a cuyo efecto presentarán su oferta, en sobre cerrado, a la Junta de Delegados, que la adjudicará al mejor postor.

Base 15ª. Distribución de beneficios y pérdidas

Corresponde a la Asamblea General Ordinaria, con motivo de la aprobación de las cuentas anuales y a la vista de la cuenta de resultados, acordar el traspaso de beneficios al ejercicio siguiente o su distribución proporcional entre los miembros. En caso de pérdidas, la asamblea acordará la repercusión proporcional entre los miembros fijando las cuotas extraordinarias precisas.

Base 16ª Momento de la adjudicación

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y el otorgamiento de la escritura pública o la expedición de documento administrativo con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos, con el contenido señalado en el artículo 172 del Reglamento de Gestión Urbanística, determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente.

Base 17ª Régimen económico

1. Para el pago de justiprecios, indemnizaciones y gastos de urbanización, conservación y complementarios, los asociados deberán ingresar en la Entidad las cantidades que les corresponda satisfacer dentro del plazo máximo de un mes desde que se efectúe el requerimiento por la Junta de Delegados a dicho efecto, transcurrido el cual, si no se hubiere efectuado el pago, la cantidad adeuada a la Junta sufrirá un recargo equivalente al interés legal del dinero en el momento de vencimiento del periodo de pago voluntario sin perjuicio de las demás consecuencias previstas en el apartado 4 de esta Base.

2. Sin embargo, la Entidad podrá por acuerdo mayoritario de la Junta, exigir de sus asociados el ingreso en las arcas de la misma, con antelación de seis meses, de las aportaciones necesarias para satisfacer los gastos previsibles para el semestre.

3. La Entidad, por acuerdo de su órgano de administración, podrá instar al Ayuntamiento la vía de apremio para exigir a sus asociados el pago de las cantidades adeudadas debiendo de prever la actuación posibilitada en beneficio de la Junta de Compensación en base al artículo 108,3º e) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. La Junta de Compensación podrá recaudar de sus miembros, por delegación del Municipio, las cuotas ordinarias y extraordinarias de urbanización por la vía de apremio, pudiendo formularse contra los liquidadores recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento; sin perjuicio de poder optar por solicitar del Ayuntamiento la aplicación de la expropiación al miembro moroso, tal y como se regula el art. 108 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y el artículo 181.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, en beneficio de la Junta. A tal efecto será suficiente certificación librada por el Secretario de la Entidad, con el visto bueno de su Presidente, en la que conste el acuerdo de instar la vía de apremio, nombres y apellidos y domicilio del asociado moroso, la cantidad adeudada, concepto por la que se ha devengado y que la misma ha vencido y no ha sido pagada. El Ayuntamiento 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 de la requiriente a disposición de la Junta de Compensación, y transcurrido dicho plazo resolverá sobre la prosecución del procedimiento de apremio.

4. También podrá la Junta instar la expropiación como beneficiaria de los terrenos pertenecientes a los propietarios que, requeridos por plazo no inferior a tres meses, incumplieran las obligaciones y cargas impuestas por la Ley del Suelo.

En este supuesto, al justiprecio se sumarán las cantidades satisfechas para gastos de urbanización, 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.

Base 18ª. Conservación de la urbanización

1. Hasta el momento de la extinción o disolución de la Junta, la conservación de la urbanización correrá a cargo de la misma, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma, aplicable a la distribución de beneficios y cargas para el pago de cuotas de conservación.

2. En los compromisos entre la Junta y los propietarios de las fincas resultantes y los adquirientes de éstas 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 ello, la Junta o 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 adquirientes y debidamente formalizados 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 esta Administración y se produzca la subrogación de los futuros propietarios a tal efecto.

Base 19ª. Recepción y finalización de las obras

1. Una vez ejecutadas las obras de urbanización por la Junta de Compensación se procederá a su recepción por el Ayuntamiento.
2. Una vez finalizada tal recepción la conservación de tales obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos será potestativo por parte de la Junta de Compensación pudiéndose transformar en Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

ESTATUTOS PARA LA EJECUCION DE LA UNIDAD APR-1 PRADO-NORTE

La normativa aplicable a la Junta de Compensación está compuesta en primer lugar por la Legislación de la Comunidad Autónoma de Madrid, Ley 9/2.001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, en otro caso, y en virtud de la disposición derogatoria única de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y de la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1.997, están en vigor los artículos correspondientes de la Ley del Suelo de 1.976. (Decreto 1346/76 de 9 de abril) y de 1992 (Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio), así como el Reglamento de Gestión Urbanística.

