

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

82

VALDEAVERO

URBANISMO

Anuncio de aprobación definitiva de los Estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación Finca “Los Cerezos”-UE 28, del municipio de Valdeavero (Madrid).

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario provisional del Ayuntamiento de Valdeavero (Madrid) sobre aprobación de los Estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación Finca “Los Cerezos”-UE 28 del municipio de Valdeavero (Madrid), cuyo texto íntegro se hace público con el siguiente contenido:

ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACIÓN FINCA “LOS CEREZOS”-UE 28 DEL MUNICIPIO DE VALDEAVERO (MADRID)

Capítulo I

Denominación, carácter, personalidad, objeto, domicilio y duración

Artículo 1. *Denominación.*—Con la denominación de «Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación Finca “Los Cerezos”-UE 28», se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora bajo el sistema de Entidad de Conservación que se regirá por los presentes Estatutos, por lo dispuesto con carácter imperativo en los artículos 24 a 30 y 68 a 70 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; y de conformidad con lo establecido en el artículo 136.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, planeamiento municipal vigente y por las disposiciones administrativas y normas urbanísticas dictadas o que se dicten.

En lo no previsto en los presentes Estatutos, será de aplicación la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

Art. 2. *Carácter y personalidad.*

- a) La Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación Finca “Los Cerezos”, en lo sucesivo la Entidad, tiene personalidad jurídica propia y carácter administrativo y dependerá, en cuanto Administración Urbanística Actuante, del Ayuntamiento de Valdeavero.
- b) La Entidad tiene plena personalidad jurídica a todos los efectos legales, a partir de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Art. 3. *Objeto.*—El objeto y fines de la entidad serán los siguientes:

1. La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios comunes urbanísticos como son los viales, red de saneamiento y alcantarillado, alumbrado público y demás elementos comunes de servicios.
2. Actuar como legítima representante de los titulares de los terrenos comprendidos dentro del ámbito discontinuo Este-Oeste de la UE-28, que configuró la urbanización.
3. Velar por el adecuado uso de los elementos de la Urbanización, fijando los derechos y obligaciones de los partícipes en la misma.
4. Velar por el cumplimiento estricto del planeamiento vigente y demás obligaciones derivadas de la legislación urbanística vigente, dando cuenta de las irregularidades e infracciones al Ayuntamiento de Valdeavero.
5. Recaudar las cuotas ordinarias y extraordinarias aprobadas por la Asamblea General para atender a los gastos de conservación y mantenimiento a que debe hacer frente la Entidad.

6. Representar a sus miembros ante los Órganos de la Administración, en todos sus niveles y jurisdicciones.

7. Colaborar con el Ayuntamiento de Valdeavero en la medida necesaria.

8. Interesar del Ayuntamiento de Valdeavero, la exacción por la vía de apremio de las cuotas que se adeuden a la Entidad, de acuerdo con el artículo 70 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

9. Cuanto acuerde en forma la Asamblea General o la Junta de Gobierno en uso de las facultades que estatutariamente le están atribuidas, en beneficio de la vida comunitaria y de la Entidad.

Art. 4. *Domicilio*.—La Entidad tiene su domicilio social en el domicilio del Presidente de la entidad, por lo que se dará cuenta al Ayuntamiento de Valdeavero y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid cada vez que sea renovado el cargo de Presidente.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, el domicilio podrá establecerse en cualquier lugar del territorio nacional distinto al domicilio del Presidente de la entidad, previo acuerdo de la Asamblea General, del que igualmente se dará cuenta a los organismos públicos anteriormente mencionados.

Art. 5. *Duración*.—La duración de la Entidad será indefinida, por así establecerlo el planeamiento vigente, comenzando su actuación con su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

Capítulo II

Elementos de la entidad

Art. 6. *Ámbito de la entidad*.—Son miembros de la Entidad todos los propietarios actuales y futuros de parcelas de propiedad privada en la zona delimitada como UE-28 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Valdeavero de 1996, incluyendo dos ámbitos de actuación, el Oeste que incluye las parcelas sitas en las calles Acacia, y Abe-to, y el Este que se desarrolla en la calle Pino, quedando sujetos al cumplimiento de estos Estatutos desde el momento en que adquirieron o adquirieran sus respectivas titularidades mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

Las superficies que pertenezcan proindiviso a varios propietarios se considerará a estos efectos como una sola unidad que estará representada por aquel de entre ellos en que todos deleguen.

