

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

68

MADRID

URBANISMO

**Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda
Dirección General de Gestión Urbanística
Subdirección General de Promoción del Suelo
Departamento de Gestión Zona I**

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en sesión celebrada el día 27 de mayo de 2010, ha adoptado el siguiente acuerdo:

Primero.—Aprobar inicialmente los Estatutos para la constitución de la “Entidad Urbanística de Conservación Cuatro Torres” del Área de Planeamiento Remitido 08.04 “Ciudad Deportiva”, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 27.1 y 161 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprobó el Reglamento de Gestión Urbanística.

Segundo.—Someter a información pública el expediente durante el período de veinte días, mediante la publicación del presente Acuerdo junto con el texto de los Estatutos en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, con notificación individualizada a los propietarios afectados, a fin de que durante el indicado plazo puedan formular las alegaciones que a su derecho convenga.

BASES Y ESTATUTOS

Artículo 1. *Denominación.*—Con la denominación de “Entidad Urbanística de Conservación Cuatro Torres” se constituye una Entidad Urbanística de Conservación, integrada por los propietarios de las fincas resultantes incluidas en la Unidad de Ejecución APR 08.04 “Ciudad Deportiva”, sita en el paseo de la Castellana, avenida Monforte de Lemos y las calles Pedro Rico y Arzobispo Morcillo.

Art. 2. *Fundamento.*—En virtud de lo establecido en el citado convenio de colaboración para la ejecución y conservación, de fecha 19 de febrero de 2009, una vez finalizadas las obras de urbanización de la primera fase definidas en el citado Convenio, y previa tramitación administrativa, la Entidad Urbanística Colaboradora se transformará en una Entidad Urbanística de Conservación, de acuerdo a los artículos 136 y 137 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, con objeto de asumir el mantenimiento, conservación y reposición de los elementos integrantes de la urbanización de la misma.

Art. 3. *Subrogación de la Entidad Urbanística Colaboradora.*—La “Entidad Urbanística de Conservación Cuatro Torres” se subrogará en las obligaciones y responsabilidades de la Entidad Urbanística Colaboradora para la urbanización de la Unidad de Ejecución APR 08.04 “Ciudad Deportiva” respecto de las obras de urbanización recepcionadas.

Igualmente en el período que trascurra hasta la constitución de la “Entidad Urbanística de Conservación Cuatro Torres”, la Entidad Urbanística Colaboradora existente asumirá en el marco de sus funciones el mantenimiento, conservación y reposición de los elementos integrantes de la urbanización.

No obstante lo anterior, se liquidará económicamente la Entidad Urbanística Colaboradora con arreglo a las cuotas de participación aprobadas por sus órganos competentes, con anterioridad a la inscripción de la “Entidad Urbanística de Conservación Cuatro Torres” en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Art. 4. *Naturaleza.*—La “Entidad Urbanística de Conservación Cuatro Torres” es una entidad sin ánimo de lucro que se rige por el derecho público y tiene naturaleza administrativa y dependerá en este ámbito del Ayuntamiento de Madrid. Asimismo gozará de personalidad jurídica propia y plena capacidad legal para el cumplimiento de sus fines desde la fecha de su inscripción en el Registro General de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, dependiente de la Comunidad de Madrid.

Art. 5. *Duración.*—La “Entidad Urbanística de Conservación Cuatro Torres” se constituirá con una duración indefinida, permaneciendo necesariamente en funcionamien-

to en tanto subsista la obligación de conservación de la urbanización por los propietarios que, en principio, se estima por tiempo indefinido.

Art. 6. *Objeto y finalidad.*—La “Entidad Urbanística de Conservación Cuatro Torres” tiene por objeto y finalidad atender a la limpieza, conservación y mantenimiento de los elementos e instalaciones de la urbanización situados en los viarios locales y zonas verdes públicas del interior del ámbito urbanístico APR 08.04 “Ciudad Deportiva”, de acuerdo a las directrices que se recogen en los presentes Estatutos y bajo la supervisión de los servicios de conservación del Ayuntamiento de Madrid.

Para el cumplimiento de su objeto y finalidad, la Entidad podrá:

- A) Velar por el adecuado uso de los bienes comunes y de dominio y uso público de la urbanización, garantizando y exigiendo el cumplimiento de los derechos y obligaciones de los miembros de la Entidad. Esto incluirá todas las labores de mantenimiento y conservación.
- B) Velar por el adecuado uso de los bienes privativos y uso público de la urbanización, en cuanto a que estos tienen incidencia en la armonía y convivencia de los propietarios del sector.
- C) Distribuir los gastos de la Entidad entre todos los miembros de la misma, con arreglo a lo establecido en estos Estatutos y los acuerdos de los órganos rectores.
- D) Adoptar las medidas y ejercitar, en su caso, las acciones correspondientes frente a los miembros de la Entidad, o terceras personas, para exigir el adecuado cumplimiento de las obligaciones contraídas por razón de su pertenencia a la Entidad o por acciones u omisiones que afecten a los intereses comunes.
- E) Adquirir, poseer y enajenar bienes muebles e inmuebles de acuerdo con la finalidad de la Entidad y su objeto, concertar contratos y convenios de todas clases y administrar los bienes, gastos e ingresos necesarios para atender a los fines de la Entidad.
- F) Gestionar y defender los intereses comunes ante cualesquiera organismos o autoridades del Estado, Comunidad de Madrid, Ayuntamiento de Madrid, Juzgados y Tribunales de cualquier grado y jurisdicción y particulares, con relación a todos los actos jurídicos, contratos, acciones y recursos que sean necesarios.
- G) Ejercitar cuantas actividades y derechos lícitos acuerden los órganos de gobierno de la Entidad y sean convenientes para la mejor realización y cumplimiento de su objeto y redunden en beneficio de la misma y de sus miembros.

