

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

82

LOZOYUELA-NAVAS-SIETEIGLESIAS

URBANISMO

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público del acuerdo de aprobación inicial, por resolución de Alcaldía, de 28 de septiembre de 2022, del Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, se aprueba definitivamente el expediente de constitución de la Entidad Urbanística de Conservación del «Núcleo de Población de “Mazacorta”» y sus estatutos, cuyo texto íntegro se hace público con el siguiente contenido:

ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN DEL COMPLEJO INMOBILIARIO DENOMINADO «NÚCLEO DE POBLACIÓN DE “MAZACORTA”, DE LAS NN SS DE LOZOYUELA-NAVAS-SIETEIGLESIAS»

Capítulo I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Denominación, naturaleza y régimen legal.*—1. Con la denominación de Entidad Urbanística de Conservación del Complejo Inmobiliario «Núcleo de Población de “Mazacorta”, de las NN SS de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias», se constituye una Entidad Urbanística de Conservación de todo el ámbito del Proyecto de Compensación del Plan de Ordenación de «Núcleo de Población de “Mazacorta”, de las NN SS de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias», aprobado por el Ayuntamiento en Pleno en fecha 30 de marzo de 2007, corregido el 14 de septiembre de 2009 y certificado el 15 de septiembre de 2009, así como el Acta de Recepción de Urbanización de 14 de febrero de 2013.

2. La Entidad Urbanística de Conservación tendrá naturaleza administrativa, con personalidad propia y plena, capacidad jurídica desde la fecha de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y se regulará por sus estatutos, por los artículos 24 a 30 y 67 a 70 del Reglamento de Gestión Urbanística, por el artículo 137 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y demás legislaciones urbanísticas aplicables.

Art. 2. *Domicilio.*—A todos los efectos se establece el domicilio en el Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, en Plaza de la Constitución, número 1.

Art. 3. *Objeto y finalidad.*—1. La Entidad Urbanística de Conservación tiene como fin y principal objetivo regular las relaciones de los propietarios de fincas incluidas en el complejo inmobiliario «Núcleo de Población de “Mazacorta”, de las NN SS Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias».

2. Establecer y dirigir los servicios comunes, respecto a la copropiedad indivisible, sobre otros elementos e instalaciones deberá atender a su conservación y mantenimiento de la instalación completa de saneamiento de aguas fecales y de la red de pluviales. De igual modo constituye el objeto de la Entidad Urbanística de Conservación el mantenimiento y conservación de las dotaciones e infraestructuras que deben asumir los propietarios de parcelas y viviendas de la urbanización.

3. En concreto, dicha instalación completa de saneamiento deberá ser conservada y mantenida por la Entidad Urbanística de Conservación, aun cuando esta instalación de saneamiento no constituya elemento común en sentido estricto, al ser de propiedad municipal, pero cuyo mantenimiento resulta obligatorio para todos los propietarios, mientras dure la obligatoriedad asumida en el Acta de Recepción de las obras de 14 de febrero de 2013.

4. La distribución de los gastos comunes, entre todos los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación, será de conformidad con las normas establecidas en los presentes estatutos, y con los acuerdos válidamente adoptados por los órganos rectores de la Entidad.

5. Velar por el estricto cumplimiento de las ordenanzas municipales, adoptando medidas y ejercitando, en su caso las acciones correspondientes frente a los miembros de la entidad, o terceras personas, para exigir el adecuado cumplimiento de las obligaciones contraídas.

6. Defender los intereses comunes ante cualquier organismo o autoridad del Estado, de los entes autonómicos de la provincia y del municipio, así como ante Juzgados y Tribunales de cualquier grado y jurisdicción.

7. Cualquier finalidad lícita de naturaleza urbanística que venga exigida o se fundamente en la actuación.

Art. 4. *Ámbito territorial y material.*—El ámbito territorial a que se contrae la actividad de la entidad es el definido por el Proyecto de Compensación del Plan de Ordenación de «Núcleo de Población de “Mazacorta”, de las NN SS de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias», aprobado por el Ayuntamiento en Pleno en fecha 30 de marzo de 2007, corregido el 14 de septiembre de 2009 y certificado el 15 de septiembre de 2009, cuya delimitación se define en los planos que le acompañan.

Art. 5. *Vigencia y duración.*—La Entidad Urbanística de Conservación tiene una duración de veinte años desde la fecha de inscripción, en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid. No obstante, de acuerdo con lo aprobado en el Acta de Recepción de las obras de 14 de febrero de 2013, si antes de dicho plazo asumiera sus competencias de conservación el municipio de Lozoyuela, podrá procederse a su disolución y liquidación, mediante el procedimiento que se regula en el artículo 39 al 41 de los presentes estatutos.

