ESTATUTOS DE ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN DEL SAU 1-2 DE VALDILECHA

Artículo 1.- Constitución y denominación.

La Entidad Urbanística de Conservación se constituye bajo la denominación de "Entidad de Conservación SAU I-2 Valdilecha" y se regirá por lo dispuesto en los presentes Estatutos y en lo en ellos no previsto, o en virtud de obligación imperativa, por lo que se dispone en:

a) La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

b) El Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Artículo 2.- Naturaleza

La Entidad tendrá carácter jurídico-administrativo, personalidad jurídica propia y plena capacidad legal para el cumplimiento de sus fines desde la fecha de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, momento a partir del cual iniciará el cumplimiento de sus funciones y dará inicio el cómputo del plazo de duración de la misma a que se refiere el artículo 9.

Artículo 3.- Ámbito

Territorialmente, la Entidad de Conservación SAU I-2 Valdilecha abarca el espacio físico delimitado por por carretera M-229 SAU I-1 (Norte), camino (Sur), carretera M-229 y camino de Juan Gato (Este) y suelo no urbanizable (Oeste).
Su superficie total es de 88.140,60 m2.

Artículo 4.- Domicilio.

1. Se establece el domicilio de la entidad, que radicará en Valdilecha, avenida del Lomo, nº 2 de Valdilecha

Este domicilio podrá ser trasladado por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Entidad, a cualquier otro lugar, dando cuenta del traslado a los órganos urbanísticos competentes.

Artículo 5.- Objeto y fines.

El objeto de la entidad de conservación es la administración y conservación de la urbanización a cuyo efecto cumplirá los siguientes fines:

a) Velar por el adecuado uso de los elementos reales de la urbanización, sin menoscabo de los derechos de los propietarios, ni alteración de las normas de policía municipal.

b) Atender a la conservación de conformidad, en todo caso, con las previsiones del planeamiento urbanístico.

c) Crear y mantener servicios comunitarios de conservación, administración y mantenimiento de las redes de servicios urbanísticos (red viaria local, alumbrado público, espacios libres y zonas verdes).

A tal efecto la Entidad Urbanística de Conservación concertará un contrato de mantenimiento de la instalación de alumbrado público y de limpieza de las calles con una empresa capacitada para la realización de dichas tareas. Los mencionados contratos preverán un calendario, que se facilitará al Ayuntamiento, en el que como mínimo se establecerá la realización de limpieza de todas las calles con periodicidad quincenal.

d) Distribuir los gastos comunes entre todos los miembros de la entidad de acuerdo con las normas establecidas en los presentes estatutos y con los acuerdos válidamente adoptados por los órganos rectores de la entidad. En todo caso dicha distribución será proporcional a la cuota de participación de cada copropietario en el SAU I-2 de Valdilecha.

No obstante, los defectos que pudieran figurar en el informe técnico a elaborar en el plazo de un mes desde la redacción de estos Estatutos para comprobar la efectiva subsanación de las deficiencias apreciadas en el informe técnico de fecha 16 de enero de 2020 no tendrán la consideración de gastos comunes y deberán ser sufragados íntegramente por la Junta de Compensación. De la correcta ejecución de dichas obras responden los avales constituidos para responder de la correcta ejecución de las obras de urbanización.

e) Dirimir las diferencias que pudieran surgir entre sus miembros con relación al uso y disfrute de los elementos propios y comunes.

f) Adoptar las medidas y ejercitar, en su caso, las acciones correspondientes para las que legalmente se encuentre habilitada frente a los miembros de la entidad o terceras personas, para exigir el adecuado cumplimiento de las obligaciones contraídas por razón del planeamiento vigente, y demás normas que se dicten.

g) Defender los intereses comunes ante cualesquiera organismos o autoridades del Estado, provincia y municipio, así como ante los juzgados y tribunales de cualquier grado y jurisdicción.

h) Colaborar con la Corporación municipal, proponiendo la adopción de los acuerdos pertinentes para el mejor cumplimiento de las funciones encomendadas a la entidad.

Artículo 6.- Órgano urbanístico bajo cuya tutela actúa.

