

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

55

GRIÑÓN

URBANISMO

Por decreto de la Concejalía de Urbanismo 195/2026, de 21 de enero, se ha aprobado definitivamente la constitución de la Entidad Urbanística UE-3 de Griñón, ya que no se han producido alegaciones a la aprobación inicial, según certificado n.º 3 de 9/1/2026, emitido por el secretario general, así como la aprobación definitiva de los estatutos que regularán la composición y funcionamiento de la Entidad Urbanística de Conservación, cuya parte resolutive se transcribe a continuación, junto con el texto íntegro de los estatutos mencionados que se detalla a continuación.

Acuerdo:

Primero.—Aprobar definitivamente la constitución de la Entidad Urbanística UE-3, incluida la redacción de sus estatutos que se adjuntan a esta resolución.

Segundo.—Publicar íntegramente en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID la presente resolución.

Tercero.—Notificar con ese mismo contenido a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad, así como en su caso a los afectados que hayan propuesto o instado la iniciativa; además se notificará al Registro de la Propiedad.

Cuarto.—Notificar la presente resolución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción, conforme a lo dispuesto en el artículo 137.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

ESTATUTOS ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 3 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE GRIÑÓN (MADRID)

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Constitución y denominación.

Con el objeto y fines que se especifican en el artículo siguiente se constituye la "**Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la Unidad de Ejecución nº 3 de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Griñón (NNSS'94)**" (en adelante, la Entidad) y que se registrará por los presentes Estatutos y la Legislación en vigor especialmente la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal a tenor de su artículo 2.e). Para el cumplimiento de sus fines esta entidad tiene carácter administrativo y adquiere personalidad jurídica desde el momento de su inscripción en el registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 2. Objeto y actividades.

1. La Entidad tiene como objeto la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios del desarrollo urbanístico que forma la propia Unidad de Ejecución nº 3 (en adelante UE3), definido en su ámbito territorial.
2. Para la consecución de los indicados fines, desarrollará las siguientes actividades:
 - a. Contratará y financiará cuantas acciones sean necesarias para la conservación de las obras de urbanización delegadas y con la asistencia del Ayuntamiento.
 - b. Velará por la correcta prestación de los servicios delegados de la UE3 mediante la contratación directa con las entidades públicas y empresas suministradoras correspondientes.

- c. Realizará cuantas gestiones sean necesarias ante toda clase de organismos públicos y privados que sirvan para servir a la conservación y que, en definitiva, contribuyan a mejorar la organización de la convivencia y desarrollo de las actividades de dicho ámbito industrial.
- d. Cualesquiera otros que se acuerden acometer, adoptados con quórum suficiente por asamblea general, y que, encuadrándose dentro de los fines legales de la entidad, sean debidamente autorizados por la administración municipal.

Artículo 3. Capacidad.

La Entidad tiene plena capacidad para el cumplimiento de los fines determinados en los presentes estatutos y en la legislación en vigor.

Artículo 4. Domicilio.

1. El domicilio de la Entidad se fija en la Avenida de Humanes de Griñón.
2. La modificación del domicilio, sólo procederá previo acuerdo de la Asamblea General, que se comunicará al Ayuntamiento y se reflejará en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 5. Ámbito territorial y zona de desarrollo de funciones.

El ámbito territorial de la Entidad será el área delimitada por la propia UE3 de acuerdo con las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Griñón aprobadas definitivamente en el año 1994, grafiado en croquis adjunto a estos estatutos como ANEXO I.

Quedan incluidas dentro del ámbito territorial de la Entidad las parcelas de uso característico industrial resultantes del desarrollo urbanístico, por obligación de la NNSS según se establece en su Disposición Final Quinta de constituirse en Entidades Urbanísticas Colaboradoras para el mantenimiento de la urbanización en el plazo de seis meses desde la aprobación definitiva de las NNSS.

La inclusión en la EUC de una parcela o ámbito no legaliza ni presupone ningún derecho de tipo urbanístico, ni exime de cargas derivadas su desarrollo, sino que únicamente se incluye a los efectos de la conservación de la urbanización ejecutada afecta a la misma.

Artículo 6. Administración de tutela.

La administración bajo cuya tutela actúa la Entidad es el Ayuntamiento de Griñón, quién designará un delegado.

Artículo 7. Duración.

La Entidad de conservación tiene duración indefinida, sin perjuicio de lo dispuesto en el presente estatuto sobre disolución y liquidación.

CAPÍTULO II

DE LOS ASOCIADOS

Artículo 8. Sujetos que integran la Entidad.

1. Integran necesariamente esta Entidad como socios todas las personas físicas y jurídico-públicas o privadas que sean propietarias de parcelas lucrativas de cualquier uso establecido en ellas dentro de los límites del ámbito territorial definido en el anexo I de ese documento (todas ellas incluidas en la clave de Ordenanza 5: Industrial según las NNSS). Quedan excluidos como integrantes el Ayuntamiento de Griñón como propietario de parcelas de dominio público (viarios, zonas verdes o dotacionales como equipamientos, con independencia del uso que se ejerza), y los centros de transformación.