Capítulo II

Del Órgano Urbanístico bajo cuyo control actúa

Art. 6. *Órgano de tutela.*—La Administración bajo cuyo control y tutela actúa la Entidad Urbanística de Conservación es el Ayuntamiento de Lozoyuela (Madrid). El alcalde-presidente, o persona en quien delegue, formará parte de la Junta de Gobierno de la Entidad.

Capítulo III

De los elementos personales

Art. 7. *Miembros de la Entidad. Condiciones y requisitos.*—1. Son miembros natos de la Entidad Urbanística de Conservación, con carácter obligatorio:

- a) La Corporación municipal, como Administración actuante.
- b) Las personas físicas y jurídicas públicas o privadas, que sean propietarias de parcelas y viviendas, desde la fecha de adquisición de sus títulos o desde la constitución de esta Entidad.

2. La transmisión de cualquier título, de la propiedad de las parcelas comportará necesariamente la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones del transmisor.

3. En el Proyecto de Compensación del Plan de Ordenación de «Núcleo de Población de “Mazacorta”, de las NN SS de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias», aprobado por el Ayuntamiento en Pleno de 14 de septiembre de 2009, se establece la relación de fincas afectadas en su actual configuración jurídica, sus propietarios, domicilios y los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad de Torrelaguna, Asiento 1/79, de 31 de diciembre de 2009, así como las cuotas resultantes en función de su actual configuración jurídica. Los propietarios podrán delegar su representación en todos los órganos de la entidad.

5. En los casos de propiedad en condominio, 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.

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

Art. 8. *Cuotas de participación.*—1. Los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación tendrán derecho a participar, en la forma prevista en los estatutos, en sus órganos de Administración y a disfrutar de los servicios e instalaciones de la misma, así como a los demás beneficios que de ella puedan obtenerse.

2. La participación de los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación en los derechos y obligaciones establecidos en los estatutos, o que en lo sucesivo puedan acordarse, será los mismos para todos, salvo en el pago de las cantidades, a cuyo efecto se estará a lo que

resulte del apartado siguiente y en la adopción de acuerdos, cuyo voto será proporcional a la cuota asignada a su parcela.

3. Para atender a los gastos de mantenimiento, conservación y comunes en general se asignará una cuota anual del participación en función de los metros cuadrados de suelo que disponga el propietario, dentro del complejo inmobiliario, los cuales figuran establecidos, en el Proyecto de Compensación del Plan de Ordenación de «Núcleo de Población de “Mazacorta”, de las NN SS de Lozoyela-Navas-Sieteiglesias», aprobado por el Ayuntamiento en Pleno de 14 de septiembre de 2009.

4. Las cuotas que deban abonar los propietarios de parcelas para atender los gastos comunes se recaudaran en el plazo que se fije por los órganos rectores de la Entidad Urbanística de Conservación.

5. La morosidad en el pago de las cuotas, se estará a lo establecido en el artículo 35 de los presentes estatutos, producirá sin necesidad de intimación alguna, la obligación de abonar intereses legales de demora, a favor de la Entidad Urbanística de Conservación.

6. El ejercicio de los derechos sociales quedarán en suspenso, mientras los propietarios de parcelas se hallen en mora en el pago de las cuotas o derramas, sean ordinarias o extraordinaria, acordadas por la Entidad.

7. Cualquiera que fuese el sujeto a quien corresponda la obligación de mantenimiento, el Ayuntamiento o Administración Actuante en su condición de titular de los terrenos de dominio público, obras, dotaciones o instalaciones objeto de cesión obligatoria, podrá exigir por vía de apremio las cuotas que adeuden más los intereses devengados, ya sea de oficio, ya a instancias, en su caso de la Entidad Urbanística de Conservación Colaboradora. El importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad encargada de la conservación.

Capítulo IV

De los derechos y obligaciones

SECCIÓN PRIMERA

De los propietarios y adquirentes de parcelas

Art. 9. *Derechos y obligaciones de los miembros.*—1. Son derechos de los miembros: asistir a las reuniones de la asamblea general, e intervenir en la adopción de acuerdos, con voz y voto proporcional al coeficiente de participación asignado a las parcelas respectivas, en los órganos de la Entidad; elegir y ser elegido miembro de los órganos de la Junta de Gobierno; 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 y ejercer cualquier otro derecho comprendido o derivado de los presentes estatutos.