Se adjunta Anexo I a los presentes Estatutos con la relación de parcelas incluidas en el ámbito de la UE-28 y como Anexo II un plano del ámbito físico.

Art. 7. *Derechos de los miembros*.—Los miembros de la Entidad gozarán de los siguientes derechos:

1. Ejercer las facultades dominicales sobre sus parcelas, sin más limitaciones que las establecidas por estos Estatutos, las Leyes, el planeamiento urbanístico vigente y los acuerdos de los órganos rectores de la Entidad.

2. Participar en la titularidad de los elementos comunes.

3. El uso y disfrute de las instalaciones comunes, previo cumplimiento de los requisitos y formalidades que se establezcan por los órganos rectores de la Entidad.

4. Utilizar los servicios urbanísticos de agua, saneamiento y energía eléctrica en la forma y manera señalada por la licencia municipal correspondiente o por la compañía suministradora de aquellos.

5. Participar de los servicios comunes de mantenimiento y conservación o análogos que organice o cree la Entidad y respetando en la forma que por la misma se determine.

6. Asistir con voz y voto a la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos y a delegar su voto debidamente.

7. Participar como elector o candidato en la designación de miembros de la Junta de Gobierno.

8. Fiscalizar las cuentas de la Entidad y participar en el nombramiento de Censores de Cuentas.

9. Impugnar, mediante recurso, los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno.

10. Presentar propuestas a la Asamblea y realizar y motivar sugerencias para el pleno disfrute de la Urbanización.

11. Cualquier otro derecho que les corresponda conforme a los presentes estatutos y demás disposiciones legales aplicables.

Art. 8. *Obligaciones de los miembros.*—Los miembros de la entidad tendrán las siguientes obligaciones:

1. Cumplir las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.
2. Cumplir los presentes Estatutos y los acuerdos adoptados por la Asamblea General y por la Junta de Gobierno y acatar la autoridad de los Órganos rectores de la Entidad y de sus representantes.
3. Satisfacer puntualmente las cuotas ordinarias y extraordinarias que la Asamblea General acuerde para atender a los gastos de conservación y mantenimiento de los servicios urbanísticos y de las instalaciones y servicios comunes, así como cualesquiera otros de carácter general que debe atender la Entidad.
4. Designar un domicilio a los efectos de notificaciones; en caso de copropiedad, designar un representante, indicando este un domicilio a los efectos de notificaciones.
5. Comunicar los cambios de domicilio, a efectos de notificaciones, a la Junta de Gobierno de la Entidad.
6. A aportar a la entidad un número de cuenta para la domiciliación bancaria del pago de las cuotas. Las otras formas de pago de cuotas válidas son:
 - Transferencias bancarias a la cuenta de la entidad del 1 al 10 de cada mes.
 - Ingreso en efectivo en la cuenta de la entidad del 1 al 10 de cada mes, debiendo entregar el justificante de pago a la Junta de Gobierno. En ningún caso se aceptará el pago en efectivo a los miembros de la Junta de Gobierno ni, en su caso, al administrador designado por la Entidad.
7. Tener accesibles los contadores de suministros; se podrá exigir que se modifique su emplazamiento para facilitar su lectura en el caso de que el propietario no facilite lectura normal de los mismos.
8. Comunicar al Ayuntamiento la relación actualizada de los miembros de la Entidad y de sus modificaciones, así como del nombramiento de sus cargos.

Art. 9. *Prohibiciones.*—Queda prohibido expresamente:

1. Hacer en su parcela actuaciones que contravengan las normas o directrices del Proyecto de Urbanización, planes de Ordenación o de las disposiciones legales o reglamentarias de cualquier tipo o rango relativas a la materia.
2. Almacenar en la parcela o en los edificios construidos en la misma animales de granja, que por su número y tamaño puedan perturbar la tranquilidad del lugar, así como materias tóxicas, nocivas, malolientes, insalubres, explosivas, inflamables.
3. Situar en cualesquiera de las fachadas de las edificaciones o elementos divisorios de las parcelas objetos, rótulos o anuncios, etc. que desmerezcan la urbanización o que constituyan un desdoro para la misma o para los demás miembros.
4. Hacer en la parcela construcciones o edificaciones cuya finalidad o utilización real no sea la vivienda o residencia habitual o temporal de su titular o de las personas que de él traigan su derecho.
5. Instalar o utilizar aparatos de transmisión del sonido de forma tal que trascienda con estrépito molesto a las parcelas colindantes o a los elementos comunes colindantes.
6. Contravenir las normas de régimen, de orden y de policía interior de la urbanización que establezca la Asamblea General o, en caso de urgencia, la Junta de Gobierno que dará cuenta a la Asamblea General.
7. Verter tierras, escombros, o cualquier otra materia en parcelas colindantes o cualquier zona no habilitada de la entidad.