La relación de integrantes en la Entidad se mantendrá constantemente actualizada y a disposición del Ayuntamiento, a quien se comunicarán las alteraciones que se produzcan. En caso de que los asociados no comunicasen a la Entidad debidamente los cambios de domicilio, las notificaciones que procedan se practicarán a través de los tablones de anuncios del Ayuntamiento y de la Entidad.

2. Los cotitulares de una finca habrán de designar una sola persona para el ejercicio de las facultades como miembros de la Entidad, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de dicha condición. Si no designaren representante en el plazo de un mes, desde que fueran requeridos para ello, será nombrado por el órgano urbanístico de control.

3. Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representadas en la Entidad por quienes ostenten su representación legal.

Artículo 9. Derechos y obligaciones.

1. Los asociados tendrán igualdad de derechos y obligaciones, cualquiera que sea el momento en que se incorporen a la Entidad.
2. Salvo pérdida de la propiedad o copropiedad de la finca, la condición de miembro es irrenunciable y, como consecuencia de ello, también lo son los derechos y obligaciones inherentes a dicha condición.
3. **Los asociados tienen los siguientes derechos:**
 - a. Participar, con voz y voto, en la Asamblea General y si fuere elegido para ello, en los restantes órganos sociales, con exclusión de aquellos propietarios que no estén al corriente de pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias aprobadas por la entidad. Los asociados con derecho a voto podrán delegar el mismo, mediante consentimiento expresado por cualquier medio admitido en derecho y que expresamente pueda ser reconocido antes del ejercicio de su representación.
 - b. Elegir a los miembros de los órganos sociales.
 - c. Usar las instalaciones comunes a la Entidad.
 - d. Obtener copias sociales y certificaciones acreditativas de los acuerdos sociales y sus antecedentes, consultar los archivos y registros de la Entidad y cuanta información se requiera para el ejercicio de sus derechos.
 - e. Presentar propuestas y sugerencias.
 - f. Ejercer cualquier derecho derivado de los presentes estatutos y disposiciones legales aplicables.
4. **Son obligaciones de los asociados:**
 - a. Las que se deriven como prestaciones individualizadas de las resoluciones de los órganos componentes de la Entidad, en cumplimiento de las prescripciones y normas legales o estatutarias dimanantes de los fines de la misma.
 - b. Satisfacer puntualmente las cuotas ordinarias o extraordinarias establecidas para hacer frente a la actividad de conservación y correlativos gastos generales que tiene encomendada, así como cualquier otra obligación de naturaleza económica que legalmente se derive del cumplimiento de sus fines estatutarios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 del Reglamento de Gestión Urbanística.
 - c. Mantener en buen estado de conservación las fincas privativas, resarciendo cualquier daño que ocasionen en la urbanización e instalaciones conservadas por la Entidad. Así como avisar con la debida antelación al consejo Rector de cualquier obra o actuación que por la misma pudiera verse afectada la urbanización, siendo en todo caso responsable de los daños y perjuicios que de las mismas se derivaren.
 - d. Permitir el acceso a las fincas privativas siempre que así lo requieran las actividades de conservación de la Entidad, sin perjuicio de que, en todo caso, las actuaciones se realicen ocasionando las menores molestias y daños que sea posible y resarciendo los que singularmente se produjeran.
 - e. Comunicar a la Entidad, con un plazo de antelación de un mes el propósito de transmitir la titularidad de la finca situada en el PI. Y realizada la transmisión facilitar a la Entidad, su domicilio u otros datos a efectos de recibir notificaciones, así como sus modificaciones posteriores.
 - f. Designar en los supuestos de copropiedad, a la persona física que represente a los cotitulares en el ejercicio de sus derechos y cumplimiento de las obligaciones.
 - g. Cumplir con todas las obligaciones que se derivan de la aplicación y eficacia de los presentes estatutos y de las disposiciones legales que sean de aplicación y de forma específica las relativas al planeamiento y gestión Urbanística.
5. La participación de los socios en la Entidad se determinará en función de los coeficientes o cuotas asignadas a las fincas incluidas dentro de los límites del ámbito territorial según artículo 8 de estos estatutos, y que totalicen 100 enteros. Dicho porcentaje se

calculará en proporción a la superficie de parcela para cada una de las fincas conforme a la aprobación de superficies por todos los propietarios que se adjunta como anexo I.

6. Se indica a continuación cuadro comparativo de superficies respecto del Catastro, Cédula Urbanística y Topográfico así como la ubicación de cada una de las parcelas. En el anexo III de estos estatutos la distribución de coeficientes que resultan del documento de aprobación de superficies indicado en el punto anterior.

