

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

113

#### TORREJÓN DE ARDOZ

##### URBANISMO

Por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada en fecha 13 de marzo de 2023, se ha adoptado acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación del Sector SUNP.II “Los Almendros” de Torrejón de Ardoz, que a continuación se transcriben:

#### TÍTULO I

##### Denominación, constitución, ámbito, objeto, domicilio y duración

Artículo 1. *Constitución y denominación.*—De conformidad con lo dispuesto en los artículos 24 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, artículos 136 y 137 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en el Plan Parcial del Sector SUNP I 1 “Los Almendros” de Torrejón de Ardoz, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 30 de septiembre de 2015 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID n.º 63 de 27 de Octubre de 2015), modificado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 30 de septiembre de 2020 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID n.º 246 de 9 de octubre de 2020), se constituye la Entidad denominada “Entidad Urbanística de Conservación del Sector “Los Almendros” de Torrejón de Ardoz” (en adelante “la Entidad” o “Entidad”) con sujeción a los presentes Estatutos.

Art. 2. *Naturaleza jurídica.*—La Entidad tendrá naturaleza administrativa y actuará bajo el control y fiscalización del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (Madrid), gozando de personalidad jurídica a partir del momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, con plena capacidad jurídica para el cumplimiento de sus fines de conformidad con lo señalado en el artículo 137.1 y 137.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 3. *Régimen jurídico.*—La presente Entidad se regirá por lo dispuesto en estos Estatutos, en el Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978, en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y demás normativa urbanística que resulte de aplicación.

Art. 4. *Ámbito.*—El ámbito de la Entidad se corresponde con el ámbito del Plan Parcial del Sector SUNP I 1” Los Almendros” del término municipal de Torrejón de Ardoz (Madrid).

Art. 5. *Objeto y finalidad.*—1. El objeto de la Entidad lo constituye el atender a la financiación, administración y gestión de la conservación de la urbanización resultante de la ejecución del planeamiento vigente en el ámbito territorial del Sector SUNP I1” Los Almendros” de Torrejón de Ardoz (Madrid), con el alcance que más adelante se dirá, facilitando e instrumentando el cumplimiento del deber de conservación de la urbanización impuesto por el Plan Parcial aprobado a los propietarios de las parcelas resultantes bajo las directrices y vigilancia del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

2. En cumplimiento de su objeto, la Entidad desarrollará las siguientes funciones:
  - a) La integración de los propietarios de las parcelas resultantes de la urbanización a fin de promover e instrumentar el cumplimiento por parte de estos de su deber de conservación de la urbanización.
  - b) Velar por el uso y disfrute adecuado de los elementos de la urbanización cuya conservación le compete, exigiendo el cumplimiento de los reglamentos y ordenanzas correspondientes.
  - c) Velar por la correcta presentación de todos los servicios públicos dentro de la urbanización por parte de las compañías suministradoras y entidades competentes.
  - d) Establecer y gestionar un fondo económico para la consecución del objeto de la entidad, mediante aportaciones dinerarias iniciales, derramas posteriores o de cualquier otra forma establecida en los presentes Estatutos.
  - e) Abrir, seguir y cancelar cuentas y depósitos de cualquier clase en establecimientos bancarios.

- f) La práctica del presupuesto y liquidaciones necesarias para determinar las cuotas de mantenimiento correspondientes a los propietarios de las fincas en atención a sus cuotas de participación que permita el cumplimiento de las obligaciones de la entidad.
  - g) La recaudación de las cuotas para la conservación y mantenimiento de la urbanización, interesando del Ayuntamiento en su caso el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la entidad.
  - h) La gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Entidad ante cualquier autoridad u organismo de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia, Municipio, Entidad de Derecho Público o Privado, así como ante los jueces y Tribunales, en todos sus grados y jurisdicciones.
  - i) La contratación de los profesionales necesarios para la consecución del objeto y los fines de la Entidad.
  - j) Contratar directamente las obras y servicios de toda clase a realizar por necesidades de mantenimiento, por importe igual o inferior al que se apruebe en los presupuestos de la Entidad.
  - k) La distribución de los gastos comunes entre todos los miembros de la Entidad, conforme a las normas de los Estatutos y los acuerdos de los órganos de gobierno, así como exigir el pago de las cuotas que al efecto se fijen.
  - l) La adopción de las medidas y el ejercicio de las acciones necesarias para exigir a sus miembros o a terceros el cumplimiento de los compromisos y obligaciones contraídas por razón del planeamiento urbanístico de aplicación, así como el debido uso de las obras e instalaciones, sin perjuicio de las competencias de la Administración actuante.
  - m) La colaboración con la Administración actuante en todo aquello que redunde en la mejor satisfacción de los intereses y necesidades de los propietarios de la urbanización, así como el cumplimiento de las tareas asumidas por la Entidad.
  - n) Asumir la representación y la defensa de los intereses comunes de los miembros tanto frente a la administración actuante como ante cualquier autoridad u organismo público, tribunales y particulares.
  - o) La solicitud y gestión de cuantas subvenciones, ayudas y beneficios fiscales sean procedentes.
  - p) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o de administración de los bienes que integren el patrimonio de la Entidad siempre que resulten necesarios para el desarrollo de sus fines.
  - q) Y, en general, el ejercicio de cuantos derechos acciones, actividades y gestiones sean compatibles y coadyuven al cumplimiento del objeto y fines de la Entidad de Conservación.
3. En todo caso, corresponderá a la Entidad, la conservación y mantenimiento de los siguientes elementos de la urbanización durante su vigencia:
- a) La Red Viaria de la urbanización, incluyendo la conservación, mantenimiento y limpieza de todos los viales públicos, así como los elementos de señalización y mobiliario urbano que sean de titularidad pública.
  - b) El mantenimiento y conservación del sistema de alumbrado público, incluyendo las reposiciones necesarias para su correcto funcionamiento.
  - c) Mantenimiento y conservación de las zonas verdes arbolado de la red viaria y espacios libres, incluyendo todas aquellas labores necesarias para su correcta conservación, como pueden ser las podas, reposiciones, abonos y desinsectación.
  - d) El mantenimiento y conservación de la red de aguas pluviales y de la balsa de laminación durante el plazo de duración de la Entidad previsto en el artículo 7, momento a partir del cual el mantenimiento de la red y de la balsa de laminación serán a cargo de la Administración actuante.
  - e) El mantenimiento de las obras de Acondicionamiento de la Vía Pecuaria “Colada del Camino de Galapagar” a su paso por el Sector SUNP I-1 “Los Almendros”, hasta el 23 de noviembre de 2025 en virtud del acta de recepción de las obras suscrita entre la Entidad de Conservación y el Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid el 23 de noviembre de 2020. Dicho mantenimiento conllevará la obligación de reponer todas las plantaciones que fracasen, así como el mobiliario y señalización deteriorados.
  - f) Por último, la Entidad de Conservación será responsable de retirar las instalaciones provisionales que se han colocado en el Vial A (toperas provisionales, cobijas, etc.) en el cruce sobre la vía férrea exterior al ámbito y de mantener en buen