Capítulo III

Régimen de gastos

Art. 10. *Los gastos de la Urbanización.*—Los gastos de la urbanización se clasifican en los siguientes:

- a) Gastos comunes de la Entidad, ordinarios o extraordinarios.
- b) Gastos privativos.

Los gastos que provengan de la conservación y reparación de las instalaciones y servicios de los elementos comunes, así como los impuestos, contribuciones y tasas correspon-

dientes a dichos elementos, y cualquier otro de naturaleza análoga o que sea calificado por la Asamblea General como tal, son considerados como gastos comunes de la Entidad y serán abonados por los miembros de acuerdo con la cuota establecida en virtud del artículo 12 de los presentes Estatutos.

Asimismo se considerarán gastos comunes los derivados del “Contrato de otorgamiento de servicios con compraventa y pacto de retroventa” firmado con la EUCC Finca La Cardosa y anexo a estos estatutos, consistentes en el mantenimiento de los servicios de las instalaciones de agua, luz y alcantarillado cedidas por dicha entidad.

Los gastos de suministros como el agua y la energía eléctrica, serán considerados como gastos privativos y serán abonados por los miembros de acuerdo con las tarifas establecidas en cada caso por la compañía suministradora oportuna.

Art. 11. Cuotas de participación.—Para determinar los derechos y obligaciones de los propietarios, cada parcela tendrá una cuota de participación. Esta cuota servirá de módulo para precisar la participación de cada propietario en esos derechos y obligaciones comunes nacidos de la pertenencia a la Entidad de conservación.

Dada la singularidad de la Entidad, la cual depende en gran medida de la prestación de ciertos servicios por la EUCC La Cardosa, establece su presupuesto así como la determinación de las cuotas de participación entre los diferentes propietarios de la misma manera en que lo hace la entidad suministradora, de tal forma que un 67 % de la participación será fija para todas las parcelas y un 33 % será variable en función de los metros de cada parcela. En virtud de lo anterior obtenemos los siguientes porcentajes:

- a) Un 67 % de cuota fija equivaldrá, viendo en el Anexo I que el total de parcelas es 18, a:
 - $67\%/18 = 3,72\%$.
- b) Un 33 % de cuota variable equivaldrá, teniendo en cuenta los metros de cada parcela que hay en el Anexo I y teniendo en cuenta que la superficie total de la Entidad es de 36.000 m², a:
 - Parcelas de 1.000 m² → $(1.000\text{ m}^2 / 36.000\text{ m}^2) * 33 = 0,92\%$.
 - Parcelas de 2.000 m² → $(2.000\text{ m}^2 / 36.000\text{ m}^2) * 33 = 1,83\%$.
 - Parcelas de 3.000 m² → $(3.000\text{ m}^2 / 36.000\text{ m}^2) * 33 = 2,75\%$.
 - Parcelas de 6.700 m² → $(6.700\text{ m}^2 / 36.000\text{ m}^2) * 33 = 6,14\%$.
 - Parcelas de 8.300 m² → $(8.300\text{ m}^2 / 36.000\text{ m}^2) * 33 = 7,61\%$.

De la suma de ambos porcentajes se obtienen las cuotas de participación de las parcelas de la entidad, siendo las siguientes:

- Parcelas de 1.000 m² → 4,64 %.
- Parcelas de 2.000 m² → 5,55 %.
- Parcela de 3.000 m² → 6,48 %.
- Parcela de 6.700 m² → 9,86 %.
- Parcela de 8.300 m² → 11,33 %.

Art. 12. Plazo de abono de las cuotas.—Las cantidades que los propietarios deban satisfacer, según el presupuesto aprobado, serán abonadas a la Entidad mediante cualquier forma de pago admitida en el artículo 8 de estos estatutos.

Art. 13. Interés de mora.—Toda cuota no satisfecha dentro del mes corriente en que fue presentada al cobro, sin necesidad de requerimiento previo, devengará desde el primer día del mes siguiente un interés moratorio a favor de la Entidad, calculado conforme al interés legal del dinero vigente, que habrá de satisfacerse junto con el importe de la cuota adeudada. Si el propietario no hiciese efectiva la cuota adecuada y, en su caso, el citado recargo, serán reclamadas por vía ejecutiva de apremio o vía judicial.