2. Constituyen obligaciones inherentes a la condición de miembro: 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 la Junta de Gobierno; 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.

3. Notificar a la Entidad un domicilio en territorio español a efectos de notificaciones, así como cualesquiera variaciones que se produzcan ulteriormente en el mismo, y 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 el artículo 10 de estos estatutos.

Art. 10. *Transmisión de propiedades.*—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.

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.

3. 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 de las parcelas resultantes.

4. En todo caso, el propietario transmitente deberá notificar, en el plazo de los quince días siguientes, las circunstancias de la transmisión, con expresión del nombre y domicilio del adquiriente. Mientras no se practique dicha notificación, el transmitente permanecerá responsable solidario ante la Entidad de cuantas obligaciones le correspondan por la finca enajenada.

5. Si por virtud de la ordenación urbanística o por cualquier otra causa eficaz en derecho, Mancomunidad, etc., vinieran 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 del coeficiente a cada parcela, cualquiera que fuere su uso.

SECCIÓN SEGUNDA

Del Ayuntamiento

Art. 11. *Derechos y obligaciones.*—1. La Corporación Municipal, en su condición de Administración Tutora, ejercerá las funciones determinadas legal y reglamentariamente.

2. No obstante, las Administraciones Públicas titulares de terrenos destinados a dotaciones públicas de equipamiento, no serán miembros de la Entidad y, por lo tanto, no se les atribuirá cuota de participación en el mantenimiento de la urbanización.

3. En caso de que, en lo sucesivo, cualquiera de las dotaciones públicas del ámbito fuese enajenada o, por cualquier título se destinase a un uso privativo, lucrativo, se le atribuirá en tal caso una cuota de participación en la Entidad de conservación en la forma dispuesta en el artículo 9 de estos estatutos, y pasaran a ser miembros de la misma, ostentando los derechos y obligaciones contenidos en el artículo 8 de los estatutos.

Capítulo V

De los elementos reales

Art. 12. *Elementos de dominio público.*—1. Las instalaciones y edificaciones construidas en su caso, en terrenos propiedad de la Entidad, o de los que esta sea usuaria, tendrá naturaleza de propiedad común, correspondiente al ejercicio de su titularidad a la Entidad.

2. Ningún miembro de la Entidad podrá realizar obras en los elementos de propiedad común, aunque sea en interés de todos, si la previa autorización de la asamblea general, estando facultada la Junta de Gobierno, en su caso de urgente necesidad, para decidir sobre las medidas a adoptar.

3. Si se ejecutase alguna obra o mejora sin la debida autorización, los perjuicios producidos serán de cargo exclusivo del ejecutor, y los beneficios, si existiesen, aprovecharán a todos los miembros de la Entidad sin obligación de satisfacer indemnización alguna.

Art. 13. *Elementos de uso público.*—1. Pertenece al dominio y uso público, cuya titularidad corresponde al Ayuntamiento, los siguientes elementos:

- a) Red viaria.
- b) Redes e instalaciones de los servicios básicos de la Urbanización.
- c) Espacios definidos en el Planeamiento Urbanístico como zonas verdes públicas.

Capítulo VI

De los Órganos de Gobierno de la Entidad

Art. 14. *Enumeración de los Órganos de Gobierno.*—El Gobierno y la Administración de la Entidad Urbanística de Conservación están encomendados básicamente a la asamblea general, la Junta de Gobierno y el presidente, sin perjuicio de los demás órganos previsto en el estatuto, con las competencias y funciones que se regulan en los artículos siguientes:

SECCIÓN PRIMERA

De la asamblea general

Art. 15. *Composición y clases.*—1. Los miembros de la Entidad, constituidos en asamblea general debidamente convocada, componen 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. Formará parte de la asamblea un representante del Ayuntamiento como administración actuante.

2. 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, la forma prevenida en el artículo 37 de estos estatutos. Se entenderán aceptados los acuerdos que, una vez notificados a los no asistentes, y que no fueran recurridos en el plazo establecido, siguientes a la notificación. Las asambleas generales podrán ser ordinarias o extraordinarias.

Art. 16. *Asamblea general ordinaria.*—1. La asamblea general ordinaria se reunirá una vez al año, 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 para conocer y aprobar los presupuestos del ejercicio siguiente y designar, si procede, a los miembros de la Junta de Gobierno.

