

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

73**SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES****URBANISMO**

La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 19 de julio de 2011, adoptó acuerdo cuyo enunciado y parte dispositiva, copiados literalmente dicen:

Número 2. G 3/10. Aprobación inicial de los Estatutos de la Entidad de Urbanística de la Zona Terciaria de Dehesa Vieja.

Primero.—Aprobar inicialmente el proyecto de Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación del ámbito del plan especial de la Zona Terciaria de Dehesa Vieja, promovida por “Neinver, Sociedad Anónima”, debiendo incorporar como Anexo II un plano de delimitación del ámbito.

Segundo.—Someter el expediente y proyecto, que se diligenciará por el secretario general, a información pública por plazo de veinte días, mediante publicación de anuncios en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en uno de los diarios de mayor difusión, con citación directa a los propietarios y titulares de derecho que puedan alegar lo conveniente a su derecho e interés.

PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA
DE CONSERVACIÓN DE LA ZONA TERCIARIA DE “DEHESA VIEJA”
DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES.

CAPÍTULO I**DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1. Constitución. — Se constituye la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación del ámbito de la Zona Terciaria de “Dehesa Vieja” de San Sebastián de los Reyes (en adelante Entidad Urbanística Colaboradora) al amparo de lo previsto en la normativa urbanística de aplicación y en el Convenio para el desarrollo urbanístico de la zona de servicios, ocio, comercio y usos deportivos en el sector Dehesa Vieja del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 16 de septiembre de 2.004.

Esta Entidad está integrada por los propietarios de parcelas de titularidad privada (parcelas 87, 88 y 89-90) incluidas en el ámbito territorial y material señalado en el artículo 4 de los presentes estatutos y cuya conservación compete a la Entidad. También se integrará en la Entidad el adjudicatario de la concesión administrativa para el uso privativo de la Parcela RD.

La presente entidad se regirá por sus estatutos y en lo no regulado o previsto en los mismos se regirá por la legislación urbanística aplicable y la normativa de aplicación supletoria (artículos 24 a 30 y 68 a 70 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978 y demás disposiciones concordantes y complementarias).

En su calidad de Entidad Urbanística Colaboradora, esta Entidad Urbanística de Conservación, tendrá carácter administrativo y gozará de personalidad y plena capacidad jurídica desde el momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 2. Denominación.— La entidad constituida se denomina Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación del ámbito de la Zona Terciaria de “Dehesa Vieja” de San Sebastián de los Reyes (en adelante Entidad Urbanística Colaboradora)

Artículo 3. Domicilio. — El domicilio de la Entidad se establece en la calle Francisca Delgado núm. 11, planta 5ª, en Alcobendas (Madrid) (CP: 28108).

El Consejo Rector podrá acordar el traslado del domicilio dentro de la Comunidad de Madrid, debiendo ser notificado el nuevo domicilio a los órganos urbanísticos competentes.

Artículo 4. Ámbito territorial y material.— En cumplimiento del Convenio Urbanístico de referencia, el ámbito territorial y material a que se contrae la actividad de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación son las obras de urbanización del ámbito de actuación de la zona terciaria de Dehesa Vieja, concretadas y definidas en el proyecto de urbanización aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes en fecha 23.05.2005.

Con exclusión de los sistemas generales exteriores adscritos y en concreto las dos glorietas de conexión con los viarios generales existentes (glorieta variante nacional I y glorieta vial 37-1), que no forman parte de la zona terciaria de Dehesa Vieja.

Se adjunta como **ANEXO 1** plano de delimitación gráfica del ámbito territorial y material de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

Artículo 5. Objeto.— En cumplimiento de la Estipulación novena del Convenio Urbanístico, el objeto de la Entidad Urbanística de Conservación consiste en la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las instalaciones de los servicios urbanísticos, e infraestructuras previstos en el proyecto de urbanización de la zona terciaria de “Dehesa Vieja”, con las exclusiones señaladas en el artículo 4 y artículo 6.a) de estos estatutos.

Artículo 6. Fines.- En concreto son fines de la Entidad Urbanística de Conservación para la consecución del objetivo propuesto, los siguientes:

- a) Ejecutar las obras necesarias de reparación y mantenimiento y adoptar las medidas precisas para el adecuado uso y utilización de los bienes, obras y servicios existentes en el ámbito territorial y material descrito en el artículo 4 de estos estatutos, cuya conservación le compete, tales como zonas verdes y áreas ajardinadas previstas en el proyecto de urbanización de referencia, en cuanto a su reposición y renovación, mobiliario urbano, alumbrado público y mantenimiento de la red viaria y peatonal de la urbanización del ámbito de actuación del proyecto de urbanización de la zona terciaria de Dehesa Vieja.

Se excluyen los consumos derivados de la energía eléctrica y el agua de riego, que no están individualizados con respecto a la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la Urbanización del Área Residencial y Terciaria de la Zona de Ordenación 60, Unidad de Ejecución 4, de “Dehesa Vieja” en San Sebastián de los Reyes (Madrid) (en adelante Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación General) y cuyos costes de conservación y mantenimiento ya están siendo asumidos por la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación General y en los que participan, en proporción a su cuota, los propietarios de las parcelas de titularidad privada que integran la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

También se excluyen las redes de riego, gas, saneamiento, suministro eléctrico y demás redes enterradas, que o bien están conectadas a las instalaciones generales o bien no se pueden diferenciar con respecto a los que compete a la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación General y cuyos costes de conservación y mantenimiento ya están siendo asumidos por la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación General y en los que participan, en proporción a su cuota, los propietarios de las parcelas de titularidad privada que integran la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

- b) Realizar dentro de su objeto, las obras complementarias y de ampliación o actualización de las instalaciones, y creación de nuevos servicios comunes, que sean necesarios o convenientes para el mejor desarrollo y conservación de la Urbanización, y el mejor servicio a quienes en ella tengan propiedades.
- c) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o de administración de los bienes que integran el patrimonio de la Entidad de Conservación y concretar contratos y créditos de todas clases, dentro del objeto de la Entidad.
- d) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los socios de la Entidad, ante cualquier autoridad u organismo público, Tribunales y particulares.
- e) Interesar del Ayuntamiento, en su caso, el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Entidad, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 70.1 del Reglamento de Gestión Urbanística.