PARCELACIÓN

CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES: CATASTRO-CÉDULA URBANÍSTICA -TOPOGRÁFICO

REFERENCIA CATASTRAL	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE CATASTRO SUP (m ²)	SUPERFICIE CÉDULAS URBANÍSTICAS SUP (m ²)	SUPERFICIE TOPOGRÁFICO SUP (m ²)
B133206VK25B350001EK	FINCAR 1 1	953	937,46	949,27
8133205VK2583S0001JK	FINCA R.1.2	764	751,04	753,49
B133204VK2583S0001IK	FINCAR 1 3	807	794,07	793,93
B133203VK25B3S0001XK	FINCA R.1.4	853	839,23	841,09
8133201VK2583S0001RK	FINCA R.1.5	757	752,61	750,53
B133202VK258350001DK	FINCAR 1 6	774	751,96	766,62
8134907VK25B3S0001XK	FINCAR 2 1	827	763,51	763,51
B134906VK258350001DK	FINCAR 2 2	818	810,04	803,95
B134905VK25B3S0001RK	FINCAR 2 3	818	810,04	815,97
8134904VK2583S0001KK	FINCA R.2.4	824	816,77	820,37
8134903VK2583S0001DK	FINCA R.2.5	849	840, 70	842,25
B134902VK2583S0001MK	FINCAR 2 6	899	890,92	899,82
8134901VK25B3S0001FK	FINCA R.2. 7	1.015	1. 005,46	1.019,46
SIN ASIGNAR*	FINCAR 3 1		1 224,41	1 224,41
SIN ASIGNAR*	FINCA R.3.2		1. 302,40	1.302,40
SIN ASIGNAR*	FINCAR 3 3		1 303,01	1 303,01
SIN ASIGNAR*	FINCA R.3.4		1. 293,37	1.293,37
8035427VK2583S0001EK**	FINCA R.3.1***	793	780, 13	
8035429VK25B3S0001ZK**	FINCAR 3 2***	792	77B,B8	
8035430VK25B3S0001EK**	FINCAR 3 3***	792	77B,B8	
8035432VK25B350001ZK**	FINCA R. 3. 4***	793	780, 13	
8035425VK25B350001IK**	FINCAR 3 5***	1 064	1 04B,45	
8035426VK2583S0001JK**	FINCA R.3.6***	1.067	1. 048,45	
8035413VK2583S0001LK	FINCAR 4	2 694	2585,21	2482, 79
8035412VK25B3S0001LK	FINCAR 5	2 868	2B23,B3	2751,43
TOTAL SUPERFICIE LUCRATIVA		21 734,92	21 473,85	21 177,67

* Parcelas resultantes del Proyecto de Parcelación con licencia concedida el 30 de abril de 2025 pendientes de su actualización en Catastro.

iH, Parcelas previas al Proyecto de Parcelación con licencia concedida el 30/04/2025



PLANO DE PARCELAS A INTEGRAR LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN

Los coeficientes de participación o cuotas en la Entidad podrán verse alterados por cambios en las parcelas integrantes en ella (parcelaciones, agrupaciones, etc). Estas modificaciones deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento de Griñón, a solicitud de la Entidad.

Artículo 10. Régimen de transmisión de la condición de asociado.

De conformidad con el artículo 28 del Reglamento de Gestión Urbanística, la transmisión de la titularidad de fincas llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del enajenante, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de dicha transmisión.

CAPÍTULO III**DE LOS ÓRGANOS DE LA ENTIDAD****Artículo 11. Enumeración**

La organización de esta Entidad se estructura de acuerdo con los siguientes órganos:

- a. La Asamblea General.
- b. La Comisión Delegada.

Por acuerdo de la Asamblea General podrá designarse un administrador o gerente, con las facultades que expresamente se determinen.

Sección primera. De la asamblea general**Artículo 12. Constitución.**

1. Estará constituida por todos los socios y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia.
2. Todos los asociados, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión, quedan sometidos a los acuerdos adoptados, sin perjuicio de los recursos y acciones que puedan interponerse.

Artículo 13. Sesiones.

1. La Asamblea General celebrará sesiones ordinarias una vez al año, en la última semana del mes de enero, y extraordinarias cuando lo estime necesario el Presidente o la Comisión Delegada, o a petición escrita de un número de asociados que representen, como mínimo, la tercera parte de las cuotas de participación de la Entidad. En todos los casos dichas sesiones con independencia de quién las solicite serán convocadas por el Secretario y en dicha convocatoria se expresarán los asuntos a los que han de circunscribirse las deliberaciones y acuerdos, así como la indicación de que la documentación de los asuntos objeto del orden del día, si no hubieren sido remitidos con la convocatoria, se encuentra en el domicilio social para su examen, hasta el día anterior a la reunión. No obstante, en los dos últimos casos el Presidente deberá convocar la sesión solicitada en el plazo de diez días hábiles siguientes, a contar desde la solicitud.
2. En las sesiones ordinarias, además de los asuntos que señale el Presidente, la Comisión Delegada, o los socios que representen la tercera parte del total, se tratará especialmente, la aprobación de la memoria de gestión y las cuentas del ejercicio siguiente y de las cuotas provisionales o complementarias a satisfacer durante tal ejercicio.
3. En las sesiones extraordinarias se determinará con claridad y precisión los temas que deseen someterse a la asamblea y no podrán tratarse otros asuntos que los incluidos en el orden del día.

Artículo 14. Facultades de la Asamblea General.

La Asamblea General está facultada para examinar y resolver sobre las siguientes materias:

- a. Modificar los estatutos, sin perjuicio aprobación posterior por el Ayuntamiento.
- b. Nombramiento y cese de las personas que integran los órganos sociales.
- c. Aprobar los presupuestos y cuentas anuales.
- d. Contratar obras y servicios cuya cuantía exceda del 50 por 100 del presupuesto de la Entidad, y conocer de los demás contratos celebrados por la Comisión Delegada.
- e. Establecer el régimen de contratación de todas las obras y servicios de la Entidad.
- f. Operaciones de crédito o garantía y los gastos extraordinarios o la adopción de medidas excepcionales que originen obligaciones y no tengan consignación en el presupuesto de la Entidad.