estado esas instalaciones y las medidas de seguridad que se han colocado para permitir el tráfico rodado de vehículos. Asimismo, la entidad será responsable de su retirada y posterior instalación y puesta en servicio en caso de que fuese necesario el uso de la vía férrea por motivo de la Instalación de CLH en San Fernando de Henares. No obstante, los costes por el mantenimiento de la vía férrea en toda su longitud serán a cargo de CLH como titular de dicha infraestructura.

4. Quedarán fuera de la obligación de conservación de la Entidad las siguientes labores:

- a) El mantenimiento, conservación, revisión y limpieza de la red de saneamiento de aguas residuales y regeneradas que discurre por el sector, así como la red de aguas pluviales y la balsa de laminación una vez se obtenga el informe favorable del Canal de Isabel II.
- b) El mantenimiento y conservación de las instalaciones eléctricas propiedad de las compañías distribuidoras.
- c) El mantenimiento y conservación de la Red de abastecimiento de agua potable, dado que su gestión y mantenimiento corresponde al Canal de Isabel II a partir de su recepción.
- d) La recogida de basuras.

5. El Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz asumirá a su cargo el importe total de los consumos, tanto los de energía eléctrica del alumbrado público y riego, como los de agua.

Art. 6. *Domicilio*.—El domicilio de la Entidad de Conservación del Sector “Los Almendros” de Torrejón de Ardoz, será el que se designe en la escritura pública, pudiendo modificarse por acuerdo posterior del Consejo Rector.

Art. 7. *Duración*.—La Entidad se constituye con una duración temporal determinada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 b) 3 del Reglamento de Planeamiento de 23 de junio de 1978, por un plazo de 25 años a contar desde su constitución en escritura pública.

Tras finalizar el plazo señalado, se revisará el grado de consolidación de la edificación del ámbito, de modo que el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz asumirá la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos siempre que el grado de consolidación de la edificación en ese momento sea igual o superior al 50% de la superficie lucrativa. En caso de que no se hubiere alcanzado el grado de consolidación anteriormente señalado al término de su duración, la conservación a cargo de la Entidad se mantendrá y prorrogará por plazos anuales en tanto dicho grado de consolidación se alcance.

## TÍTULO II

### Elementos reales y personales, miembros de la Entidad. Derechos y obligaciones

Art. 8. *Miembros de la Entidad*.—Formarán parte de la Entidad todos los propietarios de parcelas o terrenos situados en el ámbito del Sector.

Su pertenencia a la Entidad es obligatoria para los propietarios ya que la entidad de conservación es de constitución obligatoria en cumplimiento de las determinaciones del planeamiento que se ejecuta.

Art. 9. *Derechos*.—Serán derechos de los miembros de la Entidad:

- a) Ejercitar sus facultades dominicales sobre su propiedad privativa, sin más limitaciones que las establecidas por Leyes Reglamentos y Normas Urbanísticas de aplicación y las que pudieran derivarse de los presentes Estatutos.
- b) Usar y disfrutar de las instalaciones, zonas y servicios comunes, previo cumplimiento de los requisitos y formalidades que se establezcan reglamentariamente.
- c) Asistir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en sus deliberaciones y adopción de acuerdos con voz y voto, pudiendo formular cuantas propuestas consideren convenientes para el mejor cumplimiento de los fines de la Entidad.
- d) Ser elector y elegible para los cargos del Consejo Rector.
- e) Derecho a obtener de los órganos de la Entidad toda la información necesaria en el marco de desarrollo de sus funciones, así como obtener copias de los Estatutos, actas, documentación contable y resto de la documentación de la Entidad siempre que esta no se encuentre limitada por la Ley de Protección de Datos.
- f) El ejercicio del derecho de voto y el ser elector y elegible para los cargos del Consejo Rector, quedarán en suspenso mientras los propietarios de las parcelas no se

hallen al corriente de pago de las derramas que les correspondan, sean estas ordinarias o extraordinarias.

Art. 10. *Deberes.*—Los miembros de la Entidad vendrán obligados a:

- a) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y aceptar los nombramientos de los cargos de miembros del Consejo Rector para los que fueran elegidos.
- b) Designar un representante ante la Entidad en los supuestos de copropiedad o cotitularidad de las parcelas o terrenos cuando éstos correspondan a más de una persona. En estos casos, todos ellos serán responsables solidarios ante la Entidad y ésta podrá dirigirse indistintamente contra cualquiera de ellos a los efectos de exigir el cumplimiento de sus obligaciones. En el caso de que dicha designación no se llevase a cabo dentro del plazo conferido por el Consejo Rector, será éste el que propondrá su designación y nombramiento al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz. En el caso de que la nuda propiedad y el usufructo pertenezcan a distintas personas, corresponderá la representación al nudo propietario, siendo de cuenta del usufructuario las cuotas que pudieran corresponder en razón a la finca sobre la que el usufructo recae.
- c) Las personas jurídicas vendrán obligadas a relacionarse con la Entidad de forma electrónica por lo que deberán designar una dirección de correo electrónico para recibir comunicaciones y notificaciones. Toda notificación remitida a la dirección de correo designada, ésta se entenderá correctamente efectuada salvo que el destinatario hubiera previamente notificado a la Entidad un cambio de dirección con antelación suficiente.  
El destinatario de la notificación electrónica deberá confirmar su recepción dentro de un plazo máximo de diez (10) días naturales. Si en el plazo indicado desde su puesta a disposición no se efectuara dicha confirmación, la notificación se entenderá igualmente realizada.
- d) Hacer constar en los títulos traslativos de dominio que otorgue la existencia de la Entidad urbanística de conservación y la obligación del adquirente de formar parte de ella con carácter preceptivo, debiendo comunicar a la Entidad sus datos de contacto (representante y dirección de correo electrónico en caso de persona jurídica, y dirección postal en caso de persona física) a efectos de notificaciones, dentro del plazo máximo de un mes a contar desde la transmisión.  
No obstante, dado que la falta de comunicación impedirá a la Entidad cumplir con sus fines y dirigirse al nuevo titular para comunicarle debidamente sus acuerdos, el transmitente seguirá respondiendo frente a la Entidad de conservación en tanto no se realice dicha comunicación, sin perjuicio de su derecho de repetición contra el nuevo titular.
- e) Designar un domicilio a efectos de notificaciones, entendiéndose que, a falta de designación expresa al efecto, el domicilio para notificaciones será el que se haya indicado en la escritura de constitución de la Entidad o de la Entidad o el que se haya hecho constar con ocasión de cualquier escrito que se haya dirigido a las mismas por el interesado.  
Tratándose de personas jurídicas, las notificaciones se realizarán de forma electrónica debiendo designar una dirección de correo a dichos efectos. En caso de no disponer de dichos datos, las notificaciones se realizarán en su domicilio social. En el caso de que no fuera posible practicar las notificaciones a los propietarios por ser de domicilio desconocido, éstas se realizarán a través del tablón edictal único del “Boletín Oficial del Estado”.  
Cualquier modificación del domicilio deberá comunicarse a la Entidad por cualquier medio que garantice y acredite su recepción.
- f) Respetar y cumplir la normativa urbanística de aplicación de los presentes Estatutos y los acuerdos adoptados por los órganos correspondientes de la Entidad.
- g) Permitir el acceso a las fincas privativas siempre que así lo requieran las actividades de conservación de la Entidad y autorizar a la Entidad la ejecución en su parcela de las obras que fueran precisas para el adecuado mantenimiento y conservación de las instalaciones y servicios a su cargo, y ejecutar por el mismo las obras de conservación, seguridad y ornato a las que pudiera verse obligado por la normativa urbanística vigente y por los acuerdos de la Entidad.
- h) Satisfacer puntualmente el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias que se fijen por el órgano competente.

- i) Advertir al nuevo titular de la subrogación automática en los derechos y obligaciones que derivan de su pertenencia a la Entidad de Conservación de conformidad con la legislación aplicable y de los Estatutos que la rigen. La falta de mención expresa de esta circunstancia en el título traslativo de dominio no impide su eficacia dado que la pertenencia a la Entidad se produce de forma automática e inseparable por el hecho de ser propietario de terrenos en el Sector por disposición de lo establecido en el Plan Parcial y demás normativa de pertinente aplicación.
- j) Depositar en la Entidad las garantías que los Estatutos establecen como condición previa para el inicio de las obras de edificaciones o ejecución de infraestructuras que afecten a las superficies de los viarios, zonas verdes u otros elementos de las obras de urbanización de titularidad pública sujetos a la conservación y mantenimiento de la Entidad.

Art. 11. *Participación en la Entidad.*—De conformidad con lo dispuesto en el artículo 137.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la cuota de participación en los gastos de conservación que le corresponde a cada miembro de la Entidad se determina en porción al aprovechamiento lucrativo ponderado (UAS) asignado a la totalidad de las parcelas de las que es titular respecto del aprovechamiento lucrativo ponderado (UAS) del ámbito.

Se une como Anexo la relación de propietarios indicando su respectiva cuota de participación, así como las correspondientes a los proindivisos existentes.

La modificación de cuotas derivadas de segregaciones y agrupaciones de fincas se producirá de forma automática y en proporción al aprovechamiento lucrativo ponderado atribuido a cada parcela resultante. Los miembros de la Entidad deberán comunicar las alteraciones, divisiones, segregaciones o agrupaciones llevadas a cabo con la finalidad de que el Consejo Rector pueda actualizar dichas cuotas de conformidad con los criterios expuestos.

La modificación del criterio de asignación de las cuotas de participación para el reparto de los derechos y obligaciones entre los miembros de la Entidad requerirá, en todo caso, modificación de estos Estatutos.

Art. 12. *Competencias, prerrogativas y obligaciones del Ayuntamiento.*—El Ayuntamiento viene obligado a velar por el cumplimiento de los Estatutos por los que se rige la Entidad Urbanística, reconociendo a ésta todas las facultades y derechos que le confieren los mismos, además de los contenidos en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, Reglamento de Gestión Urbanística, Plan General de Ordenación Urbana, Plan Parcial del Sector y cuanta otra legislación resulte de aplicación.

La Corporación Municipal, en su condición de Administración actuante, ejercerá las funciones determinadas legal y reglamentariamente, correspondiéndole llevar a cabo las siguientes funciones:

1. La aprobación de los Estatutos y las modificaciones que se acuerden por la Entidad, sin perjuicio de la facultad de rectificación que tiene conferida.
2. La designación de un representante municipal en los órganos de gobierno de la Entidad Urbanística de Conservación.
3. La aprobación de la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación, así como la remisión del Acuerdo y de la Escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción y del depósito en dicho organismo de un ejemplar de los Estatutos.
4. Comunicar al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras los nombramientos y ceses de los componentes del Consejo Rector.
5. Comunicará a la Entidad de Conservación la concesión de licencias de obras o de cala a ejecutar en las parcelas del ámbito, indicando los datos del promotor y de la parcela en la que se van a desarrollar dichas obras, y advirtiéndole al titular de la misma de la existencia de esta Entidad y de las obligaciones que derivan de estos Estatutos.
6. La colaboración activa en la tramitación y resolución hasta sus últimas consecuencias de los procedimientos de apremio que resulten necesarios para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los propietarios integrantes de la Entidad Urbanística de Conservación.
7. La competencia para resolver los recursos contra los acuerdos de la Entidad Urbanística de Conservación.
8. A consignar en sus presupuestos anuales las previsiones necesarias para hacer frente y dar cumplimiento efectivo al pago del importe de los consumos a los que se refie-

re el artículo 5.6 de estos Estatutos y, al abono de la subvención exigida en el artículo 136.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

A estos fines, el Ayuntamiento se compromete a incluir la partida de gasto precisa y suficiente para hacer frente a estos compromisos en todos y cada uno de sus presupuestos anuales.