Quedan expresamente excluidos del marco de las obligaciones de la “Entidad Urbanística de Conservación Cuatro Torres”, en virtud del Convenio suscrito el 29 de febrero de 2009, los servicios correspondientes a:

1. Red completa de distribución de gas, incluyendo la obra civil asociada, que será conservada por la compañía “Gas Natural”.
2. Red de abastecimiento de agua hasta los contadores, responsabilidad del CYIT, a excepción de los hidrantes desde su acometida a la red general del CYIT.
3. Red de canalización de telecomunicaciones y conexiones de la misma con las redes existentes. Responsabilidad de la compañía o compañías suministradoras.
4. Red de distribución de media y baja tensión, centros de transformación y conexiones con el exterior, responsabilidad de la compañía suministradora.
5. Red de saneamiento del ámbito que, una vez recepcionada, pasará a ser de titularidad municipal y conservada por el CYIT, excepto los elementos que a continuación se citan, que corresponderán, por su singularidad, a la Entidad Urbanística de Conservación:
 - Los elementos superficiales no normalizados.
 - Los tubos de diámetro inferior a 300 milímetros.
 - La red de pluviales de la zona grafiada en el plano adjunto al Convenio de 19 de febrero de 2009.
6. Galería de servicios prefabricada, de propiedad municipal y todas sus conexiones con el exterior.
7. Todas las unidades incluidas en la obra completa del anillo distribuidor, incluyendo los elementos situados en el exterior, a excepción de todas las juntas entre tableros y muros perimetrales y las impermeabilizaciones de la zona de los tableros situados bajo la superficie de la urbanización, incluidas en el Anexo del Convenio de 29 de febrero de 2009.

Art. 7. *Miembros de la Entidad.*—Formarán parte de la Entidad todos los titulares de parcelas de propiedad privada y el organismo público o empresa municipal a la que corres-

ponda la titularidad y gestión de la parcela del equipamiento singular en el momento de la constitución de la “Entidad Urbanística de Conservación Cuatro Torres”. Así como el representante del Órgano Urbanístico de Control.

Art. 8. *Cuotas de participación de los miembros de la Entidad.*—Las cuotas de participación a los efectos de participación en la Asamblea General se calculan en función de la superficie que corresponde a cada uno conservar, son las que siguen:

Torre 1: Titular, “Caja Madrid”; 13,7075 por 100.

Torre 2: Titular, “Testa Inmuebles en Renta”; 13,7075 por 100.

Torre 3: Titular, “Mutua Madrileña”; 13,7075 por 100.

Torre 4: Titular, “Inmobiliaria Espacio”; 13,7075 por 100.

C. Convenciones: Titular, “Madrid Espacios y Congresos”; 45,17 por 100.

Total: 100 por 100.

Dichos propietarios adquirirán la condición de miembro de la Entidad, de forma automática y obligatoria, desde el momento de adquisición de sus respectivas titularidades, quedando desde entonces sujetos al cumplimiento de los presentes Estatutos y de los acuerdos que adopten los órganos de gobierno en ellos previstos.

La transmisión de la titularidad de las fincas, por cualquier título, comporta la subrogación por el adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente, entendiéndose aquel incorporado obligatoriamente a la Entidad a partir de la fecha de la transmisión, incluso si esto no se especifica en el título de transmisión.

Respecto del supuesto de transmisiones parciales de cada una de las torres, cabe distinguir:

- A) En el caso de transmisión de una cuota indivisa de la misma, se deberá de nombrar un representante común ante la Entidad, no obstante lo anterior, todos los pro indivisarios son responsables solidarios ante la Entidad y esta podrá dirigirse indistintamente contra cualquiera de ellos a los efectos de exigir el cumplimiento de sus obligaciones.
- B) En el caso de transmisión de parte de la torre, previa división horizontal de la misma, procederá realizar un recálculo de las cuotas de participación, para que cada uno de ellos ostente su participación individual.

Art. 9. *Domicilio.*—A todos los efectos, se establece el domicilio de la Entidad, en Madrid, en la calle Pedro Rico, sin número.

El anterior domicilio podrá ser trasladado a cualquier otro lugar de la urbanización o incluso a alguna de las torres, mediante acuerdo del Consejo Rector, debiendo ser notificado el nuevo domicilio al Órgano de Control y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción.

Art. 10. *Derechos.*—Serán derechos de los miembros de la “Entidad Urbanística de Conservación Cuatro Torres”:

- a) Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus participaciones respectivas en la Entidad.
- b) Formular a los órganos rectores de la Entidad cuantas propuestas consideren convenientes para el mejor cumplimiento del objeto de esta.
- c) Ser notificados de los acuerdos adoptados por la Asamblea General en el domicilio designado al efecto.
- d) Ser informados, en la medida adecuada, de cuantas actividades afecten a la Entidad.
- e) Recurrir contra los acuerdos adoptados por la Asamblea General con arreglo a lo dispuesto en los Estatutos.
- f) Presentar proposiciones y sugerencias.
- g) Cuantos resulten de los Estatutos y de la legislación urbanística.

Art. 11. *Obligaciones.*—Los miembros de la “Entidad Urbanística de Conservación Cuatro Torres” vendrán obligados a:

- a) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector, y acatar la autoridad de los órganos rectores y sus representantes, sin perjuicio de los recursos procedentes.
- b) Satisfacer puntualmente las cuotas ordinarias y extraordinarias que la Asamblea General fije para atender a los gastos de prestación, conservación y mantenimiento.
- c) Comunicar a la Entidad un domicilio a efectos de notificaciones, así como cualesquiera variaciones que se produzcan ulteriormente en el mismo, y, en el supuesto de transmisión de la titularidad de la parcela de que sea propietario, notificar a la

misma Gerencia, dentro de los quince días siguientes a la transmisión, el nombre, apellidos y domicilio del nuevo titular.