La Entidad Urbanística de Conservación actúa bajo la tutela e inspección del Ayuntamiento de Valdilecha, Corporación que controlará la gestión de la Entidad, de conformidad con el artículo 26 del Reglamento de Gestión Urbanística para el

desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Artículo 7.- Capacidad.

La Entidad tendrá plena capacidad jurídica de obrar de acuerdo con las disposiciones generales sobre ordenación del territorio y la actividad urbanística, ya sean de carácter legal o bien reglamentario o de los presentes estatutos.

La Entidad, en consecuencia, podrá adquirir, poseer y vender bienes de su patrimonio. Además, con sujeción a las limitaciones legales y estatutarias que correspondan.

Artículo 8.- Carácter y personalidad jurídica.

1. La entidad de conservación, como entidad urbanística colaboradora, tiene carácter administrativo y depende, en este orden, del Ayuntamiento de Valdilecha, en su función de administración actuante.

2. La entidad tendrá personalidad jurídica plena desde el momento de la inscripción del acuerdo aprobatorio de los presentes estatutos en el Registro de Entidades Urbanístico Colaboradoras.

Artículo 9.- Duración.

La duración de la entidad se establece de acuerdo con lo establecido en el Plan Parcial, en cinco años y en todo caso hasta el momento en que el Ayuntamiento se haga cargo de todas las instalaciones y servicios

Si el Ayuntamiento se hace cargo de todas las instalaciones y servicios con posterioridad a dicho plazo, asumirá todos los gastos a partir de que se cumplan dichos cinco años desde la inscripción de la Entidad en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras (En todo caso, si hubiere instalaciones y servicios de los que no se hiciere cargo la Entidad hasta que se subsanen los defectos contenidos en el informe a que hace referencia el anterior artículo 5 apartado d), el Ayuntamiento tan sólo se haría cargo de estas instalaciones y servicios desde el momento en que haga cinco años de dicha subsanación de defectos.

La Entidad desarrollará su actividad una vez aprobados definitivamente sus Estatutos.

Artículo 10.- Modificación de Estatutos.

La modificación de los presentes estatutos requerirá el voto de la mayoría de los propietarios, que representen la mayoría del suelo edificable del sector, la aprobación del Ayuntamiento y la inscripción de la modificación en el Registro de Entidades Urbanístico-Colaboradoras.

Se inscribirán también los nombramientos y ceses de las personas encargadas del gobierno y administración de la entidad, así como cualesquiera otras modificaciones estatutarias.

Artículo 11.- Composición de la Entidad de Conservación.

La Entidad de Conservación está compuesta por las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, actuales y futuras propietarias de parcelas integradas en el ámbito de actuación definido en el artículo 3 de los presentes Estatutos, ya estén edificadas o no, en cumplimiento del artículo 25 y de los artículos 68 y 69 del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

La condición de miembro de la Entidad se transmitirá con la propiedad de la parcela, de tal modo que, en los negocios jurídicos que los titulares realicen sobre la misma, harán constar expresamente tal deber de subrogación legal y practicarán su constancia en el Registro de la Propiedad.

Los miembros de la Entidad podrán participar con voz y voto en la Asamblea General, elegir miembros y ser elegibles para cargos sociales, así como presentar proposiciones y sugerencias.

Artículo 12.- Cotitularidad.

Los cotitulares de una parcela o unidad de valor habrán de designar, en documento fehaciente, a una sola persona con amplias facultades para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Entidad, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición.

Si no se designare representante en el plazo establecido a partir del requerimiento formulado, aquél será nombrado, a petición del Presidente de la Entidad, de entre los cotitulares.

El designado en este caso ejercerá sus funciones mientras los interesados no designen otro.

Artículo 13.- Representación ante la Entidad

En el supuesto de que alguna de las parcelas pertenezca a menores de edad, o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Entidad por quienes ostenten la representación legal de aquéllos.

Artículo 14.- Derechos de los miembros de la Entidad.