Si algún miembro de la entidad estimase incorrecta la liquidación practicada, deberá presentar dentro del plazo de quince días la oportuna reclamación ante la Junta de Gobierno de la Entidad, sin que esta circunstancia le exima del abono del importe dentro del plazo señalado en el artículo 8 de estos Estatutos. En caso de proceder esta rectificación, será efectuada en la liquidación de la siguiente cuota, si no hubiese sido posible corregir el recibo de la cuota reclamada.

Capítulo IV

De los órganos de la entidad

Art. 14. *Órganos rectores.*—Los Órganos rectores de la Entidad son:

- a) La Asamblea General.
- b) La Junta de Gobierno.

Art. 15. *La Asamblea General.*—Es el órgano deliberante supremo de la Entidad, y estará compuesta por todos los propietarios de parcelas sitas en el ámbito previsto en el artículo 6 de los presentes Estatutos. La Asamblea General decidirá en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados todos los miembros de la Entidad al cumplimiento de sus acuerdos tomados en forma.

La Asamblea General podrá celebrar sesiones ordinarias o extraordinarias. Cualesquiera de ellas quedarán válidamente constituidas en primera convocatoria cuando concurren entre presentes y representados, al menos un tercio del total de las cuotas de participación de las parcelas del ámbito territorial de la Entidad. Es obligada la asistencia del Presidente y del Secretario de la Junta de Gobierno.

En segunda convocatoria, las asambleas generales quedarán válidamente constituidas, cualesquiera que sea el número de asistentes, transcurrida media hora desde la primera.

Art. 16. *Sesiones Ordinarias de la Asamblea General.*—La Asamblea General celebrará sesión ordinaria una vez al año para controlar o supervisar la gestión común y conocer y aprobar, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior y el presupuesto del ejercicio económico siguiente.

Art. 17. *Sesiones Extraordinarias de la Asamblea General.*—La Asamblea General celebrará sesiones extraordinarias siempre que la Junta de Gobierno lo estime conveniente para los intereses comunes o cuando lo soliciten miembros de la Entidad que representen al menos el 25 % del total de las cuotas de participación de la Entidad, debiendo expresar en la solicitud los asuntos a tratar.

Art. 18. *Convocatoria y constitución de la Asamblea General.*—La Asamblea General será convocada por la Junta de Gobierno, a través de su Presidente, mediante carta enviada a los miembros de dicha Asamblea con una antelación mínima de diez días a la fecha en que haya de celebrarse. La carta de convocatoria deberá ser enviada al domicilio designado por cada uno de los integrantes de la Asamblea a efectos de notificaciones. Será igualmente válida la notificación a la dirección electrónica habilitada por el miembro.

Las convocatorias señalarán lugar, día y hora de reunión, así como los asuntos a tratar.

Podrán delegar los miembros en otra persona para que los represente en la Asamblea General, con carácter especial para cada reunión y por escrito.

Art. 19. *Desarrollo de las sesiones de la Asamblea General.*—El Presidente de la Junta de Gobierno dirigirá los debates de la Asamblea y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de los mismos si procediese. El valor de los votos estará en función de la cuota de participación de cada parcela.

La forma de votación será, por regla general, ordinaria, salvo que la Asamblea General, con anterioridad a realizar la votación, acuerde, por mayoría simple en votación ordinaria, votar de forma nominal o secreta.

Art. 20. *Adopción de acuerdos por la Asamblea General.*—Los acuerdos, en virtud de lo establecido en el artículo 29 del Reglamento de Gestión Urbanística, se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de participación de los miembros presentes o debidamente representados; ello salvo para la elección de los miembros de la Junta de Gobierno, para lo cual cada parcela contará con un voto independientemente de su cuota de participación.

La modificación de los Estatutos y la realización de obras extraordinarias de nueva planta salvo cuando vengan impuestas por disposiciones legales u organismos públicos competentes en la materia, requerirán el voto favorable de miembros que representen más del 50 % del total de las cuotas de participación.

Los acuerdos de modificación de Estatutos requerirán la aprobación del Ayuntamiento de Valle de Avero, en cuanto Administración Urbanística Actuante; los citados acuerdos con el contenido de la modificación, deberán inscribirse en el Registro de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.

Los acuerdos adoptados en la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos y obligarán a todos los parcelistas.