- f) Participar en otras entidades administrativas de carácter urbanístico cuyo ámbito territorial se ajuste al de la entidad.
- g) En general, el ejercicio de cuantas actividades y derechos sean convenientes para el mejor cumplimiento de su objeto.

La Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación asumirá todos los gastos necesarios para la conservación y el mantenimiento, incluyendo la renovación, de los espacios y servicios mencionados en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no sea imputable a las empresas concesionarias y siempre que los mismos no correspondan a la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación General, tal y como se ha señalado en los artículos 5 y 6 de estos estatutos.

Para el cumplimiento de su objeto, la Entidad Urbanística de Conservación dará cumplimiento a los siguientes fines: velará por el adecuado mantenimiento y conservación de los servicios que constituyen su objeto, contratará y satisfará la conservación de las obras de urbanización referidas, comprobará la correcta prestación de los servicios públicos del área mediante la contratación directa de las empresas públicas y empresas suministradoras correspondientes, llevará a efecto las gestiones necesarias ante toda clase de organismos públicos y privados competentes en la materia, colaborará activamente con la Corporación municipal, proponiendo la adopción de los acuerdos pertinentes para el mejor cumplimiento de las funciones de la Entidad Urbanística de Conservación, y ejecutará cualesquiera otros cometidos que se acuerden por la Asamblea General, dentro de los fines legales de la Entidad.

Artículo 7. Órgano de tutela y control.— La Administración bajo cuyo control y tutela actúa la Entidad es el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes (Madrid), de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 26 del Reglamento de Gestión Urbanística. Un representante de la Corporación actuante formará parte del Consejo Rector de la Entidad.

Artículo 8. Duración y ejercicio económico.— La Entidad tiene, en principio, duración indefinida. No obstante, si en el futuro asumiera sus competencias de conservación el municipio de San Sebastián de los Reyes, podrá procederse a su disolución y liquidación, mediante el procedimiento que se regula en los presentes Estatutos.

La Entidad dará comienzo a sus actividades, una vez inscrita su constitución en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Su ejercicio económico coincidirá con el año natural.

CAPÍTULO II

DE LOS MIEMBROS

Artículo 9. Miembros.— 1. Serán miembros de la Entidad, con carácter obligatorio, las personas físicas y jurídicas, relacionadas en el artículo primero párrafo 2º de estos estatutos, cualesquiera que sea su naturaleza, que sean titulares de fincas con aprovechamiento lucrativo privativo, incluidas dentro del ámbito de actuación, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 25.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. En los casos de propiedad en condominio o proindiviso, los propietarios habrán de designar un único representante para el ejercicio de las facultades como miembros de la Entidad, sin perjuicio de responder solidariamente frente a ella de todas sus obligaciones. Si no designaran representante en el plazo de un mes, a contar desde que fueren requeridos para ello, lo será el que tenga mayor participación en el condominio.

3. En relación con las fincas que se hayan constituido o se constituyan en el futuro en régimen de propiedad horizontal, será miembro de la Entidad la comunidad de propietarios del inmueble, que a su vez será representada en la Entidad por quien ostente su representación legal.

4. La condición de miembro, derivada de la propiedad de fincas incluidas en el ámbito de la Entidad, es irrenunciable.

5. La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia del adquirente a dicha Entidad de Conservación, llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del transmitente, entendiéndose incorporado el primero a la Entidad a partir del momento de la transmisión, en documento público, sin que la Entidad venga obligada a reconocer ningún tipo de documento privado que no cumpla los requisitos legales.

6. En el supuesto de que algunos de los bienes o derechos pertenezcan a menores de edad o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Entidad de Conservación por quienes ostentan la representación legal de los mismos.

7. En todo caso, la responsabilidad de los propietarios frente a la Entidad de conservación, tiene carácter real y responde de la finca de cuantas obligaciones se produzcan, sin perjuicio de la diferente titularidad en cada momento.

Artículo 10. Derechos y obligaciones de los miembros.— 1. Son derechos de los miembros: participar, con voz y voto, en los órganos de la Entidad, elegir y ser elegido miembro de los órganos sociales; usar, conforme a su fin y en los términos de la legislación aplicable, las obras e instalaciones afectas a la conservación por la Entidad; presentar propuestas y sugerencias, obtener información de la actuación de la Entidad y de sus órganos y ejercer cualquier otro derecho comprendido o derivado de los presentes Estatutos y de las disposiciones legales aplicables.

2. Constituyen obligaciones inherentes a la condición de miembro: Las obligaciones de carácter general derivadas del cumplimiento de las prescripciones y normas legales aplicables, las de planeamiento urbanístico vigente y de los presentes estatutos, así como de los acuerdos y resoluciones adoptados por los órganos de gobierno y administración de la Entidad.