Los miembros de la Entidad de Conservación tendrán los siguientes derechos:

a) Ejercer plenas facultades dominicales sobre sus parcelas de propiedad privada, con las limitaciones establecidas en las Leyes, en el planeamiento urbanístico y en estos Estatutos.
b) Participar, con voz y voto, en la Asamblea General.
c) Usar y disfrutar de las instalaciones y servicios comunes, con los requisitos y formalidades que resulten de los presentes Estatutos o se establezcan en la Asamblea General.
d) Elegir los cargos sociales y ser elegibles para ellos.
e) Presentar proposiciones y sugerencias.
f) Ser informado en todo momento del estado de los asuntos de la Entidad de Conservación, pudiendo examinar los libros de la misma en los quince días anteriores a la convocatoria de cualquier Asamblea General.

g) Solicitar y obtener el necesario asesoramiento y ayuda en cuantos problemas tengan relación en su condición de miembros y guarden consonancia con el objeto y fines de la Entidad.
h) Impugnar los Acuerdos y resoluciones de los Órganos de Gobierno de la Entidad de Conservación en la forma y con los requisitos establecidos en estos Estatutos.
i) Percibir, en el supuesto de disolución y liquidación de la Entidad y en proporción a sus respectivas cuotas de participación, la parte del patrimonio de aquella que les correspondiere.
j) Los demás derechos que le correspondan de acuerdo con lo previsto en los presentes Estatutos y las disposiciones legales o reglamentarias aplicables.

Artículo 15.- Cuotas de participación

1.-Para determinar los derechos y obligaciones de los propietarios, cada parcela tendrá una cuota de participación que servirá de módulo para precisar la participación de cada propietario en los derechos y obligaciones comunes de la entidad de Conservación.

2.- La cuota se establecerá en proporción a las superficies recogidas en el Proyecto de Compensación

Artículo 16.- Obligaciones de los miembros del a Entidad.

Los miembros de Entidad Urbanística de Conservación tienen las siguientes obligaciones:

a) Señalar en el momento de su incorporación a la Entidad un domicilio, a efectos de recibir notificaciones, comunicando puntualmente a la Junta de Gobierno de la Entidad de Conservación cualquier variación del mismo.
b) Cumplir puntualmente los Acuerdos de la Asamblea General o de la Junta de Gobierno de la Entidad y, especialmente, los correspondientes al uso y disfrute de las instalaciones y servicios comunes, así como los resultantes de las obligaciones y cargas impuestas por la legislación aplicable.
c) Designar, si no lo estuviera ya, en los casos de cotitulares de una finca o derecho incorporada a la Entidad de Conservación, una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Entidad, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. En el supuesto de que no designare ese representante en el plazo que al efecto señale la Junta de Gobierno de la Entidad, será ésta quien lo designe.
d) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Entidad de Conservación, a cuyo fin se fijará por la Asamblea General, la cuantía correspondiente a cada miembro, en función de la cuota que le hubiere sido atribuida.
e) Notificar a la Entidad de Conservación cualquier variación, modificación, alteración o limitación que pueda afectar a su propiedad, o a sus derechos y obligaciones con la Junta.
f) Reparar a su cargo y por su cuenta aquellos desperfectos o alteraciones que directa o indirectamente se hubieran producido por su causa en las zonas de uso común.
g) Las demás obligaciones que se deriven de los presentes Estatutos, la Ley o sus Reglamentos, y lo dispuesto en el planeamiento urbanístico aplicable.

Artículo 17.- Órganos de gobierno y administración.

Son órganos de la Entidad de Conservación los siguientes:
a) La Asamblea General.

b) La Junta de Gobierno o de Delegados.
c) El Presidente.
d) El Vicepresidente.
e) El Secretario.
f) El Tesorero.
g) Los Vocales-Representantes Municipales.

Con carácter potestativo la Asamblea General, mediado el quórum previsto en el artículo 25 de los presentes Estatutos, podrá designar un Gerente o Administrador investido de las potestades que dicho órgano determine.

Artículo 18.- La Asamblea General.

Naturaleza.

La Asamblea General es el órgano supremo de la Entidad. Corresponde a la Asamblea General las facultades de gobierno y dirección de la Entidad con carácter soberano y estará integrada por todos los miembros de ésta y el representante del Ayuntamiento o de cualquiera de sus organismos Autónomos, designado por su Alcalde-Presidente, quedando obligados todos los asistentes al cumplimiento de sus Acuerdos, aun los disidentes.

Sesiones.