De todas las sesiones de la Asamblea General se levantará acta por parte del Administrador designado por la Entidad o por el Secretario de la Junta de Gobierno debiendo que-

dar recogidas todas estas en un libro de actas rubricadas por el propio Administrador de la Entidad y, en todo caso, por el Secretario de la Junta de Gobierno y autorizadas con su firma por el Presidente de la Asamblea General.

Los acuerdos de la Asamblea General serán notificados a los propietarios en el plazo máximo de treinta días desde su adopción y para su publicidad se fijará un ejemplar de cada acta en el domicilio de la Entidad durante el plazo de treinta días.

Art. 21. *Junta de Gobierno.*—Constituida por el Presidente, el Vicepresidente, el Secretario, el Tesorero, y el Representante del Ayuntamiento.

Art. 22. *El Presidente.*—Son funciones propias del Presidente de la entidad:

1. Ostentar la legal representación de la entidad ante las autoridades, tribunales, administración local y autonómica, organismos públicos, instituciones y entidades privadas.
2. Convocar la Asamblea General y las reuniones de la Junta de Gobierno, presidiendo sus sesiones.
3. Velar por una correcta relación con el Ayuntamiento de Valdeavero, en cuanto Administración Urbanística Actuante, y por una eficaz colaboración de las iniciativas.
4. Revisar las actas de las sesiones, e impulsar el cumplimiento de los acuerdos y disposiciones en ellas reflejadas.
5. Suscribir los compromisos que conjuntamente con el Ayuntamiento se tomen en orden a las finalidades de la Entidad.
6. Ordenar los pagos a realizar por la Entidad conjuntamente con el Tesorero y el Secretario.
7. Interponer reclamaciones por la vía administrativa, en la jurisdicción ordinaria o especial, interponer denuncias y querellas, ejercer todo tipo de acciones y otorgar poderes a terceros. Todas estas facultades precisarán acuerdo de la Junta de Gobierno e inclusión en el orden del día de la Asamblea General inmediatamente posterior, para su ratificación, en su caso.
8. La representación de la Junta de Gobierno ante los Organismos de la Administración, Central y Local, ante los Tribunales de Justicia de cualquier orden y jurisdicción y ante terceros.

Art. 23. *El Vicepresidente.*—Son funciones propias del Vicepresidente:

1. Sustituir al Presidente en todas sus funciones en los casos de ausencia, vacante o enfermedad.
2. Actuar por delegación del Presidente en la forma que éste disponga.

Art. 24. *El Secretario.*—Son funciones propias del Secretario:

1. Redactar las actas de la Asamblea General, en su caso, y de la Junta de Gobierno, de las cuales dará fe y firmará conjuntamente con el Presidente.
2. Custodiar los libros y documentos de la Entidad que no hagan referencia a la administración contable de la misma.
3. Librar certificaciones de los libros que están bajo su custodia con el visto bueno del Presidente.
4. Llevar la correspondencia que necesite mantener la Entidad.
5. Ordenar los pagos a realizar por la Entidad conjuntamente con el Presidente y el Tesorero.
6. Cualquier otra función que dentro de sus competencias le encomiende la Asamblea General, la Junta de Gobierno o el Presidente.

Art. 25. *El Tesorero.*—Son funciones propias del Tesorero:

1. Realizar los movimientos de fondos económicos que ordene el Presidente conjuntamente con el Secretario, anotándose en los libros correspondientes.
2. Custodiar los libros y documentos de la Entidad que hagan referencia a la administración contable.
3. Seguir el proceso del Presupuesto aprobado por la Asamblea General.
4. Llevanza de la contabilidad, salvo que se encomiende al Administrador.
5. Tener la contabilidad a disposición de los miembros de la Entidad.

Art. 26. *El representante del Ayuntamiento.*—El representante del Ayuntamiento de Valdeavero, en cuanto Administración Urbanística Actuante, en los órganos de gobierno de la Entidad, será designado por aquel, y servirá de canal de información de la actuación municipal respecto de la Entidad y dará cuenta al Gobierno Local de las tareas llevadas a cabo por la Entidad.

En detalle, son funciones propias del representante del Ayuntamiento:

1. Informar a la Administración Urbanística Actuante de los objetivos y de las prioridades de la Entidad.
2. Coordinar y agilizar la operatividad en los programas de la Entidad con las necesarias acciones administrativas.

Art. 27. Elección de los cargos de la Junta de Gobierno.—1. La elección de los miembros de la Junta de Gobierno, a excepción del representante del Ayuntamiento, se realizará, por regla general, por medio de voto directo y secreto de todos y cada uno de los miembros de la Asamblea General.