CAPITULO I Disposiciones generales**Artículo 1. Denominación**

La Junta de Compensación se denominará "Entidad Urbanística de Compensación "PRADO-NORTE" delimitada en el Area de Planeamiento Remitido (APR-1) según establece el Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Algete.

Art. 2. Naturaleza

1. La Junta de Compensación, tendrá la consideración de ente corporativo de Derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción administrativa y la de la constitución de sus órganos rectores. Formarán parte de la Junta de Compensación los propietarios a que se refiere el artículo 10 de los presentes Estatutos.
2. A la Junta de Compensación podrán incorporarse empresas urbanizadoras, conforme a lo previsto en el artículo 11.

Art. 3 Personalidad jurídica

La Junta de Compensación gozará de personalidad jurídica desde la inscripción del acuerdo aprobatorio del Ayuntamiento de Algete en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Art. 4 Objeto y fines

1. La Entidad tendrá por objeto la actuación por compensación en la unidad de ejecución delimitada en el artículo 7, y con tal finalidad practicará las operaciones necesarias para distribuir entre los asociados los beneficios y cargas del planeamiento, configurar las nuevas parcelas, adjudicarlas y urbanizar la superficie de la referida unidad de ejecución, así como efectuar la cesión al municipio de los terrenos dotacionales y a título gratuito y en solares, en la forma y cuantía dispuesta en la Ley 9/2001 las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad de las unidades de ejecución por su superficie o en su defecto su sustitución por compensación económica.
2. A tales efectos, podrá encargar la redacción de proyectos de urbanización, ejecutar las obras, contratarlas, constituir sociedades mercantiles para dicha finalidad y cuantas actividades sean precisas a todos los efectos, como entidad urbanística colaboradora, para la defensa de los intereses comunes de la sociedad y de sus asociados ante la Administración y los Tribunales y para el cumplimiento de los objetivos previstos en la legislación urbanística, incluso la edificación de solares resultantes si así se acordase por unanimidad de los asociados.

Art. 5 Capacidad

1. La Junta de Compensación tendrá plena capacidad jurídica con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística y en los presentes Estatutos.
2. La Entidad podrá adquirir, poseer, enajenar y gravar bienes de su patrimonio, por cualquier título, incluso por expropiación forzosa, actuando en este caso como entidad beneficiaria de la expropiación.
3. La incorporación de los propietarios a la Entidad no presupone la transmisión a la misma de la propiedad de las fincas situadas en la Unidad de Ejecución, sino la facultad de disposición sobre estas, con carácter fiduciario, a cuyo efecto los terrenos quedan afectados al cumplimiento de las cargas y obligaciones urbanísticas.

Art. 6 Órgano urbanístico bajo cuyo control actúa

1. La Entidad actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Algete, él controlará y fiscalizará su gestión dentro del ámbito de sus competencias.

2. En ejercicio de esta función de control de la actuación de la Entidad, corresponde al Ayuntamiento:

- a) Dar audiencia de los Estatutos y Bases de Compensación 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 que se acuerden en las Bases de Actuación.
- c) Aprobar los correspondientes proyectos incluido el de reparcelación conforme a lo establecido en las Bases de actuación y la legislación aplicable.
- d) Designar representante en la Junta de Compensación (con independencia de los que, en su caso, procedan si el Ayuntamiento fuese propietario de terrenos en el ámbito de la unidad de ejecución).
- e) Aprobar la constitución de la Junta y remitir el acuerdo y la escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, para su inscripción.
- f) El ejercicio de la potestad de expropiación forzosa, a beneficio de la Junta respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan obligaciones.
- g) Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas a la junta por cualquiera de los miembros, o en su defecto proceder a la expropiación de sus parcelas.
- h) Resolver los recursos contra acuerdos de la Junta, previstos en el artículo 37 de estos estatutos.
- i) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística local.

Art. 7 Área de actuación

El área de actuación tal y como se establece en el Plan General de Ordenación Urbana de Algete, está delimitado por los siguientes ámbitos:

1. Urbanización "Prado-Norte" ubicada a una distancia de 3 Km. al oeste del núcleo urbano de Algete y a 3,5 Km. al sudoeste del de Fuente El Saz del Jarama.

Linda al Norte con área de suelo Urbanizable Programado (sector 5); al Este con área de suelo no urbanizable y área de suelo no urbanizable de especial protección naturalística forestal y paisajista, al Sur con área de suelo no urbanizable y al Oeste con suelo no urbanizable de especial protección (Parque Fluvial de la Vega del Jarama y carretera M-111).