- g. Adoptar acuerdos relativos a la imposición de cuotas ordinarias y extraordinarias.
- h. Fijación de cantidades para formar o incrementar, en su caso, un fondo de reserva.
- i. Resolver todas las cuestiones referentes a la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los asociados que se deriven de las obligaciones nacidas de la gestión de los fines de esta Entidad, según lo regulado en los presentes estatutos.
- j. Aprobar el régimen de funcionamiento de la administración de la Entidad, así como de la plantilla de su personal si lo hubiere y medios materiales de que se dote.
- k. Resolver cuantos asuntos le someta la Comisión Delegada.
- l. Resolver las reclamaciones interpuestas contra las decisiones de otros órganos de la Entidad.
- m. Proponer la disolución de la Entidad a la Administración municipal.

Sección segunda. De la comisión delegada

Artículo 15. Constitución.

1. La Comisión Delegada está integrada por dos vocales, el Secretario y el Presidente de la Entidad.

A la Comisión podrán asistir cuantos asociados lo deseen. Tales asistentes no tendrán voto y podrá hacer uso de la palabra previa autorización de la presidencia.

También podrá asistir a las sesiones un representante del Ayuntamiento.

Artículo 16. De los miembros de la Comisión Delegada.

1. Los cargos anteriores serán designados por la Asamblea, en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones entre los asociados de la Entidad, incluyendo los representantes de las personas jurídicas y excluyendo aquellos miembros que no se encuentren al corriente de sus obligaciones con la Entidad Urbanística.
2. La duración del cargo de miembro de la Comisión será de cuatro años. Las vacantes que se produzcan por fallecimiento, renuncia o cualquier otra causa, serán cubiertas mediante designación de la propia Comisión, hasta tanto se celebren la Asamblea General y proceda a su nombramiento definitivo.
3. Ante una eventual falta de candidatos o la imposibilidad de cubrir vacantes en la Comisión Delegada, los cargos serán designados por sorteo entre todos los propietarios, con excepción de los que hayan formado parte de anteriores Comisiones. La elección de estos cargos será vinculante a todos los efectos para el adecuado cumplimiento de las funciones de los miembros que resulten elegidos.

Artículo 17. Sesiones.

1. La Comisión Delegada celebrará sesiones ordinarias cada seis meses, y extraordinarias cuando el Presidente las convoque, bien a su propia iniciativa, bien en virtud de petición escrita de un número de asociados que representen la cuarta parte de las cuotas de participación de la Entidad. En este último caso, aquél lo ejecutará en el plazo de diez días hábiles siguientes a contar desde la fecha de presentación de la solicitud.
2. En las reuniones extraordinarias se determinará con claridad y precisión los asuntos que se someten a la Comisión y no podrán tratarse otros que los indicados en día de la misma.

Artículo 18. Facultades de la Comisión.

La Comisión tendrá las siguientes facultades:

- a. Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- b. Contratar obras y servicios cuya cuantía sea igual o inferior al 50 por 100 del presupuesto de la Entidad.
- c. Desarrollar la gestión económica de la Entidad conforme a los presupuestos aprobados por la Asamblea General y contabilizar sus resultados.

- d. Proponer a la Asamblea la adopción de acuerdos en materias que sean competencia de ésta.
- e. Realizar todos los actos de administración y gestión que no estén reservados expresamente, legal o estatutariamente, a la Asamblea General.

Sección tercera. De los órganos unipersonales

I Del Presidente

Artículo 19. Designación.

El Presidente será elegido por la Asamblea General en su sesión constitutiva, o en las sucesivas renovaciones, entre los miembros de la Comisión Delegada. En caso de ausencia o enfermedad el Presidente será sustituido por el miembro de la Comisión Delegada de mayor edad, exceptuado el Secretario.

Artículo 20. Facultades.

El Presidente tendrá las siguientes facultades:

- a. Convocar, presidir y dirigir las deliberaciones de los órganos colegiados de la Entidad y dirimir los empates con voto de calidad.
- b. Representar a la Entidad en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandatos a terceras personas, para el ejercicio de dicha representación, tanto a efectos judiciales como extrajudiciales.
- c. Autorizar los actos y certificaciones de los acuerdos de los órganos colegiados de la Entidad y cuantos documentos así lo requieran.
- d. Ejercer en la forma que la Comisión Delegada prescriba cuantas gestiones sean necesarias para el desarrollo normal de la Entidad.
- e. Desarrollar todas las funciones que encomiende o delegue la Asamblea General.
- f. Canalizar las relaciones de la Entidad con la Administración municipal.
- g. Efectuar las contrataciones que le encomiende la Comisión Delegada.

II Del Secretario y el Tesorero

Artículo 21. Designación.

El Secretario será nombrado por la Asamblea General en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones entre los miembros de la Comisión Delegada.

El Secretario será sustituido en los casos de ausencia justificada o enfermedad por el miembro de la Comisión Delegada de menor de edad excluido el Presidente.

Las facultades y funciones del Secretario podrán ser desarrolladas por una misma persona denominada administrador o gerente.

Artículo 22. Facultades del Secretario.