- d) Designar, en los supuestos de cotitularidad, una persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones previstos en estos Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquellos verificando dicha designación; en caso de no existir acuerdo entre los interesados, o de no practicarse esta, el Consejo Rector cuando cuenta al Órgano de Tutela.

Art. 12. *Órganos rectores.*—Los órganos rectores de la Entidad son:

- La Asamblea General.
- El Consejo Rector.

También ostentarán competencias específicas:

- Junta de Gobierno de las Cuatro Torres.
- Junta de Gobierno del Centro de Convenciones.
- El presidente del Consejo Rector.
- El secretario del Consejo Rector.
- Los vocales del Consejo Rector.
- El gerente de cada una de las Juntas de Gobierno, si fuera designado.

Todos los miembros de la Entidad quedarán obligados al cumplimiento de los acuerdos de los órganos rectores, sin perjuicio de los recursos y acciones pertinentes.

Art. 13. *Asamblea General.*

13.1. Naturaleza de la Asamblea General.

La Asamblea General es el órgano deliberante supremo de la Entidad y estará compuesta por todos los miembros de la misma a los que se refiere el artículo 8 de los presentes Estatutos, incluido el representante del Órgano Urbanístico de Control.

13.2. La Asamblea General ordinaria.

La Asamblea General ordinaria se reunirá dos veces al año, la primera antes de que finalice el primer semestre del año y la segunda antes de que finalice el segundo. En la primera se celebrará sesión para censurar la gestión común y aprobar, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior. Y en la segunda se propondrá la aprobación del presupuesto del ejercicio económico.

Podrán también adoptarse cualesquiera acuerdos que sean competencia de la Asamblea General, siempre que figuren incluidos en el orden del día correspondiente o se declare previamente la urgencia de su conocimiento y resolución estando presentes o representados la totalidad de los miembros de la Entidad.

13.3. La Asamblea General Extraordinaria.

Toda reunión de la Asamblea General que no sea ordinaria tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria. Esta se reunirá cuando el Consejo Rector o su presidente lo estimen conveniente a los intereses comunes, o cuando lo soliciten de aquel Consejo miembros de la Entidad que representen, al menos, el 25 por 100 del total de las cuotas de participación, mediante carta certificada dirigida al presidente de la misma, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar.

Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos que figuren en el orden del día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados, en su caso, sobre otras materias.

13.4. Convocatoria de la Asamblea General.

La Asamblea General será convocada por el presidente, previo acuerdo del Consejo Rector, con quince días naturales de antelación, cuando menos, a la fecha en que haya de celebrarse, vía burofax en el domicilio de los miembros designado al efecto.

En la convocatoria se señalará lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos que componen el orden del día.

La celebración de Asamblea General Extraordinaria a petición de miembros de la Entidad habrá de ser convocada por el presidente del Consejo Rector, previo acuerdo de este, dentro de los quince días siguientes al requerimiento practicado, y la reunión deberá tener efecto entre los treinta y los cuarenta y cinco días siguientes a dicho requerimiento.

13.5. Derechos de asistencia a la Asamblea General.

Podrán asistir a las sesiones de la Asamblea General las personas físicas y los representantes de las personas jurídicas en quienes concurra la calidad de miembro de la Entidad.

dad, con las limitaciones y requisitos establecidos en estos Estatutos, así como el representante del Ayuntamiento de Madrid, que asistirá con voz, pero sin voto.

La representación por medio de apoderado, que deberá acreditarse documentalmente, deberá figurar en la correspondiente escritura pública de poder, vigente en el momento de celebración de la Asamblea.

13.6. Competencias de la Asamblea General.

Corresponden a la Asamblea General las siguientes competencias:

- A) Aprobar la memoria y cuentas de cada ejercicio.
- B) Aprobar el presupuesto económico de cada ejercicio.
- C) Aprobar la fijación de las cuotas de participación, a propuesta del Consejo Rector, para la adopción de acuerdos de Asamblea General de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de los presentes Estatutos.
- D) Aprobar la imposición de derramas económicas para atender gastos no previstos en el presupuesto anual, enjugar el déficit temporal de este o constituir un fondo de reserva o previsión.
- E) Aprobar la modificación de los Estatutos y la disolución, en su momento, de la Entidad, sin perjuicio de su aprobación ulterior por el Órgano de Tutela.

13.7. Constitución de la Asamblea General.

La Asamblea General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurren a ella, presentes o representados, más del 50 por 100 de las cuotas de participación a los efectos de su participación en la adopción de acuerdos de la Asamblea General, de conformidad con lo fijado en el artículo 19 de los presentes Estatutos.

Si no se alcanzase dicho quórum, se entenderá constituida en segunda convocatoria, a la media hora de la convocatoria de la primera. En segunda convocatoria quedará válidamente constituida la Asamblea General cualquiera que sea el número de asistentes y cuotas de participación que estos representen.

No obstante, la Asamblea podrá reunirse válidamente, aun sin convocatoria en forma, con el carácter de Asamblea General Universal, cuando estando presentes o representados la totalidad de los miembros de la Entidad decidan unánimemente su celebración.

13.8. Adopción de acuerdos de la Asamblea General.

El presidente del Consejo Rector presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdo si procediere; actuando como secretario el del Consejo Rector.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de participación presentes y representadas, emitiendo cada asistente un solo voto, cuyo valor se computará en función del derecho que ostente, ello de conformidad a lo dispuesto en el artículo 29 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Excepcionalmente, para la validez de los acuerdos que signifiquen la modificación de los Estatutos y la disolución de la Entidad se requerirá el voto favorable de, al menos, las dos terceras partes del total de las cuotas de participación de la Entidad.

Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en los presentes Estatutos, y obligarán incluso a los no asistentes y a los disidentes, ello sin perjuicio de los recursos que, en su caso, puedan interponerse.