Tiene una superficie de 399.402,68 metros cuadrados.

2. Fracción de parcelas nº 1, 3 y 4 del polígono 9 incluidas dentro del APR-1 destinadas a zonas verdes y de equipamiento comercial y docente.

Tiene una superficie de 47.009,30 metros cuadrados.

3. Área lateral de la carretera M-111, espacio libre existente de suelo urbano entre la M-111 y la Urbanización Prado-Norte.

Tiene una superficie de 4.181,90 metros cuadrados.

4. Camino lateral sur existente en el lateral sur de la Urbanización Prado-Norte con acceso desde la M-111.

Tiene una superficie de 4.343,61 metros cuadrados.

5. Área del Camino de El Espinar existente entre Ambito nº2 y el Sector nº5.

Tiene una superficie de 3.189,84 metros cuadrados.

La superficie total del área de actuación teniendo en cuenta los ámbitos descritos es de 458.127,33 metros cuadrados.

A parte del área de actuación, hay un tramo de la Vía Pecuaria nº5 Colada de El Espinar incluido dentro del APR-1 con una superficie de 4072,55 metros cuadrados.

Art. 8 Duración

La Entidad tendrá una duración indefinida, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, hasta el cumplimiento total del objeto social, salvo que se produzca la disolución conforme al artículo 39 de estos Estatutos.

Una vez la Junta de Compensación cumpla con sus fines en su totalidad, se transformará en Entidad Urbanística de Conservación, realizando los trámites oportunos para tal fin, conforme está recogido en el artículo 3.5.2.3. del Plan General de Ordenación Urbana de Algete.

Art. 9 Domicilio

1. Será el de c/ Drago nº13-D de la Urbanización Prado-Norte en Algete (Madrid).

2. El traslado del domicilio a otro lugar, dentro de la localidad requerirá acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

CAPITULO II. Asociados

Art. 10 Asociados

Formarán parte de la Junta de Compensación

- a) Los propietarios de las fincas incluidas en la unidad de ejecución, que han tomado la iniciativa del sistema, y que representan más del 50% de la propiedad total de la zona de actuación.
- b) Los demás propietarios no promotores de la Junta de Compensación, que soliciten su ingreso en ella, en cualquiera de los supuestos regulados en los artículos 162 y 163 RGU. La incorporación exigirá ostentar la propiedad de finca incluida en la zona de actuación y aceptar los presentes Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta, mediante escrito o comparecencia haciendo constar expresamente esta aceptación, así como la documentación a que se refiere el apartado siguiente.

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

3. Cada uno de los asociados tendrá una cuota de participación en los beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta, que será fijada en proporción a la superficie de las fincas afectadas.

4. Tanto los asociados fundadores como los adheridos a la Junta, tendrán una vez incorporados a ésta, los mismos derechos y obligaciones. En especial y para que la incorporación de los adheridos tenga efecto, será necesario que ingresen en la Caja de la Junta las cantidades equivalentes a las aportadas hasta el momento por los fundadores, según la proporcionalidad de cuotas de unos y otros, más los intereses correspondientes por la demora, así como la parte correspondiente a las obras de urbanización que ya han sido ejecutadas.

Art. 11. Incorporación de empresas urbanizadoras

1. La incorporación a la Entidad de empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización, requerirá acuerdo favorable de la Asamblea General, con el quórum señalado en el artículo 26.2, de los presentes Estatutos en cuyo acuerdo se determinarán las condiciones de la incorporación, conforme a las Bases de Actuación y, en especial, los compromisos y garantía 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) RGU.

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 éstos bien 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 correspondan –ya se determinen éstos 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 las Bases de Actuación.

Art. 12 Derechos

1. Los asociados tendrán los siguientes derechos:

- a) Participar, con voz y voto, en las reuniones de la Asamblea General, proporcionalmente a sus respectivas cuotas de participación
- b) Elegir los miembros de los órganos de gestión y administración de la Entidad, y ser elegibles para ellos.
- c) Presentar proposiciones y sugerencias.
- d) Participar en los beneficios que se obtuvieren por la Entidad como resultado de su gestión urbanística en la medida en que hubieran contribuido en los gastos.
- e) Obtener información de la actuación de la Junta y de sus órganos.
- f) Interponer los recursos que procedan contra los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta.
- g) Los demás derechos que les correspondan, conforme a los presentes estatutos y a las disposiciones legales aplicables.