2. Una vez designados por la Asamblea General los miembros de la Junta de Gobierno, la propia Junta de Gobierno designará entre sus miembros, al Presidente, al Vicepresidente, al Secretario y al Tesorero.

El período de mandato de los cargos de la Junta de Gobierno, a excepción del representante del Ayuntamiento, será de dos años, con la renovación de la totalidad de sus miembros, los cuales podrán ser candidatos a la reelección.

3. La Asamblea General, podrá en cualquier momento acordar el cese de uno o más componentes de la Junta de Gobierno.

4. Los cargos de la Junta de Gobierno se inscribirá en el Registro de la Comisión Provincial de Urbanismo u organismo autonómico que le sustituya.

Art. 28. Competencias de la Junta de Gobierno.—Son funciones de la Junta de Gobierno:

- a) Convocar las sesiones de la Asamblea General, a través de su Presidente.
- b) Proponer a la Asamblea General el presupuesto anual de ingresos y gastos, y aplicarlo en la medida correspondiente.
- c) Ejecutar, gestionar, desarrollar y organizar los acuerdos adoptados por la Asamblea General.
- d) Nombrar al Administrador, en su caso, los consultores Técnicos y Jurídicos, y todos aquellos servicios que sean necesarios para el cumplimiento de las funciones propias de la Entidad.
- e) Redactar los proyectos de construcción de los elementos comunes que habrán de someterse a aprobación de la Asamblea General.
- f) Decidir por vía de arbitraje en los conflictos que se le sometan.
- g) Ordenar y vigilar la ejecución de las obras de conservación de los servicios Urbanísticos, instalaciones comunes, etc.
- h) Administrar los fondos de la entidad formalizando la memoria y cuentas anuales correspondientes a cada ejercicio económico.
- i) Instar al Ayuntamiento para que proceda al cobro de las cuotas por la vía de apremio, que correspondan a los miembros de la Entidad que no satisfagan sus importes.
- j) Acordar el ejercicio de las acciones legales convenientes en defensa de la Entidad y de sus miembros.
- k) Interpretar los Estatutos y Normas reguladoras de la Entidad, velando por su cumplimiento.

Art. 29. Régimen de sesiones de la Junta de Gobierno.—1. La Junta de Gobierno se reunirá cuantas veces sea necesario para el interés de la Entidad a iniciativa del Presidente o a petición de cualquiera de sus miembros.

2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar, del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por correo ordinario o medios telemáticos, con un mínimo de cuatro días de antelación respecto de la sesión a celebrar.

3. Quedará válidamente constituida la Junta cuando concurren a la reunión, presentes o representados, un mínimo de tres de sus miembros; quienes podrán delegar por escrito y para cada sesión en algunos de los restantes componentes de la Junta, si bien es obligatoria la asistencia del Presidente y del Secretario.

4. En el caso de que algún miembro de la Junta de Gobierno se despreocupe de las responsabilidades propias de su cargo, podrá ser revocado a propuesta del resto de los miembros por acuerdo adoptado en Asamblea General.

5. Los acuerdos de la Junta de Gobierno se adoptarán por mayoría de votos de los asistentes, con el voto de calidad dirimente del Presidente en caso de empate.

6. De las sesiones de la Junta se levantará acta por el Secretario de la misma y se formará con estas un Libro de Actas, que serán autorizados con la firma del Presidente y el Secretario. Los acuerdos de la Junta serán expuestos en el domicilio de la Entidad durante treinta días.

Capítulo V

El administrador

Art. 30. *El administrador.*—La Junta de Gobierno podrá encomendar a un Administrador, profesionalmente cualificado, el levantamiento de actas de las sesiones de la Asamblea General y el asesoramiento en asuntos a petición de los miembros de la Junta de Gobierno.

El Administrador será civilmente responsable de las funciones encomendadas y los cargos de la Junta de Gobierno habrán de supervisar las materias de su competencia.

El Administrador y los consultores Técnicos y Jurídicos asistirán a las reuniones de la Asamblea General y podrán asistir a las reuniones de la Junta de Gobierno; en ambos casos, con derecho a voz, pero sin voto.

Capítulo VI

Del régimen económico

Art. 31. *Programa de actuación y presupuesto de ejecución.*—A propuesta de la Junta de Gobierno, la Asamblea General aprobará el programa de actuación y el presupuesto de ejecución, los cuales, cuando corresponda, serán remitidos al Ayuntamiento, en cuanto Administración Urbanística Actuante.