Además y especialmente, serán obligaciones de los miembros de esta Entidad las siguientes: la realización de las prestaciones individualizadas que se hayan acordado por los órganos competentes de la Entidad, en cumplimiento de sus fines; satisfacer las cuotas ordinarias o extraordinarias establecidas por la Entidad para hacer frente a la actividad y a los gastos derivados del cumplimiento de su objeto; cumplir los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General y el Consejo Rector; mantener en buen estado de conservación las fincas privativas y resarcir cualquier daño que ocasionen en las obras e instalaciones conservadas por la Entidad; permitir el acceso a las fincas privativas siempre que así lo requieran las actividades de conservación de la Entidad; notificar a la Entidad un domicilio en territorio español a efectos de notificaciones así como cualesquiera variaciones que se produzcan ulteriormente en el mismo.

Ante la falta de señalamiento de un domicilio a estos efectos, se considerará como tal el de la propiedad existente en el ámbito territorial de la Entidad. También son obligaciones las de notificar a la Entidad la circunstancia de haber transmitido la titularidad de la finca situada en la unidad de actuación, en la forma y plazos que se regulan en estos Estatutos. Y los supuestos de cotitularidad, designar a la persona que los represente en el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones como miembros de la Entidad.

Artículo 11. Cuotas de participación.— La participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, instalaciones e infraestructuras señaladas en el artículo 4 y 5 de estos estatutos que sean de cargo de la Entidad se determina en función de los porcentajes de participación señalados en el documento **anexo 2** de estos estatutos en forma proporcional a la superficie edificable de las parcelas de titularidad privada (parcelas 87, 88 y 89-90) y parcela RD.

La cuota de participación se asignará a las parcelas de terreno que constituyan una Entidad registral independiente, en el momento de constitución de la Entidad y protocolización de los presentes Estatutos.

En los supuestos en que las fincas se hayan constituido o se constituyan en régimen de propiedad horizontal, mantendrán una única cuota de participación asignada a la comunidad de propietarios sin perjuicio de su distribución interna conforme a las normas de la propia comunidad.

Artículo 12. Transmisión de propiedades. Parcelaciones.— 1. La transmisión de la titularidad de parcelas llevará consigo la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones ante la Entidad, quien quedará incorporado a la Entidad a partir del momento de dicha transmisión, notificando la transmisión efectuada dentro de los quince días siguientes al otorgamiento del documento mencionado, sea público o privado. Mientras no se practique dicha notificación, el transmitente permanecerá responsable solidario ante la Entidad de cuantas obligaciones le correspondan por la finca enajenada.

2. En los supuestos en que se formalicen segregaciones o parcelaciones de las fincas afectadas a la actuación de la Entidad, la cuota de participación previamente asignada se distribuirá totalmente entre las nuevas fincas resultantes que queden subsistentes. Si el documento público en el que se realicen dichas operaciones no estableciera las cuotas, la Entidad entenderá que la distribución ha de realizarse en forma proporcional a la superficie edificable de las parcelas resultantes.

3. Las comunidades de propietarios actuarán mediante su representante legal designando al mismo para las notificaciones.

4. Si por virtud de la ordenación urbanística o por cualquier otra causa eficaz en derecho vinieren a constituirse y/o incorporarse a la Entidad nuevas fincas originarias, se modificarán

automáticamente las cuotas de participación establecidas anteriormente, redistribuyéndose desde ese momento entre todas las parcelas incluidas en el ámbito de la Entidad en proporción directa a la edificabilidad total asignada por el planeamiento a cada parcela, cualquiera que fuere su uso, esté o no agotada dicha edificabilidad por la edificación efectivamente construida.

CAPÍTULO II

DE LOS ÓRGANOS DE LA ENTIDAD

Artículo 13. Órganos.—La Asamblea General, el Consejo Rector y el presidente son los órganos de administración y gobierno de la Entidad, con las competencias y funciones que se regulan en los Artículos siguientes:

SECCIÓN PRIMERA

De la Asamblea General

Artículo 14. Composición y clases.— Los miembros de la Entidad, reunidos en asamblea general debidamente convocada, constituirán el órgano supremo de decisión, con plenas facultades para resolver sobre cualquier asunto propio de su competencia, para el cumplimiento del objeto y de sus fines. Todos los miembros, incluso los disidentes, y los que no hayan participado en la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la asamblea, sin perjuicio de la impugnación y recursos contra ellos establecidos en estos Estatutos. Se entenderán aceptados los acuerdos que, una vez notificados a los no asistentes, no fueran recurridos en el plazo de los treinta días siguientes a la notificación. Las asambleas generales podrán ser ordinarias o extraordinarias.

Artículo 15. Asamblea general ordinaria.— La asamblea general ordinaria se reunirá dos veces al año, una necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para censurar la gestión social y aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y otra dentro del último trimestre natural, para conocer y aprobar los presupuestos del ejercicio siguiente y designar los miembros del Consejo Rector.

Artículo 16. Asamblea general extraordinaria.— Toda asamblea general que no tenga por objeto la adopción de acuerdos sobre las materias previstas en el artículo anterior tendrá la consideración de Asamblea General extraordinaria. La Asamblea General extraordinaria deberá reunirse cuando el Consejo Rector lo estime conveniente a los intereses de la Entidad o cuando lo soliciten miembros cuyas cuotas de participación representen, al menos, un 10 por 100 de la totalidad. Esta solicitud deberá cursarse por escrito, al Consejo Rector, con expresión de los asuntos a tratar en la Asamblea.

Artículo 17. Convocatorias.— La convocatoria a la Asamblea General será realizada por el Consejo Rector, con una antelación mínima de cinco días a la fecha de la reunión, mediante carta remitida por correo certificado a los miembros de la Entidad o por citación personal a cada uno de ellos, indistintamente.