2. Los cotitulares de una finca o cuota de participación habrán de designar, en documento fehaciente, a una sola persona, con amplias facultades para el ejercicio de las de asociado, respondiendo solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones deriven de su condición. Si no designasen representantes en el plazo que al efecto se señale por la Junta, lo hará, a petición de ésta, entre los cotitulares, el Ayuntamiento como órgano urbanístico actuante. El designado en este caso ejercerá sus funciones mientras los interesados no designen otro.

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

4. Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos (art. 166e RGU) y la disposición de tales fincas por la Junta de Compensación no estará sujeta a limitaciones de carácter civil.

Art. 13. Obligaciones

1. Además de las obligaciones de carácter general derivadas del cumplimiento de las prescripciones y normas legales y de planeamiento urbanístico vigentes y de los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno y administración de la Junta, los asociados vendrán obligados a:

- Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones obligatorias y gratuitas derivadas de la legislación y del planeamiento urbanístico, así como 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 ésta.
- Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios de gestión de la Junta de Compensación a cuyo fin se fijará por la Junta de Delegados la cuantía correspondiente a cada socio, en función de la cuota que le hubiera sido atribuida.
- Pagar las cuotas o cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras y concordantes con el Reglamento de Gestión.
- Comunicar a la Junta con un mes de antelación el propósito de transmitir terrenos o su participación en ella.
- Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización. Depósito de materiales e instalaciones complementarias.
- Comunicar al Secretario de la Junta el domicilio o lugar a efecto de notificaciones y los cambios del mismo.
- Las demás obligaciones que les correspondan conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables, guardando la debida proporción entre la obligación y la cuota de participación.

2. El incumplimiento de sus obligaciones por cualquier propietario o propietarios legitima a la Junta para promover la expropiación conforme a la vigente normativa urbanística.

Art. 14. Transmisiones

Los miembros de la Entidad urbanística podrán enajenar terrenos o su participación en la misma con las siguientes condiciones y efectos:

- El transmitente notificará en forma fehaciente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a efectos de su necesaria constancia.
- El adquirente, por cualquier clase de título, quedará subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.

CAPITULO III. Órganos de la Entidad

Art. 15 Órganos de gestión y administración de la Junta de Compensación

1. La Junta de Compensación y administración se regirá por los siguientes órganos:

- La Asamblea (o junta) General.
- La Junta (o Comisión) de Delegados.
- El Presidente.
- El Secretario.
- El Tesorero.

2. Potestativamente cuando lo estime conveniente la Asamblea General, podrá designar un Gerente-Administrador con las facultades que expresamente se determinen.

Art. 16 Asamblea General

1. Estará constituida por todos los asociados y un representante del Ayuntamiento, designado por éste y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia.

2. Todos los asociados incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión quedarán sometidos a los acuerdos válidamente adoptados, sin perjuicio de la posibilidad de interponer los recursos que legalmente procedan.

Los acuerdos serán ejecutivos aunque se interpongan los recursos correspondientes, salvo que se decreta su suspensión por la Administración actuante o autoridad judicial.

Art. 17 Reuniones

1. La Asamblea General celebrará reuniones ordinarias dos veces al año y reuniones extraordinarias cuando lo estimen necesario el Presidente o la Junta de Delegados o lo soliciten por escrito asociados que representen, al menos, el treinta por ciento (30%) de las cuotas de participación, en cuyo caso el Presidente deberá convocar la reunión extraordinaria solicitada, dentro de los diez días siguientes a la solicitud, sin que entre la convocatoria y la celebración de la reunión pueda transcurrir más de quince días. Si no lo hiciere, los interesados podrán dirigirse al Ayuntamiento para que sea éste quien convoque la reunión.

2. Las reuniones ordinarias se celebrarán: una dentro del primer trimestre de cada año natural y la otra el último semestre.

3. En dichas reuniones, además de lo asuntos que señalen el Presidente, la Junta de Delegados o los asociados que ostente el treinta por ciento (30%) de las cuotas de participación. Se tratará especialmente en la primera, de la aprobación de la memoria, las cuentas y el balance del ejercicio anterior, y en la segunda, del presupuesto de gastos e inversiones para el ejercicio siguiente, y de las cuotas provisionales o complementarias a satisfacer durante el mismo. Si no se aprobare el presupuesto, quedará prorrogado el del ejercicio anterior.

4. En el plazo de tres meses desde la válida constitución de la Junta de Compensación se convocará y celebrará una junta general en la que entre otros asuntos, se dará cuenta de las actuaciones realizadas, los gastos soportados y el saldo que corresponde a cada miembro. También se someterá a la aprobación el presupuesto del ejercicio en curso y el establecimiento de las cuotas ordinarias y extraordinarias, poniendo a disposición de los miembros la documentación que se precise.