La Asamblea General se reunirá en sesión ordinaria una vez al año y en sesión extraordinaria todas las veces que considere necesario la Junta de Gobierno mediante acuerdo, o bien, cuando formalmente lo soliciten un número de propietarios de parcelas cuyas cuotas representen, como mínimo, el 50 por 100 de la totalidad.

Las reuniones de la Asamblea General serán convocadas por el Presidente o el Secretario de la Junta mediante carta remitida por correo certificado con acuse de recibo, o por cualquier otro medio que permita dejar constancia de su recepción, al domicilio que cada miembro tenga registrado. En la convocatoria deberá figurar el Orden del día.

Si no se hiciere así, la convocatoria podrá ser efectuada por el Ayuntamiento de Valdilecha como órgano urbanístico de tutela.

Desarrollo de las reuniones

La Asamblea General será presidida por el Presidente de la Junta de Gobierno o, en su defecto, por el Vicepresidente.

Si ninguno de éstos asistiese a la reunión, ésta será presidida por uno de los vocales, de acuerdo con el orden de nombramiento, siempre y cuando no les corresponda ejercer funciones de Secretario, actuando como secretario el de la Junta.

Si tampoco ninguno de éstos asistiese a la reunión, ésta será presidida por el miembro de la Junta más joven.

Competencias

La Asamblea General tendrá las siguientes competencias:

a) Acordar la modificación de los presentes Estatutos sin perjuicio de su tramitación reglamentaria y su aprobación posterior por el Órgano Urbanístico de Control.
b) Nombrar y cesar a los componentes de la Junta de Gobierno, así como nombrar y cesar a quienes se encarguen de los trabajos de administración.
c) Designar, entre los componentes de la Junta de Gobierno, el Presidente
d) Censurar la gestión y aprobar, en su caso, la Memoria y balance de los ejercicios económicos.
e) Acordar la disolución de la Entidad de Conservación.
f) Fijación de los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias.
g) Acordar la formalización de créditos para la realizar las obras de conservación, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
h) Censura de la gestión del consejo Rector.
i) Disolución de la Entidad una vez cumplido su objetivo.
j). En general, cuantas facultades sean precisas para la resolución de los asuntos que sean sometidos a su consideración.

Artículo 19.- La Junta de Gobierno.

Naturaleza y composición

1. La Junta de Gobierno es el órgano ejecutivo normal de gobierno y administración permanente de la Entidad de Conservación, sujeto, en todo momento, a la superior competencia de la Asamblea General, que se encarga de su nombramiento.

2. La Junta de Gobierno estará formada por el Presidente, el Vicepresidente, el Tesorero, el Secretario y un máximo de cinco Vocales, de los cuales uno de ellos será el representante del órgano urbanístico de tutela. Todos los miembros de la Junta de Gobierno serán nombrados por la Asamblea General, a excepción del representante de la Administración que lo será por ésta.

Duración del cargo

1. El nombramiento de miembro de la Junta de Gobierno tendrá una duración de 2 renovable de año en año hasta máximo 5 años, salvo que fuese removido por la Asamblea General, renunciase voluntariamente al cargo o quedare incapacitado por cualquier causa, pudiendo procederse a la reelección indefinida por períodos iguales, en virtud de Acuerdo expreso de la Asamblea General.

2. En caso de fallecimiento o renuncia de cualquiera de los miembros de la Junta de Gobierno, éste órgano podrá suplir la vacante por decisión mayoritaria hasta que se produzca la elección del nuevo miembro en la más inmediata Asamblea General que haya de celebrarse.

Si el miembro cesado o fallecido fuera el Presidente o Vicepresidente, la Asamblea General deberá efectuar su designación. En todo caso será causa de cese la pérdida de la condición de miembro de la Entidad de Conservación.