El Secretario levantará acta de las reuniones, tanto de la Asamblea General como de la Comisión Delegada, haciendo constar el resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados; expedirá las certificaciones con el visto bueno del Presidente; organizará los servicios de régimen interior de la Entidad y, de modo especial, la existencia de un libro- registro en el que se relacionarán los socios integrantes de la asociación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, descripción de las fincas de que son titulares en la Entidad, datos registrales y demás aspectos complementarios se estimen procedentes, y realizará, asimismo, los actos de gestión administrativa y demás funciones que especialmente se le encomienden por el Presidente o la Comisión Delegada.

Artículo 23. El Tesorero.

Serán funciones del Presidente y Secretario, realizar los pagos y cobros que correspondan a los fondos de la Entidad, así como la custodia de estos. No obstante, rendirán cuentas de la gestión presupuestaria de la Entidad, y cumplir todas las demás obligaciones que, respecto a su cometido, se establezcan por disposiciones legales o acuerdos de la Entidad.

III Del régimen de los cargos de la Entidad

Artículo 24. Principio de gratuidad.

Los cargos de la Entidad se ocuparán en régimen de prestación personal gratuita. Cuando algunos de ellos exijan una dedicación excesivamente onerosa podrá ser retribuido en la forma que apruebe la Asamblea General.

CAPÍTULO IV

DEL RÉGIMEN DE CONVOCATORIA, DESARROLLO DE SESIONES Y ACUERDOS

Artículo 25. Requisitos de la convocatoria

1. Los órganos colegiados de la Entidad serán convocados por el Secretario, por orden del Presidente.
2. La convocatoria expresará los asuntos a que se han de circunscribir las deliberaciones y acuerdos, así como la indicación de que en el domicilio social se halla a disposición de los asociados la documentación de los asuntos objeto de orden del día, hasta el día anterior a la reunión.
3. La convocatoria de las sesiones ordinarias como extraordinarias de la Asamblea General o de la Comisión Delegada se hará por el medio de correo electrónico o cualquier otro medio telemático que acredite su notificación a la dirección previamente facilitada por sus miembros y en su defecto por correo certificado, a elección de los propietarios quienes previamente deberán manifestar su forma de notificación elegida a la administración por escrito. La convocatoria se remitirá con ocho días de antelación, al menos a la fecha en que haya de celebrarse cuando se trate de la Asamblea General Ordinaria y de cinco días para la Extraordinaria. Y en el caso de la Comisión con dos días de antelación a su celebración. Con la misma antelación y solo para las convocatorias de las Asambleas se fijará, en cada caso un anuncio en el domicilio social de la Entidad o en el tablón de anuncios que pudiera disponerse en el propio ámbito del polígono industrial o en el Ayuntamiento.

Artículo 26. Quórum de constitución y de votación.

1. La Asamblea General y de la Comisión Delegada quedarán válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurran a cada una de ellas, presentes o representados, con representación por escrito y para cada reunión, la mayoría de asociados que, respectivamente, integren a dichos órganos. En segunda convocatoria, que se celebrará media hora después de la primera, será válida la constitución cualquiera que sea el número de miembros concurrentes, siempre que estén presentes el Presidente y el Secretario o quienes legalmente les sustituyan.
2. Los acuerdos de los órganos sociales de la asociación se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de participación establecidas con arreglo a estos estatutos.
3. En caso de empate decidirá el voto de calidad del Presidente.

Artículo 27. Acuerdos.

1. Los acuerdos de los órganos colegiados son de obligado cumplimiento para los asociados y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan.
2. Los acuerdos sobre designación, elección o renovación de cargos sociales, deberán ser puestos en conocimiento del Ayuntamiento para constancia de éste e inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
3. Contra los acuerdos o resoluciones de los órganos sociales podrá interponerse recurso de alzada ante la Administración municipal en el plazo de quince días hábiles, a contar desde el siguiente al de su adopción, si se trata de un asociado presente, o de la publicación del acta correspondiente en el tablón de anuncios de la Entidad.

Artículo 28. Actas.

1. De los acuerdos de la Asamblea o de la Comisión Delegada se levantará acta, que será expuesta al público en el domicilio social y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.
2. En los demás aspectos se observarán las reglas establecidas por la legislación de Régimen Local.

CAPÍTULO V

RÉGIMEN ECONÓMICO

Artículo 29. Autonomía.

1. La "Entidad" tiene plena autonomía, de conformidad con la legislación vigente, para la administración de sus propios recursos.
2. Su responsabilidad económica se concretará a su propio patrimonio.
3. Los recursos de la "Entidad" bien presupuestarios o patrimoniales se aplicarán a sus fines y actividades que acuerde la Asamblea, y los miembros de la "Entidad" podrán conocer en cada momento la situación económica de la misma.

Artículo 30. Ingresos.

Son ingresos;

- a. Las derramas que aprobadas por la Asamblea General se establezcan, ya sean para cubrir el presupuesto normal, extraordinario o para fines determinados.
- b. Los derechos, tasas y exacciones que le sean legalmente reconocidos.
- c. Los productos y rentas de bienes, los intereses de sus cuentas y depósitos y demás productos financieros.
- d. Las donaciones, subvenciones y aportaciones que reciba.
- e. Cualquier otro recurso obtenido de conformidad con las disposiciones legales.