Art. 18 Atribuciones

Corresponde a la Asamblea las facultades siguientes:

- a) Aprobación de los presupuestos de gastos e inversiones.
- b) Designación y cese de las personas encargadas del gobierno y administración de la Entidad.
- c) Distribución de las cargas y beneficios del planeamiento entre los asociados, conforme a las Bases de Actuación y sin perjuicio de la aprobación del Órgano urbanístico competente.
- d) Aprobación de los proyectos que sean necesarios, incluido el de reparcelación.
- e) Modificación de los Estatutos sin perjuicio de la aprobación por el Ayuntamiento.
- f) Fijación de los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias.
- g) Contratación de créditos para realizar las obras de urbanización con garantía, incluso hipotecaria, de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución.
- h) Contratación de las obras de urbanización, conforme a lo previsto en el artículo 176 RGU.
- i) Incorporación de empresas urbanizadoras y constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarios de la misma.
- j) Edificación de los solares resultantes.
- k) Aprobación de la Memoria de gestión anual y de las cuentas y el balance.
- l) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Entidad.
- m) Propuesta de disolución y liquidación de la Junta de Compensación.
- n) Cualquier otro asunto que afecte con carácter relevante a la vida de la Entidad.

Art. 19 Junta de Delegados

1. La Junta de Delegados estará constituida por un Presidente, que será el de la Entidad; cuatro vocales y asimismo otro vocal, que será un representante del Ayuntamiento designado por este.

2. Los miembros de la Junta de Delegados serán designados por la Asamblea General, por mayoría de votos de asociados.

3. A excepción del vocal de designación municipal, que podrá ser persona ajena a la Junta, los miembros de ésta habrán de ostentar la cualidad de asociados.

4. Si fuese designado miembro de la Junta de Delegados una persona jurídica o comunidad de bienes, serán ellos quienes elegirán a la persona física que deba actuar en la Junta de Delegados.

5. La Junta de Delegados tendrá las atribuciones siguientes:

- a) Administra la Junta de Compensación con arreglo a las Leyes y a estos Estatutos.
- b) Realizar actos de gestión sin excepción no reservados a la Asamblea General.
- c) Proponer la adopción de acuerdos a la Asamblea General.
- d) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- e) Desarrollar la gestión económica conforme a las previsiones acordadas por la Asamblea y contabilizar los resultados de la gestión.
- f) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
- g) Las demás facultades de gobierno y administración de la Entidad no reservados expresamente a la Asamblea General.

6. Los cargos de la Junta de Delegados tendrán una duración de dos años y serán renovados por mitad cada año.

7. Las vacantes que se produzcan durante el mandato de la Junta por fallecimiento, renuncia o cualquier otra causa, serán cubiertas provisionalmente entre los asociados, por la propia Junta, mientras que no se convoque la Asamblea General y se elijan por ésta los nuevos miembros de la Junta. El elegido o elegidos ostentarán el cargo por el plazo que faltare transcurrir del sustituido.

8. Los miembros de la Junta podrán, al cesar, ser reelegidos por acuerdo expreso de la Asamblea General.

9. La Asamblea podrá relevar, con el Quórum del artículo 26.2 de sus funciones a todos o alguno de los delegados elegidos, con simultánea designación de los sustituidos hasta la renovación inmediata de la Junta.

Art. 20 Presidente

1. La Presidencia de la Entidad y de sus órganos colegiados de gobierno y administración corresponderá al miembro de la Junta de Delegados que designe la Asamblea en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones, con la duración establecida en el artículo 19.6 de los presentes Estatutos.

2. El Presidente tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Convocar, presidir, dirigir las deliberaciones de los órganos colegiados de la Entidad y dirimir los empates con voto de calidad.
- b) Representar a la Junta de Compensación en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandamientos a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, tanto en el ámbito judicial como extrajudicial.
- c) Autorizar las actas de la Asamblea General y de la Junta de Delegados, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- d) Ejercer, en la forma que la Junta de Delegados determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Entidad.
- e) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o Junta de Delegados.

3. En casos de ausencia o enfermedad el Presidente será sustituido por el miembro de la Junta de Delegados de mayor edad, excluido el que actúe como Secretario.

Art. 21 Secretario

1. Actuará de Secretario de la Asamblea y de la Junta de Delegados uno de los vocales que componen la Junta de Delegados que será designado por la Asamblea en su sesión constitutiva o en las de las sucesivas renovaciones.