13.9. Actas y certificaciones de la Asamblea General.

De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta, en la que se harán constar clara y sucintamente los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, y se designarán, en la misma reunión, dos interventores para que, en unión del presidente y del secretario del Consejo Rector, procedan a la redacción y aprobación de aquella para la posterior remisión de los acuerdos adoptados a los miembros de la Entidad dentro del plazo del mes siguiente a la fecha de la celebración de la Asamblea.

Dichas actas figurarán en el correspondiente Libro de Actas, que autorizarán con su firma el presidente y el secretario del Consejo Rector y los interventores designados.

De los acuerdos adoptados se librarán certificaciones por el secretario, con el visto bueno del presidente, a petición de cualquiera de los miembros de la Entidad o a requerimiento del Órgano Urbanístico de Control y/o los Tribunales competentes, en su caso.

Art. 14. *Consejo Rector.*

14.1. Naturaleza, composición y designación del Consejo Rector.

El Consejo Rector es el Órgano de dirección, gobierno y administración de la Entidad y ostenta todas aquellas facultades, que las disposiciones legales y los presentes Estatutos no confieren expresamente a la Asamblea General.

El Consejo Rector estará integrado por un máximo de cinco miembros, personas que reúnan la condición de propietarios, o de representantes de las personas jurídicas propietarias, con un porcentaje de participación, a los efectos de su participación en la adopción de acuerdos de la Asamblea General, igual o superior al 10 por 100. Adicionalmente formará parte del Consejo Rector el representante del Órgano de Tutela.

El propio Consejo Rector designará las personas que en el seno del mismo ostenten la presidencia, y la secretaría del mismo; asumiendo el resto de los consejeros elegidos las funciones de vocales.

El representante del Órgano de Tutela será designado por este de conformidad a lo dispuesto por el Reglamento de Gestión Urbanística. El representante del Órgano de Tutela podrá ser nombrado y cesado por este sin sujeción a plazo.

El Consejo Rector determinará su régimen de actuación y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad, renuncia, fallecimiento, etcétera, sin perjuicio de lo dispuesto en los presentes Estatutos.

14.2. Duración de los cargos del Consejo Rector.

Los cargos del Consejo Rector tendrán una duración de cinco años, y no serán retribuidos y se renovararán, sin perjuicio de que los miembros puedan ser indefinidamente reelegidos por períodos iguales de cinco años.

Las designaciones de los miembros del Consejo Rector y sus sustituciones serán puestas en conocimiento del Órgano de Tutela y posteriormente inscritas en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

14.3. Facultades del Consejo Rector.

Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de la Entidad, sin más limitaciones que la necesidad de someter a conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que a esta le estén reservados, celebrando a tal fin los actos y contratos que estime precisos y nombrando cuantas comisiones, gerentes, apoderados y empleados se estimen necesarios.

Serán funciones específicas del Consejo Rector:

- A) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General, así como ordenar el cumplimiento de las finalidades a que se refieren los presentes Estatutos.
- B) Administrar los fondos de la Entidad, formalizando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio, que han de ser sometidas a la Asamblea General.
- C) Proponer a la Asamblea General el presupuesto anual de ingresos y gastos y los Presupuestos extraordinarios que, en su caso, resulten obligados, así como vigilar su ejecución, aplicándolos en la medida correspondiente.
- D) Proponer a la Asamblea las cuotas de participación para la adopción de acuerdos en el seno de la misma.
- E) Decidir sobre la pertinencia de actuaciones judiciales, administrativas, contencioso-administrativas o económicas-administrativas en defensa de los intereses de la Entidad, así como acordar la separación o desistimiento de los procedimientos incoados, dando cuenta de ello en la primera Asamblea que se celebre.
- F) Vigilar el exacto cumplimiento de las normas contenidas en los presentes Estatutos, y de cuantos acuerdos se adopten por los Órganos Rectores de la Entidad.
- G) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada o acreedora.
- H) Acordar, en su caso, el traslado del domicilio de la Entidad y notificar a los miembros de la misma, y al Órgano de Tutela, dicho cambio.
- I) Nombrar los cargos de presidente y secretario en el seno del Consejo.
- J) Cualesquiera otras funciones relacionadas con el objeto de la Entidad que no estén atribuidas a la Asamblea General.
- K) El Consejo Rector acordará la creación de las Juntas de Gobierno previstas en el convenio de 19 de febrero de 2009, con las facultades que se le reconocen en los presentes estatutos, y adicionalmente se podrá delegar en aquellas parte de sus atribuciones y facultades, con el fin de agilizar determinados aspectos de gestión.

- L) Conocer y decidir en todos aquellos asuntos de interés general para la Entidad.
- M) Hacerse responsable de la conservación de la urbanización del APR 08.04 “Ciudad Deportiva” hasta que se constituyan las Juntas de Gobierno.

14.4. Convocatoria del Consejo Rector.

El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para el interés de la Entidad, por decisión de su presidente o a solicitud de tres de sus miembros; y, como mínimo, dos veces al año.

La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por orden del presidente, vía e-mail o fax, con un mínimo de cinco días naturales de antelación; quedando válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, al menos dos de sus componentes. Los miembros del Consejo Rector podrán delegar por escrito, y para cada sesión, en alguno de los restantes componentes de aquel.

No serán necesarios los requisitos indicados para su convocatoria y constitución cuando se encuentren presentes o representados todos los miembros del Consejo Rector y acuerde por unanimidad celebrar sesión del mismo.

14.5. Adopción de acuerdos del Consejo Rector.

Los acuerdos del Consejo Rector se adoptarán por mayoría simple de votos presentes y representados, siendo dirimente en caso de empate el voto de calidad del presidente, y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio del procedimiento de tutela y recursos previstos en los presentes Estatutos.