Artículo 31. Gastos

- a. Previstos en los presupuestos, así como los extraordinarios e imprevistos que se puedan producir.
- b. Los inherentes a los de administración y personal en su más amplio concepto.
- c. Las tasas, impuestos y cargas que puedan gravitar sobre la "Entidad".
- d. Los de gestión y representación para el buen funcionamiento de los intereses de la "Entidad".
- e. Las cuotas de amortización de los elementos de propiedad común.

Artículo 32. Inversiones.

Tendrán carácter de inversiones patrimoniales, aquellas partidas que se dediquen a la adquisición de bienes muebles e inmuebles, derechos, etc, que tengan carácter de patrimonio y deberán figurar en un inventario patrimonial de la "Entidad".

Artículo 33. Presupuesto.

1. El funcionamiento económico de la "Entidad" se regulará por el régimen de presupuesto, bien ordinario o extraordinario, nivelado en gastos e ingresos.
2. El presupuesto ordinario de ingresos y gastos, se confeccionará anualmente por la Comisión Delegada.
3. Los presupuestos extraordinarios, para la realización de obras o servicios no previstos en el presupuesto ordinario, se formularán cuando proceda, bien a propuesta de la Comisión Delegada o por acuerdo de la Asamblea General, y su vigencia será la de la ejecución de la obra o servicio para el que fue aprobado.
4. Los presupuestos, tanto ordinarios como extraordinarios, deberán ser aprobados por la Asamblea General.
5. Dentro de los presupuestos figurará un capítulo de reserva para gastos imprevisibles, cuyo saldo figurará en todos los ejercicios constituyendo el Fondo de Reserva acumulado.

En caso de aumentos excepcionales de gastos obligatorios e ineludibles la Comisión Delegada podrá transferir de este Fondo las cantidades necesarias a las partidas presupuestarias, dando cuenta a la Asamblea y justificando esta necesidad.
6. Los ejercicios económicos coincidirán con el año natural y su rendición de cuenta se realizará dentro del primer trimestre natural siguiente.

Artículo 34. Coeficientes de participación económica.

Aprobado el presupuesto ordinario, su importe será dividido entre los miembros de la Entidad, proporcionalmente a la relación y cuotas de participación indicadas en Anexo II de estos estatutos.

La distribución de los presupuestos extraordinarios se realizará de igual forma que para el presupuesto ordinario, o en la forma que acuerde la Asamblea General que lo apruebe.

Artículo 35. Abono de cuotas.

Las cuotas de participación serán abonadas por los asociados, por trimestres adelantados, dentro de los quince primeros días de cada trimestre natural, sin más aviso, y en el domicilio social de la "Entidad", o mediante abono en las cuentas bancarias o de Cajas de Ahorro que la Entidad designe.

Las cuotas de participación serán abonadas por los asociados, por trimestres adelantados, dentro de los quince primeros días de cada trimestre natural, sin más aviso, mediante la pertinente domiciliación bancaria. A cuyos efectos cada propietario deberá firmar, la correspondiente orden de domiciliación a favor de la Entidad que por las entidades bancarias fueran exigibles, para poder cumplimentar por ellos dicho abono.

Artículo 36. Falta de pago de cuotas.

Transcurrido el plazo de un mes sin efectuar el pago, las cantidades podrán ser exigidas a solicitud de la Entidad por medio de la vía y acción judicial, que contra el deudor proceda o se estime más conveniente, o de oficio, por el Ayuntamiento de Griñón a través de sus servicios de recaudación mediante la utilización de la vía de apremio. La providencia de apremio determinará los recargos establecidos por ley, las costas del procedimiento y los intereses de demora.

En el supuesto de devolución de las cuotas, las cantidades pendientes podrán ser exigidas por la Entidad, junto con los gastos por dicha devolución, más los intereses legales que correspondan, así como los gastos que en su caso pudieran generarse por una nueva presentación al cobro. En el supuesto de que no pudiera lograrse el pago de forma voluntaria, la Entidad podrá exigir su pago por la Jurisdicción Civil, ante el Juzgado que corresponda (a tenor de lo previsto en el artículo 2.e de la Ley 49/1960 de 21 de julio sobre la Propiedad Horizontal. Introducida por el número uno de la disposición final primera de la Ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, vigente desde el 28 de junio de 2013 y BOE 27 de junio),

No obstante a lo anterior, los importes a reclamar al deudor, deberán de haberles sido previamente reclamados al inicio de las acciones.

Artículo 37. Contabilidad.

1. La Entidad llevará la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados para que, en cada momento, pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse.
2. Obligatoriamente la contabilidad constará, como mínimo, de libros de ingresos, gastos y caja, que estarán a cargo del tesorero de la Entidad.
3. La Asamblea General podrá designar una Comisión Censora de Cuentas constituida por tres miembros asociados, a fin de revisar la contabilidad e informar a dicho órgano colegiado.

CAPÍTULO VI**DEL SISTEMA DE GARANTIAS****Artículo 38. Reclamaciones y recursos.**

1. Contra las resoluciones de la Comisión Delegada y del Presidente, se podrá interponer potestativamente, reclamaciones ante la Asamblea General, en el plazo establecido en el artículo 27.3, de los presentes estatutos.
2. Las citadas reclamaciones, lo serán sin perjuicio de lo establecido sobre el recurso de alzada ante el Ayuntamiento.