9. Disponer de las señales de tráfico que considere oportunas para regir la circulación de vehículos dentro de la urbanización con el fin de garantizar la seguridad de los peatones y vehículo. Cualquier modificación por la Entidad de las señales de tráfico, deberá ser trasladada al Ayuntamiento previamente a su realización.

10. Poner a disposición de la Entidad Urbanística de Conservación las instalaciones de las que dispone con el fin de que sus órganos puedan celebrar sus reuniones, previa solicitud y confirmación de su disponibilidad con la antelación suficiente por parte de la Entidad.

### TÍTULO III

#### De los órganos de la Entidad

Art. 13. *Órganos de Gobierno y administración Son Órganos de Gobierno de la Entidad los siguientes:*

- a) La Asamblea General.
- b) El Consejo Rector.

Asimismo, también ostentarán facultades los siguientes órganos unipersonales:

- a) Presidente.
- b) Vicepresidente.
- c) Secretario.

### Capítulo I

#### La Asamblea General

Art. 14. *Naturaleza.*—La Asamblea General es el órgano deliberante supremo de la Entidad, y estará compuesta por todos los propietarios y por el representante de la Administración actuante que forma parte del Consejo Rector, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados todos los miembros al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de las acciones pertinentes.

Art. 15. *Clases de sesiones.*—Las sesiones de las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias o Extraordinarias.

La Asamblea General Ordinaria se reunirá dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio económico, que coincidirá con el año natural, para censurar la gestión común y aprobar, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior previo informe de los censores de cuentas o auditores externos contratados al efecto.

Asimismo, en el último cuatrimestre del año se celebrará la Asamblea General Ordinaria para conocer y aprobar el presupuesto del ejercicio económico siguiente, fijar las cuotas correspondientes y las cantidades a satisfacer por los socios, nombrar a los censores de cuentas o auditores para dicho ejercicio y designar a los miembros del Consejo Rector, en su caso.

La convocatoria de la Asamblea general ordinaria contendrá la indicación de que en el domicilio social de la Entidad estarán a disposición de los socios, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, la memoria y cuentas del ejercicio económico anterior con el informe de los censores o auditores, o el presupuesto para el ejercicio económico siguiente. Esta puesta a disposición podrá realizarse, también, por medios telemáticos.

La Asamblea General celebrará sesiones extraordinarias a instancia del Presidente o del Consejo Rector, cuando lo estimen conveniente. También podrán celebrarse a solicitud de los miembros de la Entidad que representen, al menos, el 20 por ciento de las cuotas de participación, mediante escrito razonado dirigido al Presidente en el que se especificarán los asuntos a tratar.

Así mismo, cuando se hallen presentes o debidamente representados la totalidad de los miembros de la Entidad, se podrá celebrar Asamblea General Universal sin necesidad de previa convocatoria.

Art. 16. *Convocatoria.*—La Asamblea será convocada por el Presidente mediante carta certificada con acuse de recibo remitida a los miembros de la Entidad con, al menos, siete (7) días naturales de antelación a la fecha en que haya de celebrarse la reunión. La con-

vocatoria podrá ser remitida también por cualquier medio telemático que deje constancia de su remisión, contenido y recepción.

Las reuniones de la Asamblea General podrán celebrarse presencialmente o por videoconferencia si los socios o sus representantes dispusieran de los medios técnicos suficientes para ello. También será posible utilizar una fórmula mixta siempre que el secretario y el presidente, al menos, asistan de forma presencial y puedan comunicarse con el resto de miembros de forma telemática.

Igualmente, el Presidente, en cumplimiento de acuerdo adoptado por el Consejo Rector, podrá realizar convocatorias de urgencia por causas excepcionales justificadas, en las que el plazo de convocatoria de los propietarios podrá ser reducido a cinco (5) días naturales antes de la fecha en que haya de celebrarse la Asamblea General.

La convocatoria señalará el lugar, fecha y hora en primera y segunda convocatoria, así como el orden del día de los asuntos a tratar, en el que se deberá incluir el apartado de ruegos y preguntas.

La segunda convocatoria se habrá de celebrar media hora después de la prevista para la primera.

**Art. 17. Constitución.**—La Asamblea General, tanto Ordinaria como Extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, por si o representados, al menos la mitad de las cuotas de participación.

Si no se alcanzase dicho quórum en primera convocatoria se entenderá válidamente constituida la Asamblea General en segunda convocatoria cualquiera sea el número y cuotas de los asistentes siempre que al menos, se halle presente el presidente y secretario de la Entidad.

Los votos emitidos de forma telemática tendrán la misma validez que los emitidos en reuniones presenciales.

Los miembros de la Entidad podrán designar a otra persona para que les represente en la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria por escrito y con carácter especial para cada reunión. La delegación deberá remitirse al Secretario antes de la reunión.

**Art. 18. Adopción de acuerdos.**—El Presidente del Consejo Rector lo será de la Entidad, y presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y propondrá la votación de los acuerdos si procede.

Actuará de Secretario de la Asamblea el del Consejo Rector que levantará acta de la misma que deberá remitir a todos los miembros de la Asamblea en la forma señalada en el artículo 20.

Los acuerdos de la Asamblea General se adoptarán por mayoría de cuotas, presentes o representadas.

Excepcionalmente, se requerirá el voto favorable de los miembros que represente el 60 por 100 de las cuotas de participación para la adopción de aquellos acuerdos que supongan la modificación de los Estatutos, aprobación de los Reglamentos de Régimen Interior, cese de los miembros del Consejo Rector y disolución de la Entidad.

**Art. 19. Funciones de la Asamblea.**—Son funciones propias de la Asamblea en sesión ordinaria, las siguientes:

- a) Examinar y aprobar, si procede, la gestión realizada por el Consejo Rector en el período transcurrido desde la anterior sesión.
- b) Examinar y aprobar, si procede, la liquidación del presupuesto y las cuentas del ejercicio anterior presentado por el Consejo Rector.
- c) Renovar la composición del Consejo Rector, nombrando y cesando a sus cargos.
- d) Aprobar el presupuesto para el ejercicio siguiente.
- e) Definir los criterios a seguir por el Consejo Rector.
- f) Adoptar los acuerdos sobre cuestiones propuestas por el Consejo Rector en las demás materias de competencia de la Entidad.
- g) Cualesquiera actos relativos a la adquisición, posesión, enajenación, gravamen o ejercicio de cualesquiera actos de dominio o administración de los bienes que integren el patrimonio de la Entidad y definir contratos y créditos de todas clases.