2. Desde la convocatoria hasta dos días antes a su celebración, los miembros de la Entidad podrán examinar los libros de contabilidad, actas y demás documentos que sean objetos de consideración y, en su caso, aprobación en la sesión de la asamblea, y que a tal efecto, estarán a disposición de los mismos en el domicilio social de la Entidad.

Art. 17. *Asamblea general extraordinaria.*—1. 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.

2. La asamblea general extraordinaria deberá reunirse cuando la Junta de Gobierno lo estime conveniente a los intereses de la Entidad o cuando lo soliciten al menos, un 25 por 100 de la totalidad de los propietarios. Esta solicitud deberá cursarse por escrito al Consejo Rector, con expresión de los asuntos a tratar en la asamblea.

3. Deberá ser convocada para su celebración dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que se hubiese requerido fehacientemente a la Junta de Gobierno y se incluirán en el orden del día, necesariamente, los asuntos que hubieren sido objeto de la solicitud razonada de los promotores de la convocatoria.

Art. 18. *Convocatorias.*—1. La convocatoria a la asamblea general será realizada por el presidente de la Junta de Gobierno, mediante citación por escrito en la que se expresará lugar, fecha y hora de la reunión en primera y, en su caso, segunda convocatoria y relación sucinta de los asuntos a tratar. Entre la primera y segunda convocatoria deberá mediar, por lo menos, el espacio de media hora, con una antelación mínima de seis a diez 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.

2. 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.

3. También podrá ser convocada asamblea general ordinaria cuando lo soliciten al menos, un 25 por 100 de la totalidad de los propietarios de la Entidad, si la Junta de Gobierno no lo hubiera hecho en los plazos establecidos para su celebración en el artículo 16 de los presentes estatutos.

4. En los supuestos en que la convocatoria de la asamblea general extraordinaria haya sido instada de la Junta de Gobierno por miembros de la Junta, conforme al artículo anterior, este deberá convocar la asamblea en el plazo máximo de quince días, a contar desde la fecha de la solicitud.

Art. 19. *Asistencia y representación.*—1. Tendrán derecho de asistencia a la asamblea general, con voz y voto, todos los miembros de la Entidad inscritos, en el Libro-Registro de la Entidad, al menos con cinco días de antelación a la fecha de la reunión para tener derecho a participar en la asamblea, 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 el propietario que estimen conveniente.

2. Cualquier persona que no fuese miembro de la Entidad, mayor de edad y que no se halle incapacitado para el ejercicio de su cargo, podrá representar a un propietario de la Urbanización, siempre que presente al secretario de la Junta de Gobierno un poder notarial que avale esta representación.

3. En los casos de condominio se estará a lo determinado en el artículo 7.5 de estos estatutos.

Art. 20. *Constitución de la asamblea.*—1. La asamblea general quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando asistan, por sí o debidamente representados, miembros de la Entidad que ostenten la mayoría absoluta de las cuotas de participación o, en la segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes y cuotas de participación que representen.

2. 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.

3. En ambos casos será requisito necesario para la celebración de la asamblea, la asistencia del presidente y el secretario, o de quienes legalmente les sustituyan de acuerdo a lo establecido en los artículos 29 y 30.2 de los presentes estatutos.

Art. 21. *Lista de asistencia y acuerdos.*—1. Antes de entrar en el examen del orden del día, se iniciará en el acta una lista de asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno y la cuota de participación propia y, en su caso, representados, 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.

2. 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 y en lo relativo a la disolución y liquidación de la Entidad, que requerirán el voto favorable de los dos tercios de propietarios y de los dos tercios del total de las cuotas.

Art. 22. *Reuniones, régimen y funcionamiento.*—1. Las reuniones de la asamblea serán presididas por el presidente de la Junta de Gobierno que dirigirá los debates, y en su defecto, por el vicepresidente o por aquel miembro que se designe a tal efecto en la asamblea. Actuará de secretario el de la Junta de Gobierno y en su defecto el Vocal más joven de la Junta o aquel que se designe en la asamblea.

2. Los acuerdos se adoptarán mediante votación ordinaria y mayoría simple, salvo los casos específicos recogidos, en el artículo 21.2 de los presentes estatutos, que exigen un quórum especial de votación.

3. Las actas de las reuniones se llevarán en su correspondiente libro, y serán autorizadas por el secretario, con el visto bueno del presidente en dichas actas se hará constar los miembros presentes y representados, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones con especificación del coeficiente de participación que le corresponda. El acta se someterá a la aprobación de la asamblea en la siguiente sesión que esta celebre. Sin perjuicio de lo anterior los acuerdos tendrán fuerza ejecutiva desde el momento de su adopción.