Artículo 39. Legitimación.

Están legitimados para interponer recursos contra los acuerdos de la Entidad, todos los asociados, además de aquellos a quienes el régimen jurídico administrativo vigente les reconozca también legitimación suficiente en relación con los que le puedan afectar.

Artículo 40. Acciones judiciales.

Los miembros de la "Entidad" se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales que por razón del asunto litigioso, fueran los competentes, con renuncia expresa de cualquier otro fuero personal que pudieran corresponderles.

CAPÍTULO VII**ELEMENTOS PRIVATIVOS, COMUNES Y DE USO PÚBLICO****Artículo 41. Elementos privativos.**

Son elementos privativos de cada miembro de la Entidad (con independencia del uso):

- a. Las superficies de las parcelas lucrativas (resultantes de los desarrollos urbanísticos o a través de las alineaciones definidas por el planeamiento en el suelo urbano consolidado, y que, en principio, está comprendida dentro de sus cerramientos o vallas) o viarios de titularidad privada.
- b. Las edificaciones, instalaciones y cerramientos o vallas de las parcelas lucrativas anteriormente indicadas.
- c. Las conexiones a las parcelas lucrativas de las redes generales de los servicios urbanísticos (acometidas).

Artículo 42. Elementos de uso público.

Pertenecen al dominio y uso público las parcelas de cesión al Ayuntamiento de Griñón establecidas en el planeamiento municipal o documentos que lo desarrollan, cuyo uso sea el de viario, zona verde o equipamiento.

Pertenecen también al uso público los viarios que, aun siendo elementos privativos, su uso viene así definido por los instrumentos de gestión o de desarrollo aprobados municipalmente.

Quedan incluidos en este apartado las parcelas destinadas a Centro de Transformación, con independencia del estado jurídico de su situación.

Artículo 43. Elementos de uso común.

Tendrán la condición los siguientes elementos de uso común de los viarios (tanto públicos como privados), por estar vinculados a la ejecución de las obras de urbanización:

- a. Las redes e instalaciones de distribución de los servicios urbanísticos, (no incluida la conexión o acometida a las parcelas).
- b. El alumbrado público, formado por cuadros eléctricos, líneas, farolas, etc.
- c. Los elementos que componen el viario, como calzadas y aceras (incluidas subbases), bordillos, etc.
- d. La señalización viaria, tanto horizontal como vertical.
- e. El mobiliario urbano, tales como papeleras, bancos, etc.
- f. Aquellos que aun no estando incluidos en los anteriores sean de aprovechamiento común por todos los socios de la Entidad.

Los gastos de mantenimiento y conservación de los elementos de uso común podrán ser a cargo y cuenta de la Entidad debiéndose formalizar convenio al efecto entre el Ayuntamiento de Griñón y la ésta, que defina el alcance de las actuaciones a realizar por ésta.

CAPÍTULO VIII**DISOLUCIÓN. LIQUIDACIÓN Y MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS****Artículo 44. Disolución y liquidación.**

1. La Entidad tiene una duración indefinida
2. Procederá la disolución en los siguientes casos:
 - a. Cuando lo imponga una disposición legal.
 - b. Cuando lo imponga una disposición legal.

- c. Cuando recaiga una resolución judicial
- d. Cuando así se prevea en el Planeamiento Urbanístico Municipal
- e. Cuando se produzcan causas de fuerza mayor o de interés general que aconsejen solicitarla.
- f. Cuando se asuman las funciones de la "Entidad" por un ente distinto o por el propio Ayuntamiento.

Si fuera procedente la disolución, ésta se producirá, habiendo de ser previamente acordada por la Asamblea General y por el Ayuntamiento, siempre que sus causas no escapen a la voluntad de una y otro.

- 3. En el supuesto de disolución, la comisión Delegada procederá a la liquidación, formando el correspondiente inventario y balance de su situación económica, observando específicamente las instrucciones dictadas por la Asamblea General.

El activo que pudiera existir en tal momento se distribuirá entre los asociados, en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

Artículo 45. Modificaciones de estatutos.

Los presentes estatutos podrán ser modificados en virtud de acuerdo de la Asamblea General Extraordinaria a propuesta de la Comisión Delegada o por un número de miembros que represente como mínimo un tercio de los votos.

DISPOSICION ADICIONAL

En lo no previsto en los presentes estatutos será de aplicación la Ley del Suelo y sus Reglamentos, la Ley de Propiedad Horizontal, la Legislación de Régimen Local, el Código Civil y las normas vigentes en materia de asociaciones.

ANEXO I: APROBACIÓN DE LAS SUPERFICIES DE LAS PARCELAS DE TODOS LOS PROPIETARIOS

Aprobación por todos los propietarios de la UE-3 de las superficies de las parcelas que integrarán la entidad de conservación.

En Griñón (Madrid), a 4 de septiembre de 2025.

Se reúnen en la localidad de Griñón (Madrid), la totalidad de los propietarios de las parcelas que integran la Unidad de Ejecución n.º 3 del municipio de Griñón, con el objeto de indicar y aprobar las superficies de todas las parcelas que integrarán la futura Entidad de Conservación que se encuentra en constitución.