Facultades

La Junta de Gobierno tendrá las más amplias facultades de gestión, administración y representación de los intereses de la Entidad de Conservación, sin más limitación que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los

asuntos propios de su competencia, conforme a las Leyes y a los presentes Estatutos. Son facultades específicas de la Junta de Gobierno las siguientes:

a) Ejecutar los Acuerdos de la Asamblea General.
b) Desarrollar la gestión económica de la Junta conforme a las previsiones acordadas por la Asamblea General y contabilizar los resultados de la gestión.
c) Proponer a la Asamblea General el presupuesto ordinario anual de ingresos y gastos y los presupuestos extraordinarios, y aplicarlos en la medida correspondiente.
d) Proponer a la Asamblea General el traslado del domicilio de la Entidad de Conservación y notificar a los miembros de la Entidad de Conservación dicho cambio mediante carta certificada.
e) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o Entidad obligada o beneficiaria.
f) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos, públicos o privados, civiles, mercantiles o administrativos.
g) Abrir y retirar cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito ingresando y retirando fondos de ellos a su conveniencia, y realizar toda clase de operaciones bancarias que considere convenientes para la Junta.
h) Realizar toda clase de operaciones con la Hacienda Pública, Bancos oficiales o privados, Cajas de Ahorro, Sociedades y Entidades de toda clase, públicas o privadas.
i) Proponer a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los miembros de la Entidad de Conservación así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o a consecuencia de operaciones de reparcelación.
j) Proponer a la Asamblea la adjudicación de las obras de urbanización estableciendo plazos, etapas o calendarios para su ejecución.
k) Nombrar y separar a las personas físicas o jurídicas que efectúen los trabajos administrativos de la Entidad de Conservación, fijando su retribución y régimen de trabajo.
l) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen a favor de la Entidad de Conservación.
m) Notificar a los Órganos Urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquéllos.
n) Requerir a la Administración para que cobre por vía de apremio a los miembros morosos de la Entidad de Conservación.
ñ) Ejercitar todas las demás facultades de gobierno y administración que no estén reservadas expresamente a la Asamblea General y las que ésta le encomiende.

La anterior determinación de competencias del Concejo es meramente enunciativa y no excluye en manera alguna las amplias facultades que le competen para el cumplimiento de los fines de la Entidad, sin más limitaciones que las señaladas en la Ley, en los presentes Estatutos y demás normas internas.

Artículo 20.- El Presidente.

1. El Presidente de la Junta de Gobierno de la Entidad de Conservación será designado por la mayoría simple de las cuotas de los asistentes a la Asamblea y su nombramiento tendrá una duración de 2 años prorrogable año a año hasta un máximo de 5 años.

2. Serán funciones del Presidente:

a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y de la Junta de Gobierno, dirigir las deliberaciones y decidir, en su caso, los empates con voto de calidad.

b) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Entidad de Conservación y de sus Órganos de Gobierno, pudiendo conferir mandato a terceras personas (Abogados y Procuradores) para el ejercicio de dicha representación.
c) Cuantas demás funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o por la Junta de Gobierno.

3. El Presidente de la Junta de Gobierno lo será también de la Asamblea General y de la Entidad de Conservación.

Artículo 21- El Vicepresidente.

En casos de ausencia o de enfermedad del Presidente y, en general, cuando concurra alguna causa justificada, el Vicepresidente sustituirá al Presidente en sus funciones al frente de la Asamblea General y de la Junta de Gobierno. Asimismo, sustituirá al Presidente en los casos en que éste le delegue sus funciones.

Artículo 22.- El Secretario.

El Secretario de la Junta de Gobierno de la Entidad de Conservación será designado por la mayoría de las cuotas de los asistentes a la Asamblea, pudiendo ser designado uno de los Vocales del Consejo.

El Secretario de cada sesión de los órganos colegiados, Asamblea General o Junta de Gobierno, levantará Acta que contendrá la indicación de las personas que hayan intervenido, así como las circunstancias de lugar y tiempo en que se haya celebrado, los puntos principales de deliberación, la forma y resultado de la votación y el contenido de los Acuerdos.

El Secretario notificará a todos los miembros de la Entidad los Acuerdos de la Asamblea General y de la Junta en el plazo de treinta días siguientes a su adopción.

Igualmente, custodiará los libros (registro en el que se relacionarán todos los miembros de la Entidad de Conservación integrantes de la misma, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantas circunstancias se estimen procedentes) y la documentación de la Entidad de Conservación, expidiendo las certificaciones de los Acuerdos de la misma que le fueran debidamente solicitados, con el visto bueno del Presidente.