En la citación y anuncio se expresará el carácter o clase de la Asamblea, el día, lugar y hora de la reunión en primera convocatoria y el orden del día de los asuntos a tratar. Salvo que la convocatoria establezca expresamente otras circunstancias, se entenderá que, si procediera, la reunión se celebrará en segunda convocatoria en el mismo lugar y fecha treinta minutos después de la hora establecida para la primera.

También podrá ser convocada Asamblea General ordinaria por cualquier miembro de la Entidad si el Consejo Rector no lo hubiera hecho en los plazos establecidos en los presentes Estatutos.

En los supuestos en que la convocatoria de la Asamblea General extraordinaria haya sido instada del Consejo Rector por miembros de la junta, conforme al artículo anterior, éste deberá convocar la Asamblea en el plazo máximo de quince días; a contar desde la fecha de la solicitud, y si no lo hiciera, quedará automáticamente convocada para el décimo día hábil siguiente al de la finalización de dicho plazo, a las doce horas, lo que se notificará por el secretario del Consejo Rector a todo los miembros de la Entidad al día siguiente de la finalización del plazo citado anteriormente.

Artículo 18. Asistencia y representación.— Tendrán derecho de asistencia a la Asamblea General, con voz y voto, todos los miembros de la Entidad, tanto las personas físicas como los representantes de las personas jurídicas. Los miembros podrán delegar su representación, por escrito y con carácter especial para cada reunión, en la persona que estimen conveniente, fuere o no miembro de la Entidad.

Artículo 19. Constitución de la Asamblea.— La Asamblea General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando asistan, por sí o debidamente representados, miembros de la Entidad que representen, al menos, el 60 por 100 de las cuotas de participación o, en la segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes y cuotas de participación que representen.

No obstante lo anterior, la Asamblea General se entenderá válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, si hallándose presentes o representados la totalidad de sus miembros, acordasen por unanimidad su celebración.

Presidirá la reunión de la Asamblea la persona que ostente el cargo de presidente del Consejo Rector y actuará como secretario el que, asimismo, lo sea del Consejo Rector.

Artículo 20. Lista de asistencia.— Antes de entrar en el examen del orden del día, se formará una lista de asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno y la cuota de participación propia y, en su caso, representada, que ostenta en la Asamblea. Al final de la lista se determinará el número de miembros presentes o representados y la suma de cuotas de participación de asistentes.

Artículo 21. Acuerdos.— La Asamblea General adoptará sus acuerdos por mayoría simple de las cuotas de participación en la Entidad, presentes o representadas en la reunión, salvo los acuerdos referidos a la modificación de los presentes Estatutos que requerirán el voto favorable de los dos tercios de las cuotas de participación.

Artículo 22. Actas y certificaciones.— De las reuniones de la Asamblea se levantará acta por el secretario, haciendo constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones. Las actas levantadas serán aprobadas por la propia Asamblea y firmadas por todos los asistentes, y si ello no fuera posible, se procederá a la designación por la Asamblea General de dos interventores, quienes junto con el presidente y el secretario procederán a la redacción y aprobación del acta en el plazo máximo de quince días.

Las actas se llevarán al libro especial correspondiente y serán firmadas, necesariamente, por el presidente, el secretario y los dos interventores designados, sin perjuicio de que puedan firmar, asimismo, los asistentes que lo deseen.

Aprobada el acta de la reunión, deberá formalizarse la notificación de su contenido a todos los miembros de la Entidad en el plazo de los quince días naturales siguientes, hayan asistido o no a las reuniones. Los acuerdos adoptados, conforme a lo previsto en los presentes Estatutos, serán inmediatamente ejecutivos.

Los miembros de la Entidad y el Órgano Urbanístico de Control podrán solicitar certificaciones del contenido del libro de actas, que deberá expedir el secretario con el visto bueno del presidente, en el plazo de diez días.

SECCIÓN SEGUNDA

Del Consejo Rector

Artículo 23. Naturaleza, composición y designación.— El Consejo Rector es el representante permanente de la Asamblea y el órgano normal de administración de la Entidad.

El Consejo Rector estará compuesto por tres personas que siendo miembros de la Entidad obtengan el mayor número de votos de la correspondiente elección de la Asamblea General. Asimismo, formará parte del Consejo Rector, adicionalmente, el representante del órgano de tutela y control.

La Asamblea General designará igualmente a las personas que en el seno del Consejo Rector ostentarán la Presidencia y la Secretaría del mismo, asumiendo el resto de los consejeros elegidos las funciones de vocales. En el supuesto de que se designe gerente, éste desempeñará el cargo de secretario.

El representante del órgano de tutela y control será designado por éste de conformidad con lo dispuesto por el Reglamento de Gestión Urbanística. El Consejo Rector determinará su régimen de actuación y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad, renuncia, fallecimiento, etcétera, sin perjuicio de lo dispuesto en los presentes Estatutos.

Artículo 24. Duración del cargo.— Los cargos del Consejo Rector tendrán una duración de dos años, sin perjuicio de poder ser indefinidamente reelegidos por períodos iguales.

Salvo acuerdo de la Asamblea estableciendo su retribución, el cargo de miembro del Consejo Rector se ejercerá bajo el principio de gratuidad.

Las vacantes que, en su caso, se produzcan durante el mandato del Consejo Rector serán cubiertas provisionalmente por el propio Consejo de entre los miembros de la Entidad hasta tanto se proceda a la elección de los sustitutos por la siguiente Asamblea General que se celebre. El elegido ostentará el cargo por el plazo que faltare transcurrir al sustituido.

Si la Asamblea General acordase el cese de uno o más miembros del Consejo Rector, en la misma sesión en que así lo decida habrá de acordar el nombramiento de la persona o personas que hubieren de sustituirles hasta la renovación estatutaria del Consejo.