El programa de actuación hará referencia a las obras de mantenimiento que se prevean, a los suministros de servicios urbanos, nuevos servicios, y cualesquiera otros que la Asamblea acuerde en beneficio y mejora de la urbanización, todo ello teniendo en cuenta los términos de ejecución, los de redacción de proyectos, trámites administrativos y administración financiera.

En las sesiones ordinarias de la Asamblea General se nombrarán dos censores de cuentas; si no se presentasen voluntarios se elegirán por sorteo entre todos los propietarios que se encuentren al corriente de pago de las cuotas y que no tengan cargo en el órgano de gobierno. La aceptación del cargo es obligatoria, siendo su función específica la comprobación de las cuentas durante el año de su designación y la elaboración de un informe escrito al respecto para su sometimiento a la sesión ordinaria de la Asamblea del año siguiente a su designación.

La Junta de Gobierno pondrá a disposición de los censores cuanta documentación precisen para el desarrollo de su cometido. La duración del cargo de los censores está determinado por el ejercicio en el que han sido elegidos, siendo conveniente la renovación anual en aras de una mayor participación.

Art. 32. *La fijación y modificación de las cuotas.*—La participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de las infraestructuras de la urbanización, dotaciones, instalaciones y servicios, en atención tanto a los gastos ordinarios como extraordinarios, incluidos los de nuevas inversiones, estará determinada por el presupuesto en cuanto a la cuantía de las cuotas y los plazos para su pago que serán obligatorios para todos los propietarios una vez hayan obtenido la aprobación de la Asamblea General.

Art. 33. *Ingresos de la Entidad.*—Son ingresos de la Entidad:

- Las aportaciones iniciales de los propietarios integrados en ella.
- Las cuotas ordinarias y extraordinarias que la Asamblea General establezca.
- El rendimiento de los servicios e instalaciones de uso común.
- Las subvenciones, donaciones, legados, créditos, etc. que se obtengan.

Art. 34. *Gastos de la Entidad.*—Son gastos de la Entidad los siguientes:

- Ejecución de las obras que acuerde la Asamblea General.
- Conservación de los servicios urbanísticos.
- Conservación de las instalaciones comunes y cedidas.
- Derivados de la administración de la Entidad.
- Cuantos vengán exigidos por el cumplimiento del objeto de la Entidad.

Art. 35. *Recursos*.—Los acuerdos adoptados por los Órganos rectores de la Entidad, podrán ser impugnados en alzada en el plazo de un mes ante el Ayuntamiento de Valdeavero, en cuanto Administración Urbanística Actuante, a contar desde la fecha de la notificación del acta de la Asamblea General o a contar desde la exposición del acuerdo de la Junta Rectora ante la Asamblea General.

Art. 36. *Disolución de la Entidad*.—Esta Entidad podrá ser disuelta por las siguientes causas:

1. Mandato judicial o prescripción legal.
2. Resolución de la Administración Urbanística Actuante.
3. Cuando se produzca el cumplimiento total de los fines y objetivos para los que fue creada.

Para la disolución de la Entidad se requerirá acuerdo adoptado en Asamblea General; dicho acuerdo deberá ser adoptado por los miembros que representen las dos terceras partes del total de las cuotas de participación de la Entidad. Además, la disolución deberá ser aprobada por el Ayuntamiento de Valdeavero, en cuanto Administración Urbanística Actuante.

En todo caso, no procederá el acuerdo de disolución de la Entidad mientras existan obligaciones pendientes de esta.

Art. 37. *Liquidación*.—En el supuesto de disolución de la Entidad actuará como Junta Liquidadora de la misma la última Junta de Gobierno vigente. El balance final, sea negativo o positivo, se repartirá entre los miembros asociados según las cuotas de participación asignadas.

Capítulo VII

Servicios e instalaciones comunes

Art. 38. *Organización y utilización*.—1. La Entidad podrá organizar servicios e implantar instalaciones de uso común.

2. Los servicios comunes podrán ser usados por los miembros de la Entidad según acuerdo de los Órganos rectores de la misma.

3. Las instalaciones de uso común se implantarán en los espacios libres destinados a aquel uso, definidos en el Proyecto de Parcelación, y su utilización se acomodará a las normas que la Asamblea General o la Junta de Gobierno establezcan.

4. En todo caso, se procurará promover la convivencia de la población residente en la Urbanización, creando un espíritu de comunidad que haga más grata la estancia en la misma, tanto de los propietarios como de sus visitantes y población ocasional.