2. El Secretario levantará acta de las reuniones, tanto de la Asamblea General como de la Junta de delegados, haciendo constar el resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados: expedirá certificaciones con el visto bueno del Presidente, organizará los servicios de régimen interior de la Entidad y, de modo especial, la existencia de un libro registro en el que se relacionarán los socios integrantes de la Junta de compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio y lugar a efecto de notificaciones, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos y cuantos datos complementarios se estimen procedentes y realizará, asimismo, los datos de gestión administrativa y demás funciones que especialmente se le encomienden por el Presidente o la Junta de Delegados.

3. En casos de ausencia o enfermedad, el Secretario será sustituido por el miembro de la Junta de Delegados de menor edad, excluido el Presidente.

Art. 22 El Tesorero

1. Será designado Tesorero por la Junta de Compensación el miembro de la misma que nombre la Asamblea General en la sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones.

2. Serán funciones del Tesorero realizar los pagos y cobros que correspondan a los fondos de la Junta, así como la custodia de estos, rendir cuentas de la gestión presupuestaria de la Entidad y cumplir todas las demás obligaciones que respecto a su cometido se establezcan por disposiciones legales o acuerdos de la Junta.

El cargo de Administrador-Gerente y tesorero podrá recaer sobre la misma persona.

Art. 23 Medios personales

1. La Entidad funcionará mediante la prestación personal de sus asociados, salvo que dicha prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales.

2. No obstante, podrá efectuarse la contratación del personal que se considere necesario, que será retribuido dentro de los recursos económicos y presupuestarios autorizados por la Asamblea General. La Asamblea General podrá nombrar o facultar a la Junta de Delegados para que nombre a un Administrador-Gerente con sueldo, con las facultades y poderes que estime oportuno otorgarle, el cual asistirá a las reuniones de la Asamblea y Junta de Delegados con voz pero sin voto.

CAPITULO IV. Funcionamiento de la Entidad

Art. 24 Convocatoria de sesiones

1. Los órganos colegiados de la Entidad serán convocados por el Secretario, por orden del Presidente. Excepcionalmente, la sesión constitutiva de la Junta de Compensación será convocada por los promotores en la forma y con la antelación señalados en el apartado 3, y con indicación, asimismo, del lugar en que la reunión ha de celebrarse. Dicha Asamblea constitutiva podrá celebrarse a partir de la presentación de los proyectos de los presentes Estatutos y Bases de Actuación al Ayuntamiento de Algete.

2. La convocatoria expresará los asuntos a que se han de circunscribir las deliberaciones y los acuerdos, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, excepto en el supuesto previsto en el artículo 25.3 de los presentes Estatutos. La convocatoria expresará además, la indicación de que en el domicilio social de halla a disposición de los asociados la documentación de los asuntos objeto del orden del día hasta el día anterior a la reunión.

3. La convocatoria de la Asamblea General o de la Junta de Delegados de hará mediante carta remitida por correo certificado a los domicilios designados por los asociados, con ocho días de antelación, al menos, a la fecha en que haya de celebrarse la reunión cuando de trate de convocatoria de la Asamblea general o de cuatro días de la Junta de Delegados. Con la misma antelación se fijará, en cada caso, un anuncio en el domicilio social de la Junta.

Art. 25. Quórum de constitución

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren en ella, presentes o representados (con representación por escrito y para cada reunión), asociados que representen, por lo menos, el sesenta por ciento (60%) del total de las cuotas de participación. En segunda convocatoria, que se celebrará al menos media hora después de la primera, será válida la constitución de la Asamblea, cualquiera que sea el número de asociados concurrentes a la misma y el número de cuotas de participación que representen, siendo preceptiva en cualquier caso la presencia del Presidente y del Secretario o de quienes legalmente les sustituyan.

2. La Junta de Delegados quedará válidamente constituida en primera convocatoria, siempre que el número de miembros asistentes fuere superior a la mitad de los que la componen, y en segunda convocatoria media hora después, cualquiera que sea el número de asistentes, siendo preceptiva la presencia del Presidente y del Secretario.

3. No obstante lo dispuesto en los apartados 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. 26 Adopción de los acuerdos

1. Quórum ordinario: Serán válidos los acuerdos de la Asamblea que se tomen por la mitad más uno de los votos presentes o representados legalmente, que a su vez representen la mayoría de las cuotas de participación presentes en la Asamblea computadas según lo previsto en estos Estatutos, con las excepciones que se determinan en el apartado siguiente.