4. 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.

5. Del contenido del libro de actas de la Entidad, que deberá estar foliado, numerado, encuadernado y diligenciado por el Órgano Tutor de la Entidad Urbanística de Conservación, 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, desde su petición.

Art. 23. *Atribuciones de la asamblea.*—Corresponde a la asamblea deliberar y resolver sobre las siguientes materias:

1. Propuesta de modificación de los estatutos, sin perjuicio de la ulterior aprobación de la Administración actuante.

2. Nombramiento y cese de las personas encargadas del Gobierno y Administración de la Entidad que formarán la Junta de Gobierno.

3. Nombramiento de los miembros censores de cuentas.

4. Aprobación, en su caso, de la Memoria y Cuentas del Ejercicio anterior.

5. Aprobación, en su caso, de los presupuestos de gastos e ingresos para el ejercicio siguiente, así como de los planes, programas y memoria de actividades.

6. Fijación de los medios económicos y cuotas, tanto ordinaria como extraordinaria, a satisfacer por los propietarios de parcelas.

7. Censura de la Gestión de la Junta de Gobierno.

8. Asuntos propuestos por la Junta de Gobierno.

9. Propuesta de disolución de la Entidad, una vez cumplido su objetivo.

10. Cualquier otro asunto que afecte con carácter relevante a la vida de la Entidad y no hubiese sido atribuido a la Junta de Gobierno.

SECCIÓN SEGUNDA

De la Junta de Gobierno

Art. 24. *Naturaleza, composición y designación*—1. La Junta de Gobierno es el representante permanente de la asamblea y el órgano normal de administración de la Entidad.

2. La Junta de Gobierno estará compuesto por cinco personas: presidente, vicepresidente, tesorero, secretario y un vocal, que siendo miembros de la Entidad, todos ellos propietarios de parcelas con coeficientes de participación asignados a las mismas y que obtengan el mayor número de votos de la correspondiente elección de la asamblea general. Asimismo, formará parte de la Junta de Gobierno, un representante adicional, del Ayuntamiento, como órgano de tutela y control.

3. La asamblea general designará igualmente a las personas que en el seno de la Junta de Gobierno ostentarán los cargos de presidente, vicepresidente, secretario, tesorero y vocal del mismo. En el supuesto de que se designe administrador, este desempeñará el cargo de secretario.

4. El representante del órgano de gobierno de la Administración Tutelar será nombrado por el Pleno del Ayuntamiento.

5. La Junta de Gobierno 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.

Art. 25. *Duración, renovación y características de los cargos*—1. Los cargos de la Junta de Gobierno tendrán una duración de dos años, sin perjuicio de poder ser indefinidamente reelegidos por períodos iguales.

2. Salvo acuerdo de la asamblea estableciendo su retribución, el cargo de miembro de la Junta de Gobierno se ejercerá bajo el principio de gratuidad. Los cargos de la Junta de Gobierno son irrenunciables, salvo que existan motivos especiales que sean aceptados por la asamblea general.

3. Las vacantes que, en su caso, se produzcan durante el mandato de la Junta de Gobierno 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.

4. Si la asamblea general acordase el cese de uno o más miembros de la Junta de Gobierno, 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 de la Junta de Gobierno.

5. El representante del órgano de tutela y control, podrá ser nombrado y cesado por el Ayuntamiento sin sujeción a plazo. Las designaciones de los miembros de la Junta de Gobierno y sus sustituciones serán puestas en conocimiento del órgano de tutela y control.

6. En el caso de no existir candidatos, a la composición de la primera Junta de Gobierno, se procederá a cubrir los cargos, con aquellos propietarios que hasta ahora no han ocupado cargo en nuestra urbanización en ningún momento. Tendrán prioridad de ser elegidos al cargo de la primera Junta de Gobierno, todos los propietarios que se presenten voluntarios al cargo.

Art. 26. *Reuniones, régimen y funcionamiento*—1. La Junta de Gobierno se reunirá, con carácter general, en el domicilio de la Entidad, como mínimo una vez al trimestre 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, tres de sus miembros. La Junta de Gobierno quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, al menos cuatro de sus miembros. No será preciso realizar convocatoria previa si, hallándose presente todos los miembros de la Junta, en el domicilio de la Entidad, decidiesen por mayoría celebrarla.