El representante del órgano de tutela y control podrá ser nombrado y cesado por éste sin sujeción a plazo. Las designaciones de los miembros del Consejo Rector y sus sustituciones serán puestas en conocimiento del órgano de tutela y control e inscritas en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras.

Artículo 25. Facultades del Consejo Rector.— La representación de la Entidad en juicio y fuera de él corresponde al Consejo Rector, sin más limitaciones que las consignadas en estos Estatutos o las que vengan impuestas por los acuerdos de la Asamblea General; sin perjuicio de ello, el Consejo Rector será representado ante autoridades, administraciones, órganos jurisdiccionales y cualesquiera entidades e instituciones y personas, por su presidente.

El Consejo Rector podrá acordar la delegación de sus facultades en uno o más consejeros y apoderar a persona o personas integradas en la Entidad o ajenas a ella.

Serán funciones específicas del Consejo Rector a título enunciativo representar a la Entidad en juicio y fuera de él; convocar las Asambleas Generales, ordinarias y extraordinarias; llevar la administración y gobierno de la Entidad; contratar y despedir el personal; preparar y presentar a la Asamblea General el balance y cuentas anuales y los presupuestos del ejercicio siguiente; establecer la cuantía, forma y plazos al que habrán de integrarse las aportaciones económicas de los miembros de la Entidad, conforme a los supuestos ordinarios y extraordinarios aprobados por la Asamblea General, y, en su caso, proceder contra los miembros morosos instando los procedimientos pertinentes, incluso el de apremio, por todos sus trámites; adquirir, enajenar, gravar, arrendar, pignorar o hipotecar los bienes y derechos de la Entidad, ya muebles o inmuebles; tomar dinero a préstamo; hacer transacciones y compromisos; cobrar y pagar toda clase de cantidades; librar, aceptar, endosar, avalar y negociar letras de cambio y documentos de giro; abrir, seguir y cancelar cuentas corrientes y de crédito, incluso en el "Banco de España"; representar a la Entidad ante toda clase de entidades y organismos urbanísticos, el Estado, las Autonomías, la provincia, el municipio y entidades estatales, empresas y particulares, y ante juzgados y tribunales, organismos y corporaciones, autoridades, notarios y registradores y funcionarios de cualquier clase, ramo, grado y jurisdicción, ejercitando, desistiendo, transigiendo y extinguiendo toda clase de derechos y acciones, en todos sus trámites, con o sin avenencia; practicar requerimientos de toda clase de actos, hechos y negocios jurídicos o administrativos, prejudiciales, judiciales en todas sus incidencias y recursos, incluso los extraordinarios, hasta obtener resolución de su cumplimiento. De modo especial, podrá en lo que sea consecuente o presupuesto de las actuaciones dar y cancelar fianzas, embargos y anotaciones; convocar subastas o concursos; dar y aceptar bienes muebles en pago o por cobro de deudas; aceptar bienes muebles en este último caso y pedir copia de documentos notariales, certificaciones registrales y cuantos otros documentos sean precisos. En todo caso, será competencia y responsabilidad del Consejo Rector la ejecución y cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea.

Artículo 26. Reuniones y acuerdos del Consejo Rector.— El Consejo Rector se reunirá como mínimo una vez al semestre y, además, cuantas veces se estime conveniente para los intereses de la Entidad, por convocatoria del presidente, con al menos tres días de antelación, ya fuere a su iniciativa, o a petición de al menos dos de sus miembros. El Consejo Rector quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, al menos dos de sus miembros.

El Consejo Rector adoptará sus acuerdos por mayoría simple de votos; en caso de empate el voto del presidente tendrá carácter de dirimente. Los miembros del Consejo Rector podrán delegar por escrito, y para cada sesión, en alguno de los restantes componentes de aquél. No serán necesarios los requisitos indicados anteriormente cuando se encuentren presentes o representados todos los miembros del Consejo Rector y acuerden por unanimidad celebrar sesión del mismo.

Artículo 27. Actas y certificaciones.— De las reuniones del Consejo Rector se levantará acta por el secretario, haciendo constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones. Las actas

levantadas serán aprobadas por el propio Consejo. El presidente y el secretario procederán a la redacción del acta y la presentación de la misma al Consejo para su aprobación.

Las actas se llevarán al libro especial correspondiente y serán firmadas, necesariamente, por el presidente y el secretario, sin perjuicio de que puedan firmarlas, asimismo, los demás miembros que lo deseen. Aprobada el acta de la reunión, los acuerdos adoptados serán inmediatamente ejecutivos.

Los miembros de la Entidad y el Órgano Urbanístico de Control podrán solicitar certificaciones del contenido del libro de actas, que deberá expedir el secretario con el visto bueno del presidente.

SECCIÓN TERCERA

Del Presidente

Artículo 28. Del Presidente.— 1. El Presidente del Consejo Rector será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá una duración de dos años, sin perjuicio de poder ser reelegido indefinidamente por períodos iguales.

2. El Presidente del Consejo Rector tendrá las siguientes facultades:

- a) Convocar las sesiones del Consejo Rector y presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea y del Consejo, y dirigir sus deliberaciones.
- b) Autorizar con su firma los actos de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- c) Celebrar toda clase de negocios jurídicos, actos o contratos de cualquier naturaleza conforme a los acuerdos de los órganos rectores y dentro de los límites de las respectivas competencias, según lo dispuesto en estos Estatutos.
- d) Ejercitar todas las funciones relativas a la gestión, gobierno y administración de las entidades que resulten de los presentes Estatutos.
- e) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

En caso de ausencia o enfermedad será sustituido en sus funciones por el vocal de mayor edad del Consejo Rector.