Son funciones propias de las Asambleas Extraordinarias las siguientes:

- a) Proceder al nombramiento de aquellos cargos del Consejo Rector que cesasen en sus cargos por las causas legalmente previstas, con posterioridad a su nombramiento por la Asamblea Ordinaria.
- b) Acordar el cese de aquellos miembros del Consejo Rector que no cumplieren debidamente sus funciones.

- c) Aprobar la modificación de los Estatutos y la aprobación y modificación de los Reglamentos de Régimen Interno.
- d) Los demás asuntos que puedan surgir durante el período entre Asambleas Ordinarias.

Art. 20. *Actas y certificaciones.*—De las reuniones de la Asamblea General, el secretario levantará acta con el visto bueno del Presidente, haciendo constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones. Si las actas fueran aprobadas en la propia reunión de la Asamblea, se firmarán por el Presidente y por el Secretario.

Si no fuera posible aprobar el acta en la propia Asamblea, se designarán dos interventores entre los asistentes que, con el visto bueno del Presidente, aprobarán el acta redactada por el Secretario en el plazo de veinte días (20) desde su celebración.

Una copia del acta aprobada se remitirá a cada uno de los miembros de la Entidad en el plazo de diez días desde su aprobación.

Las actas podrán emitirse en formato electrónico en cuyo caso las actas aprobadas deberán de contar con las firmas electrónicas del presidente y del secretario que vinculen los datos de verificación de la firma y permitan confirmar su identidad.

Cualquier miembro de la Entidad podrá solicitar certificaciones de las actas que serán expedidas por el secretario con el visto bueno del presidente.

## Capítulo II

### *El Consejo Rector*

Art. 21. *Naturaleza y composición.*—El Consejo Rector es el órgano ejecutivo de la Entidad, asumiendo su representación, así como la gestión y administración de la misma.

El Consejo Rector estará formado por un mínimo de cinco (5) miembros y un máximo de siete (7) miembros siendo uno de ellos designado por la Administración, con la siguiente composición:

- Presidente.
- Vicepresidente.
- Un mínimo de dos (2) y un máximo de cuatro (4) vocales siendo uno de ellos el representante de la Administración Local.
- Secretario.

El secretario y el vocal de designación municipal intervendrán con voz pero sin voto, salvo que también ostente la condición de vocal del Consejo.

El período de mandato de los miembros del Consejo Rector será de cuatro años transcurridos los cuales se procederá a su renovación por la Asamblea General, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

La elección de los miembros del Consejo Rector, a excepción del representante de la Administración, se realizará por la Asamblea General siendo elegidos aquéllos que obtengan el mayor número de votos.

A excepción del secretario, los miembros del Consejo habrán de ostentar la cualidad de socios y podrán ser personas físicas o jurídicas debiendo, en éste último caso, designar a la persona física que actúe por cuenta de la persona jurídica que ostente la condición de miembro del Consejo. En este caso, el cese por cualquier motivo del representante de la persona jurídica deberá comunicarse al secretario de la Entidad con propuesta de la persona que haya de sustituirle para su designación en la primera reunión de la Asamblea General que se celebre.

Por el carácter condicionante de los nombramientos, las personas designadas cesarán en sus puestos en el momento que dejen de ser titulares de las parcelas que poseían al producirse su designación.

En caso de fallecimiento, renuncia o cese de algún miembro, el Consejo Rector designará provisionalmente al sustituto que haya de ocupar la vacante hasta que se designe al nuevo miembro en la primera reunión de la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria que se celebre.

La renovación de cargos que hayan de acordarse con motivo del agotamiento del plazo máximo de duración del mandato deberá aprobarse en la primera reunión de la Asamblea General que se celebre y, entre tanto, se entenderá prorrogada la duración del mandato de los miembros del Consejo.

Asimismo, la Asamblea General podrá nombrar a un Administrador o Gerente cualificado que tendrá las facultades específicas que le atribuya el Consejo Rector. El Consejo

Rector será el encargado de supervisar su actividad exigiéndole las responsabilidades a que hubiera lugar.

Todos estos cargos serán gratuitos salvo que la Asamblea General establezca expresamente otra cosa.

Art. 22. *Sesiones y convocatoria.*—El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Entidad a iniciativa del Presidente o a petición de la mayoría de sus miembros.

La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, día y hora de la sesión, será cursada por el Presidente o por el Secretario de la Entidad de Conservación con un mínimo de cuatro días naturales de antelación; y, en caso de urgencia, con cuarenta y ocho horas de antelación. La convocatoria podrá ser remitida por cualquier medio que deje constancia de su remisión, contenido y recepción, pudiendo utilizarse para ello el correo electrónico.

Para la válida constitución del Consejo será necesaria la asistencia, en primera convocatoria, de la mitad de sus miembros. En segunda convocatoria será necesario que se hallen presentes o representados el Presidente de la Entidad y un miembro más con derecho de voz y voto para su válida constitución.

La asistencia a las sesiones del Consejo podrá hacerse personalmente o designando, por escrito y específicamente para cada reunión, a un representante.

Las reuniones del Consejo Rector podrán celebrarse presencialmente o por videoconferencia si los consejeros dispusieran de los medios técnicos suficientes para ello.

También será posible utilizar una fórmula mixta siempre que el secretario y el presidente, al menos, asistan de forma presencial y puedan comunicarse con el resto de miembros del Consejo de forma telemática.

En caso de que la reunión se celebre mediante videoconferencia, ésta se desarrollará de forma que el secretario pueda confirmar la identidad de los asistentes. Los votos emitidos de forma telemática tendrán la misma validez que los emitidos en reuniones presenciales.

Art. 23. *Adopción de acuerdos.*—El Consejo Rector será presidido por el Presidente y, en su ausencia, por el Vicepresidente y, en ausencia de éste, por el miembro del Consejo de mayor edad.

El Presidente dirigirá los debates y propondrá la votación de los acuerdos.

Los acuerdos se formarán por mayoría simple de votos y en caso de empate decidirá el Presidente con su voto de calidad.

Art. 24. *Funciones.*—Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses de la Entidad sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento de resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le estén reservados.