PRESENTES:

- Grifera S.L. (CIF: B79367561), con domicilio en C/ Cea Bermúdez, 46, 28003 Madrid, representada por D. Pedro Pablo Fernández Grau, con DNI.***8683**
- Desarrollo Industrial Griñón S.L. (CIF: B88281548), con domicilio en C/ Antonio Acuña, 9, 6ºD, 28008 Madrid, representada por D. José Antonio Serrano Rayo, con DNI **9512***.
- Proyectos y Decoraciones Serrano S.L. (CIF: B86678414), con domicilio en C/ Atenas, 14, 28970 Humanes de Madrid, representada por D. José Antonio Serrano Rayo, con DNI **9512***.
- D. José Luis Fernández Navarro, con DNI **2571*** y domicilio en Paseo de la Salle, 3, 28971 Griñón (Madrid).
- D. Francisco Javier Salcedo Pérez, con DNI **4496*** y domicilio en C/ Pelayos, 19, 28945 Fuenlabrada (Madrid).

ACUERDAN:

PRIMERO.- Aprobar las superficies de las parcelas que integrarán la Entidad de Conservación de la UE-3 que se indican a continuación:

FINCA	SUPERFICIE TOPOGRÁFICA (M²)
R.1.1	949,27
R.1.2	753,49
R.1.3	793,93
R.1.4	841,09
R.1.5	750,53
R.1.6	766,62
R.2.1	763,51
R.2.2	803,95
R.2.3	815,97
R.2.4	820,37
R.2.5	842,25
R.2.6	899,82
R.2.7	1.019,46
R.3.1	1.224,41
R.3.2	1.302,40
R.3.3	1.303,01
R.3.4	1.293,37
R.4	2.482,79
R.5	2.751,43
TOTAL	21.177,67

SEGUNDO.- Que los comparecientes manifiestan expresamente su conformidad con las superficies indicadas para su incorporación a los Estatutos de la Entidad.

Fdo: Pedro Pablo Fernández Grau, en nombre de Grifersa S.L.

Fdo.: José Antonio Serrano Rayo, en nombre de Desarrollo Industrial Griñón S.L.

Fdo.: José Antonio Serrano Rayo, en nombre de Proyectos y Decoraciones Serrano S.L.

Fdo.: José Luis Fernández Navarro

Fdo.: Francisco Javier Salcedo Pérez

ANEXO II

CROQUIS ÁMBITO GEOGRÁFICO DE LA ENTIDAD



ANEXO III

RELACIÓN DE PARCELAS INTEGRANTES EN LA ENTIDAD Y CUOTAS DE PARTICIPACIÓN

Nº	DESIGNACIÓN	DIRECCIÓN CATASTRAL	Nº	CLASE	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE (M2)	COEFICIENTE %
1	FINCA R.1.1	CL COSTA RICA	10	Suelo	8133206VK2583S0001EK	949,27	4,48
2	FINCA R.1.2	CL COSTA RICA	8	Suelo	8133205VK2583S0001JK	753,49	3,56
3	FINCA R.1.3	CL COSTA RICA	6	Suelo	8133204VK2583S0001IK	793,93	3,75
4	FINCA R.1.4	CL COSTA RICA	4	Suelo	8133203VK2583S0001XK	841,09	3,97
5	FINCA R.1.5	CL HONDURAS	7	Suelo	8133201VK2583S0001RK	750,53	3,54
6	FINCA R.1.6	CL COSTA RICA	2	Suelo	8133202VK2583S0001DK	766,62	3,62
7	FINCA R.2.1	CL HONDURAS	2	Suelo	8134907VK2583S0001XK	763,51	3,61
8	FINCA R.2.2	CL HONDURAS	4	Suelo	8134906VK2583S0001DK	803,95	3,80
9	FINCA R.2.3	CL HONDURAS	6	Suelo	8134905VK2583S0001DK	815,97	3,85
10	FINCA R.2.4	CL HONDURAS	8	Suelo	8134904VK2583S0001KK	820,37	3,87
11	FINCA R.2.5	CL HONDURAS	10	Suelo	8134903VK2583S0001OK	842,25	3,98
12	FINCA R.2.6	CL HONDURAS	12	Suelo	8134902VK2583S0001MK	899,82	4,25
13	FINCA R.2.7	CL HONDURAS	14	Suelo	8134901VK2583S0001FK	1.019,46	4,81
14	FINCA R.3.1	AVDA HUMANES	S/N	Suelo	Pendiente de asignación	1.224,41	5,78
15	FINCA R.3.2	AVDA HUMANES	S/N	Suelo	Pendiente de asignación	1.302,40	6,15
16	FINCA R.3.3	AVDA HUMANES	S/N	Suelo	Pendiente de asignación	1.303,01	6,15
17	FINCA R.3.4	AVDA HUMANES	S/N	Suelo	Pendiente de asignación	1.293,37	6,11
18	FINCA R.4	AVDA HUMANES	167	Suelo	8035413VK2583S0001LK	2.482,79	11,72
19	FINCA R.5	AVDA HUMANES	169	Suelo	8035412VK2583S0001LK	2.751,43	12,99
TOTAL						21.177,67	100,00

Lo que se hace público para conocimiento general.

Grñón, a 29 de enero de 2026.—El concejal de Urbanismo, Miguel Pereda Navarro.

(01/1.609/26)