Artículo 29. Del gerente o administrador.— El Consejo Rector podrá nombrar, cuando la mejor defensa de los intereses de la Entidad así lo aconseje, un gerente o administrador, bien sea persona física o jurídica, cuyo nombramiento tendrá una duración de un año, sin perjuicio de que pueda ser reelegido indefinidamente. Este nombramiento deberá ser notificado a la Asamblea General.

El cargo será retribuido en la forma y cuantía en que el propio Consejo Rector establezca en el momento de la designación. El gerente o administrador ostentará las facultades que en el Consejo Rector le confiera mediante el correspondiente poder.

Serán, a título enunciativo, funciones del gerente las siguientes:

- a) Llevar la administración y la contabilidad y la gestión económica y financiera de la Entidad, en base a los principios contables de general aceptación, ocupándose de todos los trámites administrativos en que haya de intervenir o comparecer aquélla.
- b) Llevar un libro de registro en el que se relacionen todos los miembros integrantes de la Entidad, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, parcela de que sea propietario, cuota de participación y cuantas circunstancias se estimen procedentes.
- c) Ostentar la jefatura y control de los empleados administrativos y laborales al servicio de la Entidad y relacionarse personal y contractualmente con los contratistas de la misma, sin perjuicio de las superiores facultades del Consejo Rector.
- d) Efectuar los pagos, cobros y liquidaciones que ordene el presidente.
- e) Asistir a las sesiones de la Asamblea General del Consejo Rector, con voz pero sin voto.
- f) Proponer al Consejo Rector la adopción de las medidas precisas para el óptimo cumplimiento de los fines de la Entidad, elaborando también las propuestas, programas de trabajo y cometidos prioritarios.

- g) Cuidar el mantenimiento y conservación del ámbito territorial y material de actuaciones de la Entidad, así como la adecuada prestación de los servicios propios de competencia de la Entidad.
- h) Custodiar la documentación de la Entidad.
- i) Preparar presupuestos y memorias con rendición de cuentas.
- j) Recibir consultas y sugerencias de cualquier miembro de la Entidad.
- k) Habilitar un local para las reuniones de los órganos de gobierno de la Entidad.
- l) En general, todas aquellas funciones que le sean encomendadas por el presidente o el Consejo Rector.

CAPÍTULO IV

RÉGIMEN ECONÓMICO

Artículo 30. Medios económicos.— Los medios económicos de la Entidad se integrarán por las aportaciones de los miembros, así como por cualesquiera otros ingresos, subvenciones, créditos, productos o rentas que pudieran obtenerse con arreglo a la legislación vigente y de conformidad con lo dispuesto en estos Estatutos.

Artículo 31. Gastos.— Serán gastos de la Entidad aquellos que vengan exigidos para el cumplimiento de su objeto y fines.

Para atender dichos gastos, y el desarrollo de los presupuestos ordinarios o extraordinarios señalados por la Asamblea General, el Consejo Rector establecerá las cantidades que deba satisfacer cada uno de los miembros de la Entidad, así como la forma, plazos y condiciones de pago.

En todo caso, el importe total de la aportación acordada se distribuirá entre los miembros con carácter proporcional en función del coeficiente o cuota de participación que tenga asignada la finca de su titularidad. En caso de comunidades de propietarios, la cuota será única a todos los efectos de exacción y cobro por vía de apremio o judicial.

Artículo 32. Pago de las aportaciones.— El plazo para el ingreso de las aportaciones en la caja de la Entidad será el que la Asamblea General establezca en el acuerdo de exacción o, en su defecto, el que por su delegación establezca el Consejo Rector.

Si no se hubiera establecido otro plazo especial, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros se realizará en período voluntario, dentro de los diez días primeros de cada trimestre natural respecto de las previsiones del presupuesto anual.

En caso de impago por cualquier obligado por el plazo al efecto señalado, éste incurrirá en mora por la cantidad correspondiente a la aportación, observándose las siguientes reglas:

1. El pago en fecha posterior al plazo establecido comportará a favor de la Entidad, sin necesidad de requerimiento previo, un recargo de demora del 5 por 100 de la cantidad o fracción no abonada, debiendo abonar el principal y dicho recargo en nuevo plazo de quince días hábiles.
2. Transcurrido el plazo indicado en el apartado anterior, incurrirá en una penalización por demora del 10 por 100 de la cantidad adeudada. La Entidad procederá a requerir al deudor por el importe del principal, la penalización por demora e intereses por un último plazo de quince días hábiles. Este recargo no es acumulable al previsto en el apartado 1 anterior. Incumplido el requerimiento la Entidad podrá bien instar de la administración actuante el procedimiento de apremio o bien exigir su pago por vía judicial.
3. La incoación del procedimiento de apremio llevará consigo, además, un recargo de apremio del 20 por 100 de la cantidad adeudada. Este recargo será acumulable a las cantidades devengadas conforme al párrafo anterior.
4. En todo caso, y cualquiera que sea el momento del pago, con posterioridad al vencimiento del período voluntario, las cantidades adeudadas a la Entidad devengarán, con independencia de los recargos y penalizaciones que procedan, un interés anual de demora equivalente al interés legal, incrementado en cuatro puntos.

5. En todo caso, serán de cuenta del miembro moroso todos los gastos y costas judiciales y extrajudiciales, incluso honorarios de letrado y procurador, si se produjeran, aunque su intervención no fuera necesaria.

Artículo 33. Procedimiento de apremio.— El procedimiento de apremio regulado en el presente artículo tiene su fundamento en la facultad del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, como organismo urbanístico de tutela y control, de exigir por la vía ejecutiva de apremio las cuotas adeudadas a la Entidad por cualquiera de sus miembros al amparo de lo dispuesto en el Artículo 70 del Reglamento de Gestión Urbanística, ya sea de oficio, ya a instancia de la Entidad, por su condición de titular de los terrenos, obras, dotaciones e instalaciones de dominio y uso público del ámbito territorial de actuación.