2. La Junta de Gobierno adoptará sus acuerdos por mayoría simple de votos; en caso de empate, el voto del presidente tendrá carácter de dirimente.

3. Los miembros de la Junta de Gobierno podrán delegar por escrito, y para cada sesión, en alguno de los restantes componentes de aquel.

4. De las reuniones de la Junta de Gobierno se levantará acta por el secretario, con el visto bueno del presidente, haciendo constar en dichas actas los miembros presentes y representados, 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.

5. 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.

Art. 27. *Atribuciones de la Junta de Gobierno.*—Serán funciones específicas de la Junta de Gobierno a título enunciativo:

1. 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, la Junta de Gobierno será representado por su presidente, ante autoridades, administraciones, órganos jurisdiccionales y cualesquiera entidades e instituciones y personas.

2. La Junta de Gobierno 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.

3. Convocar las asambleas generales, ordinarias y extraordinarias.

4. Llevar la Administración y gobierno de la Entidad; contratar y despedir el personal que se juzgue necesario para el cumplimiento de los fines de la Entidad.

5. Preparar y presentar a la asamblea general el balance y cuentas anuales y los presupuestos del ejercicio siguiente.

6. Establecer la cuantía, forma y plazos al que habrán de integrarse las aportaciones económicas de los miembros, así como las derramas, de la Entidad, conforme a los presupuestos 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.

7. Organizar, dirigir e inspeccionar el funcionamiento de la Entidad. Atendiendo a la prestación de servicios básicos recogidos en el artículo 3 de estos estatutos.

8. Interpretar los estatutos en caso de duda.

9. Rendir cuentas ante la asamblea general del resultado de la gestión en todos los órdenes y preparar y redactar los documentos precisos a tales efectos.

10. En general, cualesquiera otras funciones que le hayan sido encomendadas por la asamblea general.

11. La anterior determinación de competencias de la Junta es meramente enunciativa y no excluye de 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 y en los presentes estatutos.

12. En todo caso, será competencia y responsabilidad de la Junta de Gobierno la ejecución y cumplimiento de los acuerdos adoptados por la asamblea.

SECCIÓN TERCERA

De las funciones y competencia del presidente, vicepresidente, secretario y tesorero

Art. 28. *Del presidente.*—1. El presidente de la Junta de Gobierno que lo será también de la asamblea general, 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. Será el representante de la Entidad y de sus órganos rectores.

2. La inspección y dirección de todos los servicios de la Entidad y la vigilancia del desarrollo de la actividad social.

3. Velar por el cumplimiento de los estatutos y de los acuerdos de los órganos rectores.

4. El presidente de la Junta de Gobierno tendrá las siguientes facultades:

- Convocar las sesiones de la Junta de Gobierno y presidir, suspender y levantar las sesiones de la asamblea general y de la Junta de Gobierno, y dirigir sus deliberaciones.
- Autorizar con su firma los actos de la asamblea general y de la Junta de Gobierno, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- 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.
- Ejercitar todas las funciones relativas a la gestión, gobierno y administración de las entidades que resulten de los presentes estatutos.
- Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la asamblea general o la Junta de Gobierno.
- Aquellas que delegue en el la Junta de Gobierno.
- Las demás facultades atribuidas a él por los estatutos.

7. En caso de ausencia o enfermedad, será sustituido en sus funciones por el vicepresidente de la Junta de Gobierno.

Art. 29. *Del vicepresidente.*—El vicepresidente sustituirá al presidente en los casos de vacante temporal, ausencia, enfermedad o cualquier otro impedimento legítimo.

Art. 30. *Del secretario.*—1. Al secretario de la Junta de Gobierno, que lo será también de la asamblea general, le corresponde las siguientes funciones:

- a) Redactar y notificar, por orden del presidente, los escritos de convocatoria a las reuniones de los órganos rectores de la entidad.
- b) Elaborar las actas de las sesiones.
- c) Llevar los libros necesarios para el mejor y más ordenado servicio.
- d) Dar cuenta al presidente de todas las solicitudes y comunicaciones que reciba por razón de su cargo.
- e) Organizar y dirigir las oficinas de la entidad, y, en su caso, ostentar la jefatura del personal contratado.
- f) Llevar un registro en el que se relacionen las parcelas de la urbanización, el nombre y apellido del propietario. Domicilio a efectos de notificación y el coeficiente de participación asignado, debiendo consignarse los diferentes cambios de titularidades y fecha de los mismos.
- g) Tener a su cargo el archivo de la Entidad.
- h) Notificar los acuerdos adoptados por la asamblea general o, la Junta de Gobierno, a todos los miembros de la Entidad.