14.6. Actas y certificaciones del Consejo Rector.

De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta, en la que se harán constar, clara y sucintamente, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, y serán autorizadas con las firmas del presidente y del secretario.

De los acuerdos del Consejo Rector se librarán certificaciones por el secretario, con el visto bueno del presidente, a petición de cualquiera de los miembros de la Entidad o a requerimiento del Órgano Urbanístico de Control y Tribunales competentes, en su caso.

Art. 15. *Juntas de Gobierno de las Cuatro Torres.*

15.1. Junta de Gobierno de las Cuatro Torres.

Por acuerdo del Consejo Rector se constituirá la Junta de Gobierno de las Cuatro Torres.

La Junta de Gobierno de las Cuatro Torres es un Órgano de Gestión, y administración de la zona denominada Fase 1 en el Convenio de 19 de febrero de 2009, y ostenta todas aquellas facultades sobre la misma que los presentes Estatutos no confieren expresamente al Consejo Rector, además de aquellas que le sean delegadas por acuerdo de este último.

La Junta de Gobierno de las Cuatro Torres estará integrada por los propietarios de las parcelas lucrativas incluidas en la zona denominada Fase 1 en el Convenio de 19 de febrero de 2009. El presidente del Consejo Rector, en caso de ser miembro de la Junta de Gobierno, lo será también de esta. En caso de no serlo, será el que vote en su seno esta Junta de Gobierno.

El cargo tendrá una duración de dos años, y rotará de conformidad con el orden siguiente: Torre 1, Torre 2, Torre 3 y Torre 4.

Serán facultades específicas de esta Junta de Gobierno, además de las que le sean delegadas por el Consejo Rector las siguientes:

- A) La gestión del mantenimiento, conservación, y reposición de todos los elementos que integran la denominada Fase 1, también conocida como la “Alfombra”.
- B) Adoptar, dentro del marco de competencias de la Entidad, las medidas necesarias para regular el uso y funcionamiento adecuado de los servicios básicos e instalaciones de la “Alfombra”.
- C) Constituir y retirar depósitos de todas clases, bien en el Banco de España, o en cualquier otro establecimiento de crédito, tanto oficial como particular; abrir, seguir, cancelar, y liquidar libretas de ahorros, cuentas corrientes y de crédito y retirar de las mismas las cantidades que correspondan; firmar recibos, talones, cheques, resguardos y demás documentos que procedan, librar, endosar, avalar intervenir, aceptar, cobrar, pagar, negociar y protestar letras de cambio y demás documentos de giro crédito; todo ello en la forma que decida la propia Junta de Gobierno.

- D) Fijar la cuantía y formalidades de las aportaciones económicas de los miembros de la Junta de Gobierno, en función del Presupuesto anual de ingresos y gastos. Fijar de las cuotas de participación en aquellos; y proceder contra los morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades adeudadas.
- E) Nombrar y separar al personal administrativo y laboral al servicio de la Junta de Gobierno y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- F) Desde su constitución, la Junta de Gobierno de las Cuatro Torres asumirá cualquier responsabilidad derivada del funcionamiento de los servicios de limpieza, conservación y mantenimiento la Zona denominada Fase 1 o “Alfombra”.

La Junta de Gobierno de las Cuatro Torres se reunirá cuantas veces sea necesario para el interés de la Entidad, por decisión de su presidente o a solicitud de tres de sus miembros; y, como mínimo, una vez al semestre.

La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por orden del gerente, vía e-mail o fax, con un mínimo de cinco días naturales de antelación; quedando válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, al menos dos de sus componentes. Los miembros de la Junta de Gobierno podrán delegar por escrito, y para cada sesión, en alguno de los restantes componentes de aquel.

No serán necesarios los requisitos indicados para su convocatoria y constitución cuando se encuentren presentes o representados todos los miembros de la Junta de Gobierno y acuerde por unanimidad celebrar sesión del mismo.

Los acuerdos de la Junta de Gobierno se adoptarán por, mayoría de votos presentes y representados, siendo dirimente en caso de empate el voto de calidad del presidente de la misma, y serán inmediatos ejecutivos.

De cada sesión de la Junta de Gobierno se levantará acta, en la que se harán constar, clara y sucintamente, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

15.2. Junta de Gobierno del Centro de Convenciones.

Por acuerdo del Consejo Rector se constituirá la Junta de Gobierno Fase 2, que estará integrada por el organismo público o empresa municipal a la que corresponda, en el momento de la constitución de la entidad de conservación, la titularidad y gestión de la parcela dotacional localizada en la zona denominada Fase 2 (área perimetral al Centro de Convenciones) en el Convenio de 19 de febrero de 2009.

Serán facultades específicas de esta Junta de Gobierno, además de las que le sean delegadas por el Consejo Rector, las siguientes:

- A) La gestión del mantenimiento, conservación, y reposición de todos los elementos que integran la denominada Fase 2, o área perimetral al Centro de Convenciones.
- B) Adoptar, dentro del marco de competencias de la Entidad, las medidas necesarias para regular el uso y funcionamiento adecuado de los servicios básicos e instalaciones del Centro de Convenciones.
- C) Constituir y retirar depósitos de todas clases, bien en el Banco de España, o en cualquier otro establecimiento de crédito, tanto oficial como particular; abrir, seguir, cancelar, y liquidar libretas de ahorros, cuentas corrientes y de crédito y retirar de las mismas las cantidades que correspondan; firmar recibos, talones, cheques, resguardos y demás documentos que procedan, librar, endosar, avalar intervenir, aceptar, cobrar, pagar, negociar y protestar letras de cambio y demás documentos de giro crédito; todo ello en la forma que decida la propia Junta de Gobierno.
- D) Nombrar y separar al personal administrativo y laboral al servicio de la Junta de Gobierno y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- E) Desde su constitución, Junta de Gobierno del Centro de Convenciones asumirá cualquier responsabilidad derivada del funcionamiento de los servicios de limpieza, conservación y mantenimiento la Zona denominada Fase 2.