2. Quórum especial: La adopción de los acuerdos de modificación de los Estatutos y de las Bases de Actuación, contratación de créditos, propuesta de modificación de los planes y de aprobación de proyectos de distribución de solares y urbanización, incorporación de empresas urbanizadoras y sustitución de los delegados nombrados antes del vencimiento del plazo de mandato, requerirá el voto favorable de la mayoría de sus miembros que a su vez represente el 60% de las cuotas de participación.

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

Art. 27. Computo de votos

1. Se hará por las cuotas de participación establecidas en proporción al derecho o interés económico de cada asociado, en relación con la superficie de la parcela.

2. Cada asociado tendrá un voto por cada unidad o fracción superior a la mitad de la cuota de participación para mantener la proporcionalidad del voto al derecho o interés económico de cada miembro de la entidad.

3. A los efectos de Quórum, las cuotas de participación correspondientes a las fincas pertenecientes a la entidad en virtud de adquisición como beneficiaria de la expropiación se atribuirán a los propietarios asociados en la proporción en que hubieran contribuido a sufragar el coste de aquéllas.

Art. 28 Cotitularidad

Los cotitulares de una finca o cuota de participación ejercerán sus facultades de asociado según lo previsto en el artículo 12 de estos Estatutos.

Art. 29. Actuación de la Junta de Delegados

Los acuerdos de este órgano social serán adoptados por mayoría de asistentes y dirimirá los empates el voto de calidad del Presidente o quien lo sustituya.

Art. 30. Asistencia de personal especializado

Previo acuerdo de la Junta de Delegados 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.

Art. 31. Actas

1. De los acuerdos de la Asamblea y de la Junta de Delegados se levantará acta que, una vez aprobada en la misma reunión o en la siguiente, se transcribirá en el respectivo libro de actas, que deberá estar foliado y encuadernado, y legalizada cada hoja con la rúbrica del Presidente de la Junta de Compensación y en el que se expresará en su primera página mediante diligencia de apertura firmada por el Secretario de la Junta el número de folios y fecha de apertura.

2. En lo no previsto será de aplicación lo dispuesto en la legislación de Régimen Local a este respecto.

3. A requerimiento de los asociados o de los órganos urbanísticos, deberá el Secretario de la Junta, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

CAPITULO V. Régimen Económico**Art. 32. Medios económicos**

1. Estarán constituidos por las aportaciones de los asociados y los créditos que se concierten con la garantía de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución sin perjuicio de cualesquiera otros recursos que legalmente se obtengan.

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 anual aprobado por la Asamblea.
- b) Extraordinarias, con destino al pago de justiprecios e indemnizaciones de fincas pertenecientes a propietarios no incorporados y de los gastos de urbanización a que se refieren los apartados 3 y 4 de la Base 10 de las Bases de Actuación, así como los gastos que no pudieran preverse como iniciales y cualquier otro que no corresponde a las aportaciones ordinarias.

3. Las aportaciones ordinarias y extraordinarias se fijarán por la Asamblea.

4. La distribución de las aportaciones entre los asociados se efectuará en proporción del derecho o interés económico de cada asociado definido por las cuotas de participación de que sea titular, determinadas conforme a las Bases de Actuación.

Art. 32 Bis

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

- a) Gestión de actuación urbanística.
- b) Costes de las obras previstas en el Proyecto de Urbanización y de las que acuerden los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación.
- c) Indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos de los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación o de los miembros de esta que incumplieren sus obligaciones.
- d) Indemnizaciones correspondientes al valor de los edificios, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones que, por ser incompatibles con el planeamiento urbanístico, hayan de deruirse, así como por traslado de actividades comerciales o industriales.
- e) Indemnizaciones correspondientes a los derechos de arrendamiento que deben extinguirse por la incompatibilidad con la ejecución del planeamiento.
- f) Honorarios profesionales correspondientes a los instrumentos de planeamiento y de gestión, así como costes de servicios de asesoramiento de la actuación urbanística.
- g) Funcionamiento de los Organos de Gobierno y Administración y los consecuentes a la actividad de la Junta de Compensación.
- h) Conservación de las obras de urbanización hasta su recepción definitiva por la Administración actuante.
- i) Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

2. Para atender a los gastos de la actuación se realizarán por los miembros de la Junta de Compensación las aportaciones económicas a que se refiere el artículo 32 de estos Estatutos.