Serán funciones específicas del Consejo Rector las siguientes:

- a) Velar por el cumplimiento de los Estatutos y demás normas reguladoras de la actividad de la Entidad interpretándolos adecuadamente.
- b) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General siguiendo sus directrices.
- c) Administrar los fondos de la Entidad, depositándolos en las cuentas bancarias abiertas a nombre de la misma.
- d) Abrir cuentas corrientes en entidades bancarias. Para poder disponer de los fondos de la Entidad depositados en dichas entidades se exigirá la firma mancomunada de dos cualesquiera de los siguientes miembros del Consejo: Presidente, Vicepresidente o Secretario.
- e) Autorizar la celebración de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles, bancarios y administrativos que resulten convenientes o necesarios para la adecuada conservación y mantenimiento de la urbanización y servicios a cargo de la Entidad, contratando la ejecución de obras, la prestación de servicios y las adquisiciones de suministros necesarias para ello. Cuando el importe de dichos contratos supere el 20 % del importe total de gastos previstos en el Presupuesto aprobado, se exigirá la autorización de la Asamblea General salvo los casos de urgencia. La urgencia deberá ser declarada por acuerdo de la mayoría de los miembros que componen el Consejo Rector, debiendo de darse cuenta a la Asamblea General en la primera reunión que se celebre.
- f) Adoptar los acuerdos para el ejercicio de las acciones judiciales que se consideren oportunas en defensa de los derechos e intereses de la Entidad y de sus miembros, pudiendo otorgar poderes a través de su Presidente a procuradores y abogados (artículo 45.2 d] de la LJCA).

- g) Proponer a la Asamblea General los presupuestos anuales para su aprobación y sus modificaciones, así como rendir su liquidación, las cuentas y el informe económico-financiero.
- h) Fijar la forma y plazos en que han de satisfacerse por los miembros de la Entidad las aportaciones económicas necesarias previstas en el Presupuesto aprobado por la Asamblea y exigir los pagos, cobros y liquidaciones.
- i) Elaborar y presentar anualmente a la Asamblea General un Informe de Mantenimiento, en el cual se detallen los trabajos propios para la conservación y mantenimiento de la urbanización, así como el coste de los mismos.
- j) Redactar y proponer a la Asamblea la aprobación de cuantos Reglamentos sean precisos para el disfrute y conservación de los servicios o elementos comunes.
- k) Proceder contra los socios morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que le correspondan instando del Ayuntamiento para que proceda al cobro de las cuotas adeudadas por vía de apremio o en su caso, iniciar las acciones judiciales en reclamación de las mismas siendo suficiente el certificado en descubierto del Secretario en el que se practique la liquidación correspondiente.
- l) Adoptar los acuerdos que no estén expresamente atribuidos a la Asamblea.

Art. 25. *Actas y certificaciones.*—1. El Secretario levantará Acta de la reunión con el visto bueno del Presidente, haciendo constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones.

2. El acta de la reunión podrá aprobarse en el mismo acto. En caso de que esto no fuera posible, el Secretario remitirá a todos los miembros del Consejo el borrador del acta por correo electrónico dentro de los veinte días (20) siguientes a la reunión para su aprobación de forma telemática dentro del plazo que se indique al efecto, estableciéndose un plazo mínimo para ello de tres días naturales. Se entenderá que el consejero está de acuerdo con el acta remitida en caso de no manifestar su voto en contra o su abstención en el plazo indicado.

Una copia del acta se remitirá a cada uno de los miembros de la Entidad en el plazo de diez días desde su aprobación.

3. Las actas podrán emitirse en formato electrónico en cuyo caso las actas aprobadas deberán de contar con las firmas electrónicas del Presidente y del Secretario que vinculen los datos de verificación de la firma y permitan confirmar su identidad.

4. Cualquier miembro de la Entidad podrá solicitar certificaciones de las actas que serán expedidas por el Secretario con el visto bueno del Presidente. Las certificaciones podrán emitirse con las firmas electrónicas de ambos.

## Capítulo II

### *Órganos unipersonales de la Entidad*

Art. 26. *El Presidente.*—Son funciones del Presidente las siguientes.

- a) La representación legal de la Entidad y de su órgano de gobierno ante la Administración, Tribunales, Autoridades y cualesquiera entidades o personas jurídicas, públicas o privadas, quien podrá delegar en cualquiera de los demás miembros de la Entidad o persona ajena a la misma otorgando los correspondientes poderes.
- a) Convocar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, presidiendo las mismas.
- b) Impulsar y dirigir el adecuado funcionamiento de la Entidad.

Art. 27. *El Vicepresidente.*—El vicepresidente tiene las siguientes funciones.

- a) Sustituir al Presidente en todas sus funciones en los casos de ausencia o cualquier otro motivo que lo justifique.
- b) Actuar por delegación expresa del Presidente, en la forma que éste disponga.

Art. 28. *El Secretario.*—El Secretario tiene las siguientes funciones:

- a) Redactar las Actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, de las cuales dará fe y firmará conjuntamente con el visto bueno del Presidente.
- b) Custodiar los libros y documentos de la Entidad que no tengan carácter contable.
- c) Expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente.

- d) Llevar un registro actualizado con los datos de los propietarios de las distintas parcelas de la Urbanización.
- e) Cualquier otra función que le sea encomendada por la Asamblea o por la Entidad en relación con las anteriores.

En caso de vacante, ausencia o enfermedad del Secretario, éste será sustituido provisionalmente por aquél miembro del Consejo que designe el Presidente del Consejo Rector o, en su defecto, el Vicepresidente.

**Art. 29. Vocales.**—Son funciones propias de los Vocales la asistencia a las sesiones del Consejo Rector, colaborando con los demás miembros de ésta en la realización de sus respectivas funciones, y ejercer las funciones que se le puedan encomendar por el Consejo Rector dentro del ámbito de sus funciones.

**Art. 30. Administrador.**—El Consejo Rector, previo acuerdo de la Asamblea General y en los términos del mismo, podrá encomendar a un Administrador profesionalmente cualificado la realización de todas o algunas de las funciones de sus miembros.

En estos casos, corresponderá al Consejo supervisar su actividad, exigiéndole las responsabilidades a que hubiera lugar.

#### TÍTULO IV

##### Régimen económico

**Art. 31. Régimen económico.**—La gestión económica de la Entidad estará sujeta al régimen de Presupuesto.

El Consejo Rector presentará dentro último cuatrimestre de cada año natural a la Asamblea General Ordinaria para su aprobación, el presupuesto del próximo ejercicio, en el que se determinarán los ingresos previstos, así como las previsiones de gastos para el funcionamiento de la Entidad.