2. En caso de vacante, ausencia, enfermedad o imposibilidad de cualquier tipo será sustituido por el miembro más reciente de la Junta de Gobierno y, si no es posible, por el de menor edad.

Art. 31. *Del tesorero.*—Al tesorero de la Junta de Gobierno le corresponderá:

1. Materializar la recaudación y custodiar los fondos.
2. Realizar los pagos de cuenta de la Entidad con la autorización del presidente.
3. Informar periódicamente a la Junta de Gobierno de la cuenta de ingresos y gastos y control del presupuesto, y formalizar anualmente las cuentas del ejercicio económico vencido.
4. Redactar los presupuestos anuales que la Junta de Gobierno haya de presentar a la asamblea general.
5. Ingresar y retirar fondos de las cuentas bancarias. Todos los pagos llevarán tres firmas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 34.2 de estos estatutos.
6. Llevar inventario de los bienes de la Entidad de los que sea administrador.
7. Controlar la contabilidad y verificar la caja.
8. Gestionar el abono de las cuotas de participación en los gastos.

Art. 32. *Del gerente o administrador.*—1. La Junta de Gobierno 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 la Junta de Gobierno le confiera mediante el correspondiente poder, actuara como secretario.

2. 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 aquella.
- 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 de la Junta de Gobierno.
- d) Efectuar los pagos, cobros y liquidaciones que ordene el presidente.
- e) Asistir a las sesiones de la asamblea general y de la Junta de Gobierno, 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 de actuaciones de la Entidad, así como la adecuada prestación de los servicios propios de la 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 la Junta de Gobierno.

Del Régimen Económico

Art. 33. *Medios Económicos. Gastos.*—1. Los medios económicos de la Entidad se integrarán por las aportaciones, ordinarias y extraordinarias, 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 el artículo 8 de estos estatutos.

2. En todo caso, el importe total de las aportaciones acordadas, se distribuirá entre los miembros con carácter proporcional en función del coeficiente, o cuota de participación que tenga asignada la finca de su titularidad.

3. 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, la Junta de Gobierno establecerá las cantidades que se deba satisfacer, así como la forma, plazos y condiciones de pago.

Art. 34. *Disposición de fondos.*—1. Los fondos de la Entidad serán custodiados en establecimientos bancarios designados por la Junta de Gobierno, a nombre de la Entidad.

2. Para disponer de los fondos será necesario tres firmas, a ser posible: presidente, tesorero y secretario, conjuntamente. En caso de ausencia o imposibilidad de uno de estos tres miembros, firmará el vicepresidente o el vocal.

Art. 35. *Recaudación y exacción.*—1. El plazo para el ingreso de las aportaciones en la Entidad será el que la asamblea general establezca en el acuerdo de exacción o, en su defecto, el que por su delegación establezca la Junta de Gobierno.

2. 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 en el plazo al efecto señalado, este incurrirá en mora por la cantidad correspondiente a la aportación, observándose las siguientes reglas:

- a) 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.
- b) 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 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.

SECCIÓN SEGUNDA

Del régimen jurídico

Art. 36. *Vigencia de los estatutos.*—1. Los presentes estatutos, una vez aprobados definitivamente por el Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, tendrán naturaleza obligatoria para la Administración y los miembros de la Entidad en los términos establecidos en el artículo 64.c) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, de 17 de julio de 2001.

2. 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 de actuación definido en el artículo 4 de estos estatutos.

3. Cualquier modificación de los presentes estatutos que se acuerde por la asamblea general requerirá la aprobación del Ayuntamiento de Lozoyuela y los acuerdos respectivos, con el contenido de la modificación, en su caso, serán objeto de inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Art. 37. *Recursos y suspensión de acuerdos.*—1. 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.

2. Los actos y acuerdos de la Junta de Gobierno podrán ser impugnados por los miembros de la Entidad, cabrá recurso de alzada ante la Administración actuante, en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de su notificación.

3. No podrán interponer recurso los miembros de la Entidad que hayan votado favorablemente los acuerdos, o estando presente en la reunión se hayan abstenidos, por lo que necesariamente deberá constar en el acta el número de votos en contra, con expresa mención de los miembros que los emitan.