El procedimiento se regirá por los siguientes principios:

- a) Instancia de parte: el presidente o, en su caso, el Gerente, previo acuerdo del Consejo Rector, podrá instar del órgano de tutela la reclamación en vía ejecutiva de apremio de las cantidades adeudadas por cualquier miembro de la Entidad cuando éste se encuentre en mora de una contribución económica trimestral, al menos, y hubiese vencido la correspondiente al trimestre siguiente. Será título suficiente para ello certificación de descubierto expedida por el presidente de la Entidad, que comportará a estos fines plena fuerza ejecutiva.
- b) Cantidades reclamadas: el descubierto incluirá, además del principal de la cuota o cuotas no satisfechas, los intereses de demora a favor de la Entidad por el tiempo transcurrido entre el vencimiento de la obligación y la fecha de la certificación de descubierto, calculados a los tipos fijados como interés legal del dinero de España en cada momento, incrementado en cuatro puntos.
- c) Ingreso de la reclamación: efectuado el cobro por el órgano de tutela y control se entregará de oficio a la Entidad, entregando igualmente los correspondientes recargos y penalizaciones, incluido el de apremio e intereses.

CAPÍTULO V

RÉGIMEN LEGAL

Artículo 34. Vigencia de los Estatutos.— Los presentes Estatutos, una vez aprobados definitivamente por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, tendrán naturaleza obligatoria para la Administración y los miembros de la Entidad de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 25.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, la pertenencia a la Entidad es obligatoria y, en consecuencia, las normas contenidas en los presentes Estatutos son, asimismo, de obligado cumplimiento y tienen por objeto regular los derechos y obligaciones de los propietarios de fincas incluidas en el ámbito territorial y material de actuación definido en el artículo 4 de estos Estatutos.

Cualquier modificación de los presentes Estatutos que se acuerde por la Asamblea General requerirá la aprobación del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes y los acuerdos respectivos, con el contenido de la modificación, en su caso, serán objeto de inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 35. Ejecutoriedad y recursos.—Con la única excepción de que se precise para su efectividad autorización ulterior de la Administración actuante o de otros órganos urbanísticos, los actos y acuerdos de los órganos de gobierno y administración de la Entidad serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquellos casos en que una disposición legal establezca lo contrario o cuando se suspenda su eficacia por el Ayuntamiento, por recaer en asuntos que no sean legalmente de su competencia o por constituir infracción del ordenamiento jurídico.

Los actos y acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados por los miembros de la Entidad ante la Asamblea General dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a la notificación de aquéllos, mediante presentación del escrito correspondiente en el domicilio de la Entidad, debiendo resolver la Asamblea General en término de un mes a partir de la presentación del recurso.

Si la Asamblea General no adoptase acuerdo en el plazo indicado, quedará expedita la vía del recurso de alzada ante el órgano urbanístico de control, cuyo recurso se presentará dentro del plazo de los quince días hábiles a contar del vencimiento del plazo señalado a la Asamblea General para resolver el recurso interpuesto ante ella.

Por los miembros de la Entidad que hubiesen votado en contra de los acuerdos de la Asamblea General, podrá formularse recurso de alzada ante el órgano urbanístico de control dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a la fecha de notificación del acuerdo.

La resolución del recurso de alzada o, en su caso, la desestimación presunta del mismo sin que recaiga resolución expresa en plazo de dos meses, dejará expedita la vía jurisdiccional.

Artículo 36. Disolución y liquidación.—La Entidad no podrá disolverse en tanto que perdure la vigencia de su objeto.

En su caso, el procedimiento de disolución será el siguiente: La Asamblea General de la Entidad deberá adoptar el acuerdo de disolución en la forma prevenida en los presentes Estatutos.

El acuerdo de disolución se trasladará a la Administración actuante, quien adoptará, en su caso, acuerdo autorizando inicialmente la disolución. Este acuerdo se publicará en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en un periódico de los de mayor difusión de la Comunidad de Madrid. Durante el plazo de treinta días desde la publicación anterior, podrán formularse alegaciones por cualquier persona interesada. Transcurrido dicho plazo, la Administración actuante, por resolución motivada, denegará o acordará definitivamente la disolución.

Si en el trámite de información antes regulado se hubieran producido alegaciones, el acuerdo de aprobación definitiva de la disolución se publicará, asimismo, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en un periódico de los de mayor difusión de la Comunidad de Madrid.