Una vez finalizado el ejercicio y dentro del primer cuatrimestre de cada año natural, el Consejo Rector presentará a la Asamblea para su aprobación la liquidación del Presupuesto y rendirá las cuentas anuales correspondientes.

Cuando resultare necesario realizar gastos para los cuales no existiera consignación presupuestaria, o ésta fuera insuficiente, el Consejo Rector formulará la correspondiente modificación del Presupuesto, o, en su caso, un Presupuesto Extraordinario, que en unión de la Memoria justificativa y de la propuesta de derramas extraordinarias que fueran necesarias, se someterán a la aprobación de la Asamblea.

**Art. 32. Ingresos de la Entidad.**—Serán ingresos de la Entidad, las cuotas ordinarias y extraordinarias que la Asamblea General establezca, los rendimientos que pudieran derivarse de los elementos y servicios comunes, la subvención a la que se refiere el artículo 136.3 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, auxilios y donativos que se le concedan, los créditos, y cualquier otro recurso que pudiera serle atribuido legalmente.

La cuantía concreta de la subvención que de conformidad con lo señalado en el artículo 136.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid debe ser abonada por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz a la Entidad, se fijará con carácter anual en los Presupuestos municipales.

El importe de dicha subvención será fijada a razón de un importe mínimo equivalente al 1 por 100 de los gastos anuales de la Entidad. A estos fines se realizará una liquidación en el primer cuatrimestre de cada ejercicio aplicando este porcentaje al importe de gastos reales que se hayan producido durante el ejercicio precedente según la rendición de cuentas que se apruebe por la Asamblea General Ordinaria Anual.

**Art. 33. Gastos de la Entidad.**—Serán gastos de la Entidad:

- a) Los derivados de la ejecución de las labores de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios.
- b) Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto y finalidad de la Entidad.

**Art. 34. Determinación y pago de cuotas.**—El Consejo Rector será el encargado de fijar, de conformidad con el Presupuesto anual aprobado por la Asamblea General, las cuotas ordinarias a pagar por los propietarios fijando su importe, el plazo y las condiciones para su pago.

Así mismo, la Asamblea General podrá fijar cuotas o derramas extraordinarias cuando las necesidades financieras de la Entidad así lo exigiesen.

La distribución de las cuotas de conservación entre los distintos propietarios se realizará en atención a las cuotas de participación debidamente determinadas.

Art. 35. *Recaudación de cuotas.*—En el caso de que los miembros de la Entidad no abonasen las derramas en los plazos fijados para ello, el Presidente del Consejo Rector requerirá al propietario moroso por escrito para el abono de lo debido en el plazo de un mes a contar desde la notificación de dicho requerimiento, advirtiéndole que de no hacerlo en el plazo indicado se le aplicará un recargo del 5% sobre la cantidad adeudada y, a la cantidad resultante, se le aplicará el interés legal del dinero vigente en cada momento desde la fecha del vencimiento del plazo voluntario de pago que se haya señalado en cada caso.

Finalizado dicho plazo sin que se haya producido su abono íntegro, conforme a lo dispuesto en el artículo 137.3 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y del artículo 181.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, el Consejo Rector estará facultado para practicar la liquidación correspondiente y solicitar al Ayuntamiento la exacción de los importes adeudados incrementados con el recargo y los intereses antes señalados por la vía de apremio administrativo o, en su caso, reclamar la deuda judicialmente.

A estos fines el Secretario expedirá un certificado en descubierto en el que se hará constar la cantidad adeudada de principal, el recargo y los intereses devengados hasta la fecha de su expedición.

Del total importe recaudado por vía de apremio, el Ayuntamiento hará entrega de forma inmediata a la Entidad de Conservación del importe adeudado por derramas, el recargo del 5 % y los intereses previstos en estos Estatutos, así como de los intereses de demora devengados durante el procedimiento de recaudación ejecutiva de conformidad con la legislación tributaria.

## TÍTULO V

### De las obras de los propietarios en terrenos privativos

Art. 36. *Obras de edificación.*—Dado que la Entidad de Conservación es responsable del mantenimiento y conservación de los elementos e infraestructuras determinados en estos Estatutos, y que las obras que se lleven a cabo por los promotores y terceros que actúen por cuenta de éstos en el sector pueden ocasionar deterioro, suciedad y daños en dichos elementos, la Administración se responsabiliza de vigilar y supervisar antes de otorgar las licencias correspondientes, que aquéllas se han ejecutado sin causar daño o deterioro en estos elementos cuya conservación y mantenimiento le corresponde a la Entidad.

En caso de duda, la Administración dará traslado a la Entidad para audiencia y, oídas las partes si ello fuese necesario, exigirá que se lleven a cabo las reparaciones y/o reposición de los elementos de la urbanización dañados o deteriorados a la persona o entidad causante y responsable de los mismos dentro de un plazo razonable según las circunstancias de cada caso, advirtiéndole de su ejecución forzosa y a cargo del obligado en caso de incumplimiento de la orden de ejecución.

El Ayuntamiento incorporará en las autorizaciones que se otorguen en el Sector las condiciones que estime oportunas y, como mínimo, las siguientes:

- La prohibición de lavado de hormigoneras y demás maquinaria de obra sobre los pavimentos, red de saneamiento o cualquier otra zona de la urbanización exigiendo que estas operaciones se realicen en todo caso en el interior de las parcelas de cada propietario.
- La prohibición de fabricación de hormigón o morteros sobre los pavimentos de la urbanización.
- La prohibición de vertido libre y acopio de escombros en el exterior de las parcelas.
- La obligación de llevar a cabo el vallado provisional de la parcela y adoptar las medidas de seguridad exigibles, manteniendo la parcela en perfecto estado hasta la finalización de las obras.
- La obligación de conservar en condiciones adecuadas para su utilización por el resto de los usuarios del polígono, los viales que sean utilizados como accesos de obra, garantizando la limpieza de las ruedas de los camiones antes de que éstos circulen por los viarios del polígono, y limpiando los restos de tierra, barro o cualesquiera otros materiales que se abandonen o derramen por éstos en la calzada o aceras, con la diligencia e intensidad que en cada caso se exijan atendiendo a las circunstancias concretas del caso, a fin de evitar cualquier accidente derivado del mal estado de la calzada o de las aceras, debiendo utilizar para ello, si así se lo requiriese la Entidad, una barredora o un camión cuba. Esta limpieza incluirá la eliminación de roderas del pavimento, restos de hormigón, barro, etc. Dentro de la

limpieza de viales se incluye el barrido de calzadas, el baldeo, así como el acopio y retirada de todo aquello que resulte de la limpieza practicada.