Art. 33. Recaudación

1. La Junta de Compensación podrá recaudar de los asociados las aportaciones aprobadas por la Asamblea para atender los gastos sociales, ordinarios y extraordinarios, incluso la constitución de

garantías o finanzas para asegurar la asunción de compromisos por parte de la Entidad en la ejecución de las obras.

2. Para percibir las aportaciones fijadas por la Asamblea, se estará a lo establecido en la base de actuación 17ª. Debiendo prever la actuación posibilitada en beneficio de la Junta de Compensación conforme al artículo 108,3º e) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, a cuyo tenor la Junta podrá recaudar de sus miembros por delegación del Municipio, las cuotas de urbanización por la vía de apremio, pudiendo formularse contra las liquidaciones recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento También podrá aplicarse la expropiación al miembro moroso (art. 181 RGU y art. 108,3,C) Ley del Suelo de la Comunidad Autónoma de Madrid).

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

4. Para disponer de los fondos será necesaria la firma del Presidente de la Junta y de otro miembro de la Junta de Delegados.

Art. 34. Enajenación de terrenos

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

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

Art. 35. Contabilidad

1. La Entidad llevará la contabilidad de la gestión económica en 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. Obligatoriamente la contabilidad constará, como mínimo, de libros de ingresos, gastos y caja, que estarán a cargo del Tesorero de la Entidad o del Administrador.

CAPITULO VI. Régimen jurídico

Art. 36. Ejecutividad

Los acuerdos de los órganos de gestión y administración de la Entidad, tomados dentro de sus respectivas atribuciones y que no requieran aprobación de la Administración de tutela, serán ejecutivos siempre que se hayan adoptado conforme a lo establecido en los presentes Estatutos y demás normas aplicables sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan.

Art. 37 Recursos

1. Los acuerdos de la Junta de Delegados podrán ser impugnados por los miembros de la Junta de Compensación, dentro del plazo de quince días siguientes a su notificación, ante la Asamblea General dirigido a su Presidente y presentado en el domicilio social de la Junta que deberá resolver en el plazo de dos meses a contar desde la presentación del recurso. Transcurrido el plazo sin resolución expresa se entenderá desestimada la reclamación.

2. Contra las resoluciones de la Asamblea General cabe recurso de alzada ante el Ayuntamiento, si la resolución es expresa, el plazo de interposición del recurso es de quince días a contar desde el siguiente a la notificación de la resolución. Y si la resolución es tácita, dentro del plazo de quince días siguientes a la notificación del acuerdo.

Art. 38. Suspensión

Los acuerdos de la Junta serán ejecutivos salvo que la Administración actuante o autoridad judicial acuerde la suspensión.

Art. 39. Interdictos

1. Según dispone el artículo 185 del Reglamento de Gestión Urbanística, los miembros de la Junta no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión frente a las resoluciones de la Junta de Compensación, adoptadas en virtud a la facultad fiduciaria de disposición sobre la finca de aquellos y de acuerdo con el procedimiento establecido en estos Estatutos.

2. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, que se ajusten a lo previsto en el Planeamiento y Proyecto de Urbanización apropiado.

CAPITULO VII. Disolución y liquidación

Art. 40. Disolución

1. La Junta de Compensación será disuelta y quedará en periodo de liquidación voluntaria o legal, por alguno de los motivos siguientes:

- a) Por haber finalizado su objeto social.
- b) Por imposibilidad manifiesta, causa de fuerza mayor o imposibilidad legal de cumplir el objeto social.
- c) Cuando lo decida la Asamblea General Extraordinaria oportunamente convocada con este fin y con el Quórum previsto en los presentes Estatutos.
- d) Cuando fundamentalmente lo decida la Autoridad competente y sin perjuicio de los recursos establecidos en dicha decisión por precepto legal.

2. En todo caso la disolución requerirá para su efectividad, la aprobación del Órgano bajo cuyo control actúa la Junta de Compensación

Art. 41. Liquidación

Acordada válidamente la disolución de la Entidad, la Junta de Delegados procederá a la liquidación, mediante el cobro de créditos y pago de deudas, y el remanente, si los hubiere, se distribuirá entre los asociados en proporción al derecho e interés económico de cada uno de ellos, según las respectivas cuotas de participación.

Disposición final

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

2. Cualquier modificación de los Estatutos que por la Asamblea General se acuerde, 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 la Ley 9/2.001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid; Reglamento de Gestión Urbanística; y demás disposiciones concordantes, de modo supletorio, la Ley de Sociedades Anónimas.

En Algete, a 12 de enero de 2012.—La alcaldesa-presidenta, Inmaculada Juárez Meléndez.

(02/297/12)