Asimismo, ejercitará las acciones correspondientes para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros que hayan sido declarados formalmente incursos en mora, instando la vía de apremio y, en su caso, la expropiación.

El Secretario, en caso de ausencia o enfermedad, será sustituido por el Vocal más reciente en la Junta de Gobierno, y en casos de idéntica antigüedad, por el más joven.

Artículo 23. El Tesorero

Es un miembro de la Junta de Gobierno, que bajo la dirección del Presidente, tendrá las siguientes funciones:

a) Encargarse de la custodia de fondos.
b) Supervisar la contabilidad.
c) Responsabilizarse de cobros y pagos y del control del estado de cuentas.

Artículo 24. El Gerente o Administrador

La Junta de Gobierno, si la Asamblea así lo ha decidido y efectuado su nombramiento, delegará la gestión ordinaria de la Entidad en la persona de un Gerente o Administrador que actuará bajo la supervisión del Presidente y Secretario, debiendo ser persona técnicamente cualificada.

Serán funciones del Gerente o Administrador, las siguientes:

a) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y de la Comisión Gestora con voz, pero sin voto.
b) Ejercer la jefatura del personal administrativo, organizando los servicios de la Entidad de Conservación para la mejor gestión de los intereses comunes.
c) Ejercer las demás funciones que le delegue la Asamblea General o la Junta de Gobierno.

Artículo 25. Funcionamiento de la Entidad de Conservación

Convocatorias

1. Los órganos colegiados de la Entidad serán convocados por orden del Presidente de la Junta de Gobierno.

2. Las convocatorias deberán efectuarse con una antelación mínima de 2 días a la fecha de la celebración, y a la misma deberá acompañarse el Orden del día.

3. Las convocatorias se harán mediante carta remitida por correo certificado, correo electrónico, o por cualquier otro medio que asegure la recepción de la notificación, dirigida al domicilio o dirección postal o electrónica que figure en el Libro-Registro a cargo del Secretario de la Entidad.

Adopción de acuerdos

Los Acuerdos de la Entidad de Conservación serán adoptados por mayoría simple de cuotas. Los acuerdos de modificación de los Estatutos de la Entidad requerirán, en todo caso, el voto favorable de miembros que representen por lo menos el 51% (quórum especial) de las cuotas de participación.

Los Acuerdos serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en los presentes Estatutos y obligarán incluso a los no asistentes y a los disidentes, sin perjuicio de los recursos que correspondan.

Actas de la Asamblea General y Junta de Gobierno

1. Antes de dar comienzo a las deliberaciones de los asuntos contenidos en el orden del día de la Asamblea General, se formará por el Secretario una lista de los asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno de ellos y determinando al final el número de miembros presentes o representados, así como el porcentaje total de cuotas que concurren y la que corresponde a cada uno de ellos.

2. De cada reunión de la Asamblea General y de la Junta de Gobierno se levantará el acta que podrá ser aprobada en la misma reunión, haciéndose constar en ella los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

Memoria, Balance y Cuentas

1. El ejercicio económico se cerrará el 31 de diciembre de cada año, debiendo redactar el Consejo la correspondiente Memoria, Balance de Situación y Cuenta de Gastos e Ingresos, con los detalles que juzgue necesarios para ser sometidos posteriormente a la consideración de la Asamblea General ordinaria.

2. La contabilidad de la gestión económica será llevada en los libros adecuados y con los asesoramientos profesionales precisos, para que en todo momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse a la Asamblea General.

Artículo 26. Régimen económico

Serán **ingresos** de la Entidad de Conservación:

— Las aportaciones iniciales de sus miembros.
— Las cantidades satisfechas, terrenos o cuotas cedidas por sus miembros con carácter ordinario o extraordinario.
— Las subvenciones, créditos, donaciones, etc. que se obtengan.
— El producto de la enajenación o arrendamiento de sus bienes.
— Las rentas y los productos de su patrimonio.
— Las participaciones e ingresos que procedan de Convenios con otras Entidades y Organismos para la realización de fines urbanísticos.
— Los abonos hechos por terceros en virtud de cualesquiera causas.
— Cualesquiera otros recursos, no previstos en los apartados anteriores, que pudieran serle atribuidos.