Art. 39. *Jurisdicción*.—Para todas aquellas cuestiones relacionadas con la Entidad de conservación, los propietarios, o cualquiera de los titulares de las parcelas integrantes de la Finca “Los Cerezos”-UE 28, acuerdan, unitaria y expresamente, someterse a la competencia de las autoridades, organismos, Juzgados y Tribunales de Alcalá de Henares, renunciando a su fuero si lo tuvieran.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.—Los presentes Estatutos entrarán en vigor cuando sean aprobados sucesivamente por la Asamblea de la actual Asociación de Propietarios Finca “Los Cerezos”-UE-28, por el Ayuntamiento de Valdeavero, en cuanto Administración Urbanística Actuante, y, posteriormente, por la Administración Autónoma competente, e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.

Segunda.—A cada copia de las escrituras de compraventa de las parcelas u otras porciones de terreno de la Urbanización se acompañará una copia de los presentes Estatutos, debidamente protocolizada.

Tercera.—La adquisición de una parcela o porción de terreno, implicará el sometimiento del adquirente a estos Estatutos; haciéndose constar así en la escritura de compraventa que se otorgue.

ANEXO I

**RELACIÓN DE PARCELAS QUE INTEGRAN LA FINCA
“LOS CEREZOS”-UE 28***UE-28 Zona Baja*

- Finca N.º 1 plano: C/ Acacia, 1 (Parcela de 1.000 m²).
Ref. Catastral: 1570911VK7917S0001TM.
- Finca N.º 2 plano: C/ Acacia, 2 (Parcela de 1.000 m²).
Ref. Catastral: 1570910VK7917S0001LM.
- Finca N.º 3 plano: C/ Acacia, 3 (Parcela de 1.000 m²).
Ref. Catastral: 1570912VK7917S0001FM.
- Finca N.º 4 plano: C/ Acacia, 4 (Parcela de 1.000 m²).
Ref. Catastral: 1570909VK7917S0001FM.
- Finca N.º 5 plano: C/ Acacia, 5 (Parcela de 1.000 m²).
Ref. Catastral: 1570913VK7917S0001MM.
- Finca N.º 6 plano: C/ Acacia, 6 (Parcela de 1.000 m²).
Ref. Catastral: 1570908VK7917S0001TM.
- Finca N.º 7 plano: C/ Abeto, 1 (Parcela de 1.000 m²).
Ref. Catastral: 1570905VK7917S0001QM.
- Finca N.º 8 plano: C/ Abeto, 2 (Parcela de 1.000 m²).
Ref. Catastral: 1570904VK7917S0001GM.
- Finca N.º 9 plano: C/ Abeto, 3 (Parcela de 1.000 m²).
Ref. Catastral: 1570906VK7917S0001PM.
- Finca N.º 10 plano: C/ Abeto, 4 (Parcela de 1.000 m²).
Ref. Catastral: 1570903VK7917S0001YM.
- Finca N.º 11 plano: C/ Abeto, 5 (Parcela de 1.000 m²).
Ref. Catastral: 1570907VK7917S0001LM.
- Finca N.º 12 plano: C/ Abeto, 6 (Parcela de 1.000 m²).
Ref. Catastral: 1570902VK7917S0001BM.
- Finca N.º 13 plano: C/ Alamo, 1 Club Social “Juan Félix Sanz” (Parcela de 3.000 m²).
Ref. Catastral: 1570901VK7917S0001AM.

UE-28 Zona Alta

- Finca N.º 14 plano: C/ Pino, 17 (Parcela de 2.000 m²).
Ref. Catastral: 1768121VK7916N0001WZ.
- Finca N.º 15 plano: C/ Pino, 19 (Parcela de 2.000 m²).
Ref. Catastral: 1768122VK7916N0001AZ.
- Finca N.º 16 plano: C/ Pino, 21 (Parcela de 2.000 m²).
Ref. Catastral: 1768123VK7916N0001BZ.
- Finca N.º 17 plano: C/ Pino, 23 (Parcela de 6.700 m²).
Ref. Catastral: 1768124VK7916N0001YZ.
- Finca N.º 18 plano: C/ Pino, 12 (Parcela de 8.300 m²).
Ref. Catastral: 1768126VK7916N0001QZ.

ANEXO II

PLANO DEL ÁMBITO



Valdeavero, a 30 de octubre de 2020.—La alcaldesa, María Luisa Castro Sancho.
(02/29.146/20)