Art. 16. El presidente del Consejo Rector.—El presidente será designado por el Consejo Rector y ostentará la representación legal de la Entidad, en juicio y fuera de él, y ejercerá las siguientes funciones específicas:

- A) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector. Así como dirigir las deliberaciones y decididos empates con voto de calidad en Consejo Rector.

- B) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Entidad y de sus Órganos Rectores; pudiendo otorgar poderes a letrados y procuradores para la dirección y representación judicial en el ejercicio de dicha representación.
- C) Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- D) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de los Órganos Rectores de la Entidad.
- F) Celebrar toda clase de negocios jurídicos, actos o contratos de cualquier naturaleza conforme a los acuerdos de los Órganos Rectores y dentro de los límites de las respectivas competencias según lo dispuesto en estos Estatutos.
- G) Hacer y exigir toda clase de pagos, cobros y liquidaciones.
- H) Ejercitar todas las funciones relativas a la gestión, gobierno y administración de la Entidad que resulten de los presentes Estatutos.
- I) Representar a la Entidad, y solicitar y gestionar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para la obtención del Certificado Electrónico de Personas Jurídicas (CPJ) de la autoridad certificadora Fábrica Nacional de Moneda y Timbre (FNMT), para la presentación de declaraciones, solicitudes de ayudas y subvenciones a través de Internet, y en suma para solicitar certificados electrónicos conforme a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de Firma Electrónica, pudiendo comparecer ante prestadores de servicios y solicitar las tarjetas de identidad correspondientes, cumpliendo los requisitos legales que se requieran a tal efecto.
- H) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

En caso de ausencia será sustituido en sus funciones por uno de los vocales del Consejo Rector teniendo preferencia el de mayor antigüedad en el cargo, en su defecto, por el vocal de mayor edad del Consejo.

Art. 17. *El secretario del Consejo Rector.*—El secretario será designado por el Consejo Rector y ostentará las siguientes funciones:

- A) Asistir a las reuniones de la Asamblea General del Consejo Rector y de la Comisión Permanente de este último.
- B) Levantar acta de las sesiones de los Órganos Rectores de la Entidad, transcribiéndolas en el Libro de Actas de la Entidad.
- C) Notificar a los miembros de la Entidad los acuerdos de la Asamblea General en el plazo del mes siguiente a la adopción de los mismos con advertencia de los recursos procedentes.
- D) Expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas, con el visto bueno del presidente.
- E) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

En caso de ausencia será sustituido funciones por el Vocal del Consejo Rector que designe este, teniendo preferencia el de menor edad.

Art. 18. *El gerente de cada una de las Juntas de Gobierno.*—Cada una de las Juntas de Gobierno, Rector podrá nombrar un gerente. El cargo será retribuido, siendo competencia de la Junta de Gobierno correspondiente el establecimiento de sus honorarios y régimen contractual.

Podrán ser, a título enunciativo, funciones del gerente:

- A) Llevar la administración y la contabilidad de la gestión económica y financiera de la Junta de Gobierno, en base a los principios contables de general aceptación, ocupándose de todos los trámites administrativos en que haya de intervenir o comparecer aquella.
- B) Llevar un Libro-registro en el que se relacionen todos los miembros integrantes de la Junta de Gobierno, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, parcela de que sea propietario y cuantas circunstancias se estimen procedentes.
- C) Ostentar la jefatura y control de los empleados administrativos y laborales al servicio de la Junta de Gobierno y relacionarse personal y contractualmente con los contratistas de la misma, sin perjuicio de las superiores facultades del Consejo Rector.
- D) Efectuar los pagos, cobros y liquidaciones que ordene el presidente.

- E) Asistir a las sesiones de la Asamblea General, del Consejo Rector y de la Junta de Gobierno, con voz pero sin voto.
- F) Proponer a la Junta de Gobierno la adopción de las medidas precisas para el óptimo cumplimiento de los fines de la Entidad, elaborando también las propuestas, programas de trabajo y cometidos prioritarios.
- G) Cuidar del mantenimiento y conservación de los elementos comunes y de dominio y uso público de la Junta de Gobierno así como de la adecuada prestación de los servicios propios de la competencia de la Entidad.
- H) Custodiar la documentación de la Junta de Gobierno.
- I) Preparar presupuestos y memorias con rendición de cuentas.
- J) Recibir consultas y sugerencias de cualquier miembro de la Junta de Gobierno.
- K) En general todas aquellas funciones que le sean encomendadas por la Junta de Gobierno.

Art. 19. *Participación en la Entidad.*

19.1. De la participación en la adopción de acuerdos en el seno de la Asamblea General.

La participación de los miembros de la Entidad en la adopción de acuerdos por la Asamblea General será proporcional a la cuota de participación de cada miembro en la misma, y quedará fijada por acuerdo de la Asamblea General, previa propuesta del Consejo Rector.

Para la fijación de las mismas se considera que las Torres participan con igual porcentaje en las labores de conservación de la urbanización y que su participación conjunta supone un 85 por 100 del total del sector, y que la participación del Centro de Convenciones supone un 15 por 100 respecto del total, tal y como establece el artículo 8 de los presentes Estatutos.

19.2. De la participación a los efectos de atender los gastos generados por la Entidad Urbanística de Conservación Cuatro Torres.