Serán **gastos** de la Entidad de Conservación, a título enunciativo:

— Los derivados de la conservación de las instalaciones.
— El funcionamiento de los órganos de gobierno y administración y de los servicios de la Entidad de Conservación.
— Ejecución de las obras que acuerden los Órganos Rectores de la Entidad en cumplimiento del objeto de la misma.
— Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la Entidad de Conservación.

Artículo 27. Del régimen jurídico

Los Acuerdos de la Junta de Gobierno y de la Asamblea General serán recurribles por cualquiera de sus miembros que no haya votado a favor ante el órgano que los hubiera dictado en el plazo de un mes, contado desde la fecha de su adopción o desde la fecha de su notificación si el recurrente no hubiera estado presente en la reunión de que se trate.

Transcurridos dos meses desde la interposición sin que se notificase su resolución, se entenderá desestimado el recurso.

Sin perjuicio de lo anterior, se podrá interponer recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Valdilecha en el plazo de un mes, computado en igual forma que en el supuesto anterior, bien directamente contra los Acuerdos de los órganos de la Junta, en cuyo caso no procederá el recurso interno, bien contra la resolución expresa o tácita de aquel recurso.

Artículo 28. Disolución y liquidación

La Entidad de Conservación SAU I-2 Valdilecha se disolverá por cumplimiento de los fines para los que fue creada, transcurrido el plazo de 5 años desde su constitución y requerirá, en todo caso, el acuerdo favorable del Ayuntamiento de Valdilecha y el cumplimiento de lo establecido en el artículo 9 de los presentes Estatutos.

La Entidad no podrá solicitar la aprobación de la disolución mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estén pendientes, según establece el artículo 30 del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Automáticamente la Junta de Gobierno se convertirá en Junta Liquidadora, procediendo, a partir de tal momento, a satisfacer todos los gastos pendientes, sin contraer nuevos y extinguir totalmente el pasivo de la Entidad, de forma que, una vez practicada tal liquidación, el montante líquido de fondos que quede, en cualquier caso, se entregará a la Administración actuante que es este Ayuntamiento, para que lo aplique, necesariamente, a los mismos fines que tenía encomendados la Entidad disuelta.

Disposición Final Única

En lo no previsto en los presentes Estatutos, se aplicará lo dispuesto en el Ordenamiento urbanístico vigente.

CUADRO 5.- Aportación financiera bruta por parcelas

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE	Unidades de Aprovechamiento	Coef. Participación por parcela	Coef. Participación en obras de urbanización	APORTACION FINANCIERA BRUTA
Nº		m2	U.A.	%	%	Ptas.
1,1	Ayuntamiento	512,12	322,64	0,9989	0,0000	0
1,2	Ayuntamiento	500,60	315,38	0,9764	0,0000	0
1,3	Ayuntamiento	500,60	315,38	0,9764	0,0000	0
1,4	Ayuntamiento	500,60	315,38	0,9764	0,0000	0
1,5	Ayuntamiento	507,82	319,93	0,9905	0,0000	0
1,6	Ayuntamiento	551,43	347,40	1,0756	0,0000	0
1,7	Ayuntamiento	500,47	315,30	0,9762	0,0000	0
1,8	Ayuntamiento	500,47	315,30	0,9762	0,0000	0
1,9	Ayuntamiento	500,47	315,30	0,9762	0,0000	0
1,10	Ayuntamiento	552,19	347,88	1,0770	0,0000	0
			3229,89			
2,1	Comercial de Sondeos S.L.	1044,50	626,70	1,9403	2,1558	2372141
2,2	Comercial de Sondeos S.L.	1022,18	613,31	1,8988	2,1098	2321525
2,3	Dionisio Cediel Pulido	1000,72	600,43	1,8589	2,0655	2272780
2,4	Dionisio Cediel Pulido	1000,72	600,43	1,8589	2,0655	2272780
2,5	Dionisio Cediel Pulido	1000,72	600,43	1,8589	2,0655	2272780
2,6	Dionisio Cediel Pulido	1000,72	600,43	1,8589	2,0655	2272780
2,7	Comercial de Sondeos S.L.	1000,72	600,43	1,8589	2,0655	2272780
2,8	Comercial de Sondeos S.L.	1000,72	600,43	1,8589	2,0655	2272780
2,9	Comercial de Sondeos S.L.	1023,78	614,27	1,9018	2,1131	2325156
2,10	Comercial de Sondeos S.L.	1052,41	631,45	1,9550	2,1722	2390187
2,11	Comercial de Sondeos S.L.	1059,30	635,58	1,9678	2,1864	2405812
2,12	Dionisio Cediel Pulido	1000,72	600,43	1,8589	2,0655	2272780
2,13	Comercial de Sondeos S.L.	1000,72	600,43	1,8589	2,0655	2272780
2,14	Comercial de Sondeos S.L.	1000,72	600,43	1,8589	2,0655	2272780
2,15	Comercial de Sondeos S.L.	1000,72	600,43	1,8589	2,0655	2272780
2,16	Comercial de Sondeos S.L.	1023,78	614,27	1,9018	2,1131	2325156
2,17	Comercial de Sondeos S.L.	1379,14	827,48	2,5619	2,8465	3132155
2,18	Comercial de Sondeos S.L.	1400,19	840,11	2,6010	2,8900	3180021
			11407,47			
3,1	Comercial de Sondeos S.L.	4523,16	2261,58	7,0018	7,7798	8560528