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

Art. 38. *Jurisdicción.*—Los miembros de la Entidad, con renuncia de cualquier otro fuero que pudiera corresponderle, quedan sometidos a los Tribunales con competencia en el municipio donde está ubicada la urbanización de “Mazacorta”, para cuantas cuestiones su susciten en la interpretación o aplicación de los estatutos o de los acuerdos de los Órganos de la Junta de Gobierno.

Capítulo VIII

De la disolución y liquidación

Art. 39. *Disolución.*—1. La Entidad no podrá disolverse en tanto que perdure la vigencia de su objeto. La disolución podrá acordarse por las siguientes causas:

- a) Que hayan sido cumplidos los fines para los que fue creada.
- b) Que la Administración actuante adopte el acuerdo de realizar el mantenimiento y conservación objeto de la Entidad Urbanística de Conservación directamente, en la forma prevista en el Acta de Recepción de Urbanización de 14 de febrero de 2013.

2. 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 el artículo 21.2 de los presentes estatutos. La Junta de Gobierno quedará facultada para realizar las operaciones necesarias procedentes.

3. Para anticipar la disolución será necesario que todos los miembros de la Entidad se subroguen, individualmente en proporción a sus respectivas participaciones, en los compromisos de todo género que determine la Administración Actuante y que haya recaído acuerdo.

4. En todo caso, la disolución requerirá para su efectividad, la aprobación de la Administración Urbanística actuante.

Art. 40. *Liquidación.*—Acordada válidamente la disolución de la Entidad, la Junta de Gobierno procederá a la liquidación mediante el cobro de créditos y cuotas pendiente y el pago de las deudas y el remanente, si lo hubiera, se distribuirá entre los propietarios de par-

celas de la urbanización en proporción al coeficiente de participación asignado a las mismas.

Art. 41. *Extinción definitiva.*—La personalidad jurídica de la Entidad se extinguirá a todos los efectos, una vez aprobado por la asamblea el balance final formulado por la Junta de Gobierno y obtenida la aprobación de la disolución por la Administración Actuante, se solicite y se obtenga la cancelación de la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y, en su caso, en el Registro de la Propiedad.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.—En lo no previsto en estos estatutos se estará a lo dispuesto, de forma subsidiaria, por la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y demás legislaciones urbanística aplicables, y por el Código Civil.

Segunda.—En el Plan de la Entidad Urbanística de Conservación del Complejo del «Núcleo de Población de “Mazacorta”, de las NN SS de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias», se consideran elementos de obligada conservación la instalación completa de saneamiento de aguas fecales y de la red de aguas pluviales y de otros aspectos que sean considerados por la Entidad Urbanística de Conservación, en tanto en cuanto no se ceda al Ayuntamiento, en la forma prevista en el Acta de Recepción de Urbanización de 14 de febrero de 2013.

Tercera.—De los citados estatutos formarán parte el Proyecto de Compensación del Plan de Ordenación de «Núcleo de Población de “Mazacorta”, de las NN SS de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias», aprobado por el Ayuntamiento en Pleno en fecha 14 de septiembre de 2009, a la vez que su inscripción en el Registro de la Propiedad de Torrelaguna, asiento 1/79, de 31 de diciembre de 2009, así como el Acta de Recepción de Urbanización de 14 de febrero de 2013”.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.—*Organización inicial de la entidad urbanística de conservación.*—El 10 de marzo de 2013 se inició el proceso de disolución y liquidación de la Junta de Compensación del Plan de Ordenación de «Núcleo de Población de “Mazacorta”, de las NN SS de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias», aprobada el 12 de marzo de 2005 y formalizado ante la notario del ilustre Colegio de Madrid, con residencia en Buitrago de Lozoya, doña María Luisa Saura Fischer, con número 302, de su protocolo. Existe la necesidad de proveer de modo inmediato y perentorio la designación de una representación legal de la Entidad Urbanística de Conservación, así como de la aprobación de un Presupuesto inicial para los gastos anuales. Para no paralizar la Gestión de la Entidad, se designarán los nuevos cargos, los cuales trabajarán juntos con los asignados en la escritura de la Junta de Compensación, hasta el momento en que sea liquidada y extinguida la citada Junta de Compensación. A partir de ese momento la responsabilidad de la Entidad la asumirán solo los miembros que fueron elegidos para la Entidad Urbanística de Conservación, denominada tal y como figura en el artículo 1 de los presentes estatutos.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer alternativamente o recurso de reposición potestativo en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, ante el órgano que lo dictó, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Madrid, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

En Lozoyuela, a 29 de septiembre de 2022.—El alcalde-presidente, Francisco Díaz Rodríguez.

(02/18.978/22)