En la fijación de las cuotas de participación, para cubrir los gastos de la entidad, se tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

- Respecto de los gastos asociados al área denominada la “Alfombra” o fase 1 del Convenio de 19 de febrero de 2009, serán por cuenta exclusiva de los propietarios de las cuatro parcelas lucrativas, situadas en la misma asumiendo cada una de ellas el 25 por 100 del importe total de los mismos.
- Respecto de los gastos asociados al área perimetral al Centro de Convenciones, según el Convenio de 19 de febrero de 2009, se asumirán por el organismo público o empresa municipal a la que corresponda la titularidad y gestión de la parcela dotacional, en el momento de la constitución de la entidad de conservación. Si la titularidad de esta parcela se transmitiera, el nuevo titular se subrogará necesariamente en la posición de aquel.
- Adicionalmente y a los efectos de cubrir los gastos de la entidad, se recibirá una subvención anual del Ayuntamiento de Madrid, tal y como se estipula en el Convenio de 19 de febrero de 2009. El importe de esta subvención responde al gasto que hubiera tenido que realizar para atender la conservación de la urbanización si se hubiera realizado con los materiales normalizados y habituales en las obras de urbanización municipales, el órgano que tiene encomendada esta competencia, esto es el Ayuntamiento de Madrid, en concreto las Áreas de Gobierno de Obras y Espacios Públicos y el Área de Gobierno de Medioambiente.

La cantidad anual correspondiente a la subvención, fijada en el Convenio suscrito entre las partes en fecha 19 de febrero 2009, a precios del año 2008 asciende a 719.764,04 euros anuales, y se verá anualmente incrementada con los importes que resulten de la actualización anual de dicha cantidad con arreglo al índice general del IPC.

La percepción de la subvención requerirá en todo caso informe previo y favorable de los servicios técnicos competentes relativo al cumplimiento de las obligaciones de conservación y al estado de la urbanización; haciéndose efectiva antes del 31 de diciembre de cada año, mediante cualquiera de los medios de pago previstos en las bases de ejecución del presupuesto general del Ayuntamiento, a cuyas disposiciones específicas se ajustará su tramitación, cuya competencia corresponde en todo caso al Área de Gobierno de Obras y Espacios Públicos y al Área de Gobierno de Medio Ambiente.

La cuantía de esta subvención, a precios de 2008, que, de conformidad con lo establecido en el Convenio de 19 de febrero de 2009, le corresponde a la Junta de Gobierno de las

Cuatro Torres, asciende a 409.404,44 euros y a la Junta de Gobierno del Centro de Convenciones, 310.359,60 euros.

En resumen:

Ingresos Zona 1:

- Subvención municipal en su cuantía correspondiente.
- Los obtenidos por el giro de derramas, en función del porcentaje de participación fijado (25 por 100 cada propietario de parcela lucrativa resultante).

Ingresos Zona 2:

- Subvención municipal en su cuantía correspondiente.
- Los obtenidos por el giro de derramas, en función del porcentaje de participación fijado (100 por 100 organismo público o empresa municipal con titularidad y gestión de la parcela dotacional).

Art. 20. *Ejercicio económico.*—El ejercicio económico comenzará el día 1 del mes de enero de cada año.

Art. 21. *Presupuestos.*—En el último trimestre de cada ejercicio, el Consejo Rector formulará los presupuestos provisionales para el ejercicio económico siguiente, eligiendo para ello las fórmulas de presentación más convenientes en cada momento. El presupuesto podrá señalar conceptos ordinarios y otros de carácter extraordinario o de proyección plurianual, determinando el origen de los fondos y las aplicaciones de los mismos conducentes al equilibrio de ambos, aplicándose con carácter general desde el día primero de cada año.

La Asamblea General Ordinaria aprobará o enmendará los presupuestos formulados, al tiempo de aprobar las cuentas anuales y las gestiones de cada ejercicio finalizado, dentro del primer semestre de cada ejercicio.

La Asamblea General en sesiones extraordinarias podrá aprobar igualmente presupuestos especiales y complementarios, con carácter de necesarios y, por consiguiente, se añadirán al presupuesto anual para ser liquidados ambos con el cierre del ejercicio al que se apliquen.

Por razones de urgencia, el Consejo Rector podrá incurrir en gastos no previstos y hasta la cantidad límite del importe equivalente al 5 por 100 del presupuesto anual, dando cuenta en la primera Asamblea General que se celebre. En cuanto a las variaciones de gastos que se produzcan por razón de disposiciones legales, serán atendidas por la Entidad dándose cuenta igualmente en la Asamblea General de próxima celebración.

Art. 22. *Cuentas anuales.*—Al término de cada ejercicio económico se elaborará un balance de situación y un estado de ingresos y gastos que se pondrá en relación con el presupuesto acumulado a la fecha; estos estados podrán someterse a intervención de dos censores, si hubiesen sido nombrados por la Asamblea General con este carácter, sin perjuicio de poder ser examinados por cada miembro de la Entidad en los siete días anteriores a la celebración de la Asamblea General Ordinaria.

La Asamblea General Ordinaria aprobará, total o parcialmente, los estados financieros citados, así como la gestión derivada de la administración de los fondos de la Entidad.

La contabilidad y las cuentas anuales se llevarán y obtendrán en base a principios de general aceptación definidos en el marco del derecho contable.

Art. 23. *Ingresos de la Entidad.*—Serán ingresos de la Entidad:

- A) Las aportaciones de los miembros de la Entidad, giradas de acuerdo con las cuotas de participación establecidas de conformidad con lo regulado en los presentes estatutos.
- B) El importe de los beneficios fiscales que pudieran corresponderles.
- C) La subvención municipal a que se refieren los presentes estatutos y el convenio de 19 de febrero de 2009.
- D) Cualesquiera otras subvenciones, donaciones, transmisiones lucrativas, etcétera, que se obtengan.
- E) Cualesquiera otros recursos, no previstos en los apartados anteriores, que pudieran serle atribuidos.

Art. 24. *Recaudación.*—El plazo para el abono de la derrama es un mes desde la recepción de la misma.