Art. 37. *Garantías.*—Los propietarios de parcelas que pretendan edificar en las mismas o ejecutar instalaciones a través del viario o zonas verdes sujetas al mantenimiento y conservación de la Entidad, deberán constituir, con carácter previo, un depósito en metálico o garantía en la cuantía fijada de acuerdo con los criterios aprobados por la Asamblea General a fin de garantizar los posibles deterioros que se puedan causar en las obras de urbanización y en las instalaciones y dotaciones de los servicios públicos (aceras, bordillos, calzada, puntos de luz, conexiones de servicios, zonas verdes, etc.), como consecuencia de la ejecución de dichas obras, firmando un documento o Acta de Comprobación que refleje el estado al inicio de las obras y al formalizar el depósito o garantía, a fin de acreditar el estado preoperacional de la urbanización afectada.

Una vez terminadas las obras, previo informe de los técnicos, la Entidad devolverá el depósito constituido si no se han producido deterioros. En el caso de que se hubiesen producido, requerirá al propietario para que los subsane y, en su defecto, los subsanará directamente la Entidad por cuenta del depósito constituido como garantía, manteniéndose ésta durante un año hasta el transcurso del período de garantía en posesión de la Entidad.

## TÍTULO VI

### Régimen jurídico

Art. 38. *Recursos.*—Contra los acuerdos de la Entidad de Conservación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 del Reglamento de Gestión Urbanística, de 25 de agosto de 1978, así como de lo dispuesto en el artículo 137.5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, sus miembros podrán interponer Recurso de Alzada ante el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz. Dicho recurso deberá interponerse ante la Administración actuante en el plazo de un mes, si el acto fuera expreso y, si no lo fuera, el plazo será de tres meses.

No podrán interponer recurso los miembros de la Entidad que hayan votado favorablemente los acuerdos, por lo que necesariamente deberá hacerse constar en el acta el sentido del voto ejercido por cada miembro.

Los acuerdos de la Entidad serán ejecutivos y la interposición de los recursos señalados no suspenderá su ejecución, salvo que de conformidad con lo señalado en la ley de procedimiento administrativo se justifique que puede concurrir una causa de nulidad de pleno derecho o que de no acordarse la suspensión del acto recurrido pudiera derivarse para el recurrente un daño o perjuicio irreparable.

La apreciación del riesgo será apreciada ponderadamente por el Ayuntamiento.

En todo caso, será presupuesto necesario para acordar la suspensión del acuerdo recurrido que el recurrente preste garantía suficiente en la cantidad que se fije por el Ayuntamiento, previa audiencia de la Entidad, a fin de garantizar el cumplimiento de la obligación suspendida atendiendo al importe o al interés económico discutido y a la indemnización por los daños y perjuicios que la suspensión pudiera acarrear a la Entidad.

La entrega de la garantía será requisito previo y necesario para que la suspensión pueda acordarse.

Art. 39. *Materias no sujetas al Derecho Administrativo.*—En las materias en las que actúe la Entidad y que no estén sujetas al Derecho Administrativo, será de aplicación la legislación sobre Propiedad Horizontal y la normativa civil que corresponda, con carácter supletorio.

Art. 40. *Jurisdicción de los Tribunales.*—Los miembros de la Entidad de Conservación, con renuncia de cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someten a los jueces y tribunales de la ciudad de Madrid.

Art. 41. *Disolución de la Entidad.*—Dado el carácter temporal con el que se constituye la Entidad, se procederá su disolución una vez transcurrido el plazo establecido en el artículo 7 de los presentes Estatutos, asumiéndose entonces por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz las obligaciones de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones asumidas por aquélla al constituirse.

No obstante, el supuesto antes descrito, la Entidad podrá permanecer vigente con el carácter exclusivo de Comunidad de Propietarios, a los efectos previstos en la Ley de Propiedad Horizontal, si así lo acordase la Asamblea General y se diesen los requisitos legales para constituirse válidamente como tal Comunidad de Propietarios.

En el supuesto de disolución de la Entidad, actuará como Entidad liquidadora el Consejo Rector.

El balance final, sea negativo o positivo, se repartirá entre los miembros asociados, según las cuotas de participación correspondientes.

## TÍTULO VII

### Interpretación de los Estatutos

Art. 42. *Interpretación de los Estatutos.*—La interpretación e integración de los presentes Estatutos corresponde a los órganos de gobierno de la Entidad de Conservación.

## TÍTULO VIII

### Disposiciones finales

Primera.—Los presentes Estatutos entrarán en vigor el día que se publique en el Boletín Oficial de la Provincia el anuncio de su aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

Segunda.—La constitución de la Entidad quedará condicionada a la recepción por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz de las obras de urbanización del Sector SUP-I 1 “Los Almendros” y al término del período de garantía sin incidencias o, si las hubiere, una vez subsanadas éstas con el visto bueno de la Administración.

Hasta ese momento, las obligaciones de conservación corresponderán a la Junta de Compensación del Sector.

La constitución deberá realizarse en Escritura Pública en la que deberá constar el acuerdo de constitución, la relación de propietarios y parcelas, las personas designadas para ocupar los cargos en el Consejo Rector, el domicilio y testimonio de los Estatutos de la Entidad.

Se remitirá copia de dicha escritura al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, a los efectos de su aprobación y remisión a la Comunidad de Madrid para su inscripción en el Registro de Entidades.

Tercera.—Todos los gastos de constitución serán de cuenta de la Entidad por lo que deberá reintegrar a la Junta el importe de los gastos en que ésta hubiera incurrido por cuenta de aquella con la finalidad de su constitución y puesta en funcionamiento.

Frente a la presente Resolución, podrá interponerse recurso potestativo de Reposición ante el mismo órgano que lo haya dictado en un plazo de un mes de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Asimismo, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses ante el órgano de la jurisdicción competente en los términos de la Ley 29/1998.

Torrejón de Ardoz, a 21 de marzo de 2023.—El alcalde (firmado).

(02/4.946/23)