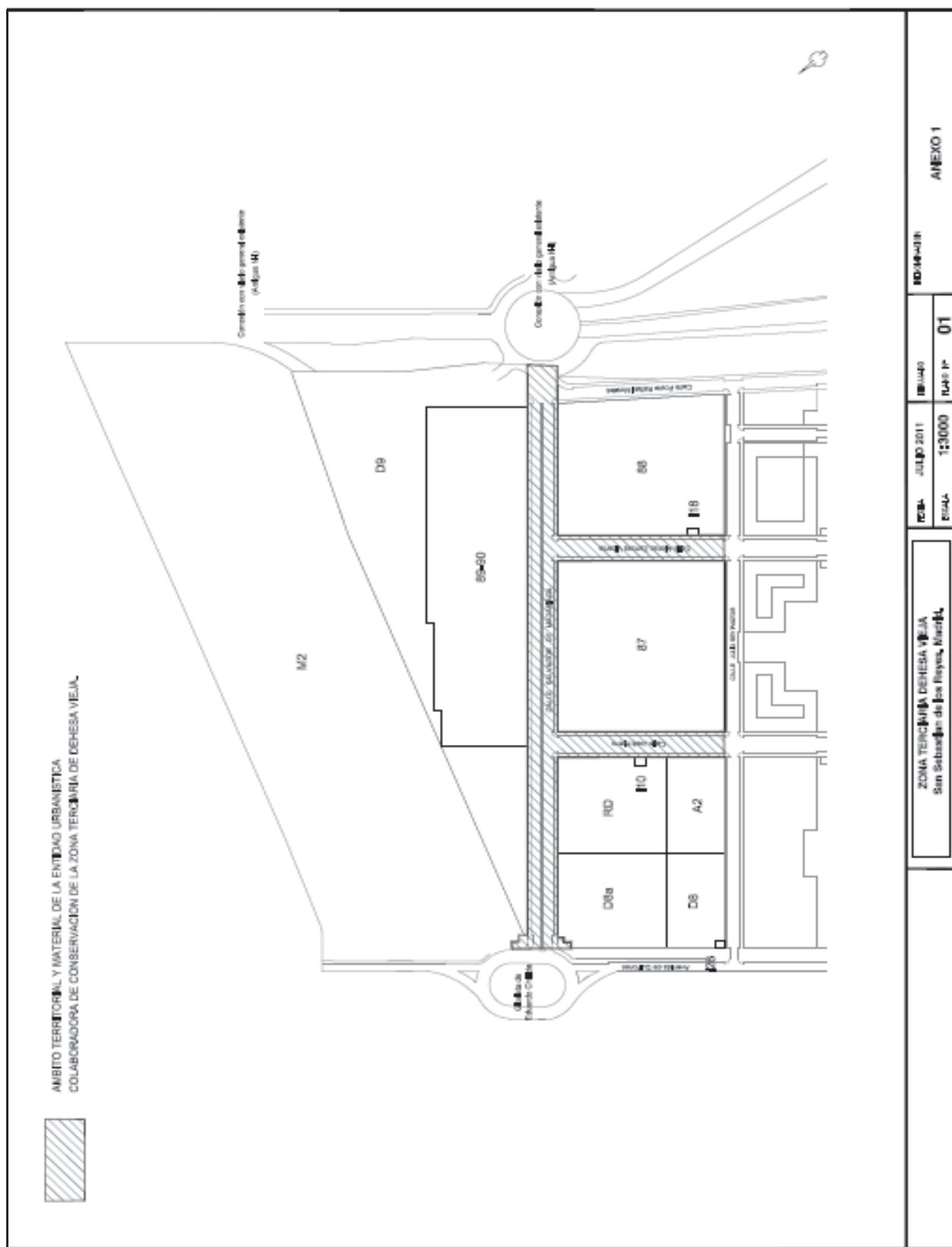
Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Entidad y firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Órgano Urbanístico, se podrá proceder a su disolución y liquidación.

El patrimonio de la Entidad, si lo hubiere, se distribuirá entre sus miembros, en proporción a sus cuotas de participación; las operaciones de liquidación se llevarán a cabo por un número impar de liquidadores que designará la Asamblea General. Los liquidadores quedarán sujetos a los acuerdos de la Asamblea, la cual podrá removerlos en cualquier momento.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.— Aprobados definitivamente por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes los presentes Estatutos y constituida la Entidad mediante escritura pública, se procederá a su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, en cuyo momento adquirirá su personalidad jurídica y plena capacidad de obrar. Sin perjuicio de ello, se someterá al conocimiento y, en su caso, aprobación de la primera Asamblea que se celebre, las actuaciones previas realizadas.

Segunda.— En consecuencia con lo estipulado en la disposición primera, el primer ejercicio de la Entidad será el que medie entre la fecha de la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas y el último día del año natural en que ella tenga lugar.



ANEXO 2

FINCAS, TITULARES Y CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN DE LA ZONA TERCIARIA DE "DEHESA VIEJA" EN SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES (MADRID)

FINCAS	TITULAR	DIRECCIÓN	EDIFICABILIDAD	CUOTA PARTICIPACIÓN	Nº FINCA REGISTRAL
Parcela 87	NEINVER, S.A	C/ FRANCISCA DELGADO Nº 11 5ª PLANTA 28108 ALCOBENDAS (MADRID)	27.570,67	24,388%	42.757
Parcela 88	NEINVER, S.A	C/ FRANCISCA DELGADO Nº 11 5ª PLANTA 28108 ALCOBENDAS (MADRID)	34.290,62	30,332%	42.759
Parcela 89-90	IRUS CENTER DEHESA VIEJA S.L	C/ FRANCISCA DELGADO Nº 11 5ª PLANTA 28108 ALCOBENDAS (MADRID)	36.289,71	32,100%	49.550
Parcela RD	NEINVER (1)	C/ FRANCISCA DELGADO Nº 11 5ª PLANTA 28108 ALCOBENDAS (MADRID)	14.901,00	13,181%	42.533
TOTAL			113.052,00	100,00%	

(1) Neinver, S.A. es titular de una concesión administrativa para el uso privativo de la parcela RD del propiedad municipal

Lo que se hace público para general conocimiento, en cumplimiento de lo establecido en la legislación urbanística, significándose que el expediente y proyecto podrán examinarse en la Secretaría del Ayuntamiento, Sección de Planeamiento, los días hábiles del plazo indicado excepto sábados, advirtiéndose que el citado plazo comenzará a partir de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, e igualmente formularse las alegaciones que se estimen pertinentes y que se presentarán por escrito en el Registro General del Ayuntamiento.

San Sebastián de los Reyes, a 2 de agosto de 2011.—El alcalde, Manuel Ángel Fernández Mateo.

(02/7.248/11)