Documento aprobado en Comisión de Gobierno celebrada el ... Secretario

EXMO. AYUNTAMIENTO DE VALDILECHA SECRETARIA

3,2	Comercial de Sondeos S.L.	2981,17	1490,59	4,6149	5,1276	5642171
3,3	Comercial de Sondeos S.L.	3763,41	1881,71	5,8258	6,4731	7122713
3,4	Dionisio Cediel Pulido	3000,00	1500,00	4,6440	5,1600	5677807
			7133,88			
4,1	Comercial de Sondeos S.L.	25000,00	10000,00	30,9600	34,3999	37852041
			10000,00			
E.C	Comercial de Sondeos S.L.	880,85	528,51	1,6363	1,8181	2000552
			528,51			
TOTAL LUCRATIVO		**64287,84**	**32299,75**	**100,0000**	**100,0000**	**110035765**

7.2 DISTRIBUCION DE LAS INDEMNIZACIONES.

La valoración de las edificaciones, plantaciones, instalaciones o derechos incompatibles con el planeamiento se han obtenido en el apartado 5. El coste total de las mismas asciende a la cantidad de 2.023.378 ptas.. Dicha cantidad ha sido imputada en los cálculos de los costes de urbanización de este Proyecto.

El resumen e imputación de las indemnizaciones a realizar, en todos los casos favorables a los propietarios, es el indicado a continuación.

CUADRO 7 Resumen de indemnizaciones.

Nº de finca	Propietario	Concepto	I. parcial (ptas.)	Indemnización (ptas.)
46 1B	COMERCIAL DE SONDEOS S.L.	Plantaciones Movimiento	645.000 300.000	945.000
52	DIONISIO CEDIEL BREA	Desmontaje nave Demolición cierre	866.320 212.058	1.078.378
			TOTAL	**2.023.378**

CUADRO 8 Aportación financiera neta previa, deducidas las indemnizaciones.

Propietario	Superficie de parcelas adjudicadas	Aportación financiera bruta	Indemnizaciones	Aportación finaciera neta previa
Comercial de Sondeos S.L.	51.157,47	92.994.058	945.000	92.049.058
Dionisio Cediel	8.003,60	17.041.707	1.078.378	15.963.329
Ayuntamiento	5.126,77	0	0	0
TOTALES	64.287,84	110.035.765	2.023.378	108.012.387

Como los propietarios de fincas aportadas al Sector son también adjudicatarios de las parcelas resultantes y en su caso, beneficiarios de las indemnizaciones, las aportaciones brutas de estos últimos (beneficiarios) se reducirán para cada una de las parcelas resultantes, para lo cual se calculará la indemnización unitaria por cada m2. o por cada Unidad de Aprovechamiento adjudicada.

CUADRO 9 Indemnización unitaria que corresponde a cada propietario.

Propietario	UA adjudicadas	Indemnizaciones	Indemnización unitaria (ptas./UA)
Comercial de Sondeos S.L.	24.567,71	945.000	38,465