El pago en fecha posterior al plazo establecido en la derrama que se gire comportará a favor de la Entidad, sin necesidad de requerimiento previo, un recargo equivalente al interés legal del dinero, en cada momento, contado a partir del día siguiente al del vencimiento del plazo correspondiente.

La Entidad, una vez transcurrido el plazo hábil para el pago de las cuotas, requerirá fehacientemente al miembro moroso, concediéndole un plazo máximo de diez días para verificar el abono; y, en caso de no hacerlo, podrá serle exigido por vía judicial o por el procedimiento de apremio regulado en los presentes estatutos.

En todo caso serán de cuenta del miembro moroso los gastos y costas judiciales y extrajudiciales que se produjeran, incluso los honorarios profesionales de letrado y procurador si se devengaren.

Art. 25. Procedimiento de apremio.—El procedimiento regulado en el presente artículo tiene su fundamento en la facultad del Ayuntamiento de Madrid, como Órgano Urbanístico de Tutela y Control, de exigir por la vía ejecutiva de apremio las cuotas adeudadas a la Entidad por cualquier miembro de la misma al amparo de lo dispuesto en el artículo 70 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El procedimiento de apremio se regirá por los siguientes principios:

- A) Instancia de parte: el Consejo Rector podrá instar del Órgano de Tutela la reclamación en vía ejecutiva de apremio de las cantidades adeudadas por cualquier miembro de la Entidad, cuando este se encuentre en mora de una contribución económica trimestral, al menos, y hubiese vencido la correspondiente al trimestre siguiente. Será título suficiente para ello certificación de descubierto expedida por el secretario de la Entidad, con el visto bueno del presidente, que comportará a estos fines plena fuerza ejecutiva.
- B) Cantidades reclamadas: el descubierto incluirá, además del principal de la cuota o cuotas no satisfechas, los intereses de demora a favor de la Entidad por el tiempo transcurrido entre el vencimiento de la obligación y la fecha de certificación de descubierto, calculados a los tipos fijados como interés legal del dinero de España en cada momento, incrementado en cuatro puntos.
- C) Ingreso de la reclamación: efectuado el cobro por el Órgano de Tutela, con el correspondiente recargo de apremio, se entregará de oficio la cantidad reclamada a la Entidad.

Asimismo, y de conformidad a lo dispuesto en el citado artículo 70.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, el Ayuntamiento de Madrid podrá exigir de oficio por la vía de apremio administrativo las cuotas adeudadas a la Entidad por cualquier miembro moroso de la misma con los recargos señalados en el párrafo anterior, entregando igualmente la cantidad reclamada con los correspondientes recargos a la Entidad.

Art. 26. Vigencia de los Estatutos.—Los presentes Estatutos una vez aprobados definitivamente por el Ayuntamiento de Madrid tendrán naturaleza obligatoria, para la Administración y los miembros de la Entidad.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 25.3 del Reglamento de Gestión Urbanística la pertenencia a la Entidad es obligatoria y, en consecuencia, las normas contenidas en los presentes Estatutos son, asimismo, de obligado cumplimiento; y tienen por objeto regular los derechos y obligaciones de los miembros, así como las normas de gobierno y administración y el régimen económico y jurídico de la Entidad.

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

Art. 27. Recursos.—De conformidad a lo dispuesto en el artículo 29 del Reglamento de Gestión Urbanística, los acuerdos de la Asamblea General serán recurribles en alzada ante el Ayuntamiento de Madrid.

Los recursos deberán interponerse en el plazo de un mes, contados a partir del siguiente al de la recepción de la notificación de acuerdos de la Asamblea General correspondiente, comprensiva de los acuerdos objeto de impugnación, lo que tendrá efecto necesariamente dentro de los quince días siguientes a la recepción de la notificación de los acuerdos adoptados.

El Ayuntamiento podrá suspender, de oficio o a instancia del recurrente, la ejecución del acto recurrido, en el caso de que dicha ejecución pudiera causar perjuicios de imposible o difícil reparación.

En el supuesto de que, a instancia de parte, el Ayuntamiento acordase la suspensión exigirá, si pudiera resultar algún daño o perjuicio a los intereses públicos o de terceros, caución suficiente para responder de los mismos.

La resolución que dicte la Corporación municipal agotará la vía administrativa, pudiendo accederse a la jurisdicción contencioso-administrativa.



Art. 28. *Impugnación de los acuerdos del Órgano de Tutela.*—Los acuerdos del Ayuntamiento de Madrid que no sean resolutorios de los recursos de alzada a que se refiere el artículo anterior, en las materias que afecten a la Entidad, serán susceptibles de recurso de reposición, potestativo, salvo que se impugnen directamente en vía contencioso-administrativo.

Art. 29. *Disolución.*—La Entidad se disolverá una vez cumplidos los fines que motiven su constitución, mediante acuerdo de la Asamblea General y requerirá en todo caso, el acuerdo del Ayuntamiento de Madrid.

Art. 30. *Liquidación.*—Acordada válidamente la disolución de la Entidad por la Asamblea General y el Ayuntamiento de Madrid, el Consejo Rector procederá a la liquidación mediante el cobro de créditos y pago de deudas, distribuyendo el remanente y el patrimonio común, si lo hubiere, entre los miembros de la Entidad en proporción a sus cuotas de participación.

Con la publicación del presente anuncio se consideran notificados los interesados desconocidos o con domicilio ignorado, a los efectos establecidos en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Cuantas personas se consideren interesadas podrán examinar dicho expediente (RG.^a número 711/2009/17.216) en las mañanas de los días hábiles del plazo señalado, que empezará a contar desde la publicación del presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en la Unidad Técnica de Información Urbanística del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, sita en calle Guatemala, número 13, y presentar dentro del indicado plazo, los escritos de alegaciones que a su derecho convenga.

Madrid, a 4 de junio de 2010.—El director de la Oficina del Secretario de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, Jesús Espino Granada.

(02/6.596/10)