

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

57

#### FUENLABRADA

##### URBANISMO

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Fuenlabrada, en sesión ordinaria celebrada el día 16 de abril de 2021, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

«Primero.—Aprobar inicialmente la constitución y los Estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora del Polígono Industrial “El Bañuelo”, coincidente con el ámbito del Plan Parcial Sector I-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, cuyo contenido íntegro se acompaña como Anexo a este acuerdo.

Segundo.—Someter este acuerdo, la constitución y los Estatutos de la referida entidad urbanística de conservación a información pública para la presentación de alegaciones durante el plazo de veinte días, publicando el oportuno anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, periódico de gran difusión y tablón de edictos del Ayuntamiento; así como por medios telemáticos en la web municipal.

Tercero.—Notificar este acuerdo a todos los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del Sector PPI-3 “El Bañuelo” de este municipio, para que durante el plazo de veinte días consulten el expediente y formulen las alegaciones que estimen pertinentes, haciéndoles saber que con arreglo a lo establecido en el artículo 25.3 del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU) y el artículo 10.4.3 del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, la pertenencia a la entidad de conservación será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial.

Cuarta.—Hacer saber a los interesados que, si durante este trámite de información pública y audiencia no se planteara alegación alguna, el expediente de constitución y aprobación de los Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación del Polígono Industrial “El Bañuelo” de este municipio, se entenderá aprobado definitivamente, debiendo remitirse al Registro especial de entidades colaboradoras de la Comunidad de Madrid para la práctica de su inscripción; de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27.2 RGU».

#### ANEXO

### ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL “EL BAÑUELO” DE FUENLABRADA (MADRID)

#### Capítulo I

##### *Disposiciones generales*

Artículo 1.º *Denominación.*—1. Bajo la denominación de Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación del Polígono Industrial “El Bañuelo”, se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora, de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad legal desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.

2. Esta Entidad de Conservación se constituye con carácter obligatorio en virtud de las determinaciones del Plan Parcial del Sector PPI.3 del PGOU de Fuenlabrada, de Madrid, aprobado definitivamente, y estará integrada por todos los propietarios de parcelas en el ámbito territorial del Parque Industrial “El Bañuelo”.

3. La Entidad de Conservación se registrará por lo dispuesto en los presentes Estatutos y en lo no previsto por ellos, por la Ley de Propiedad Horizontal, según establece su art. 2 e), introducido tras su reforma por la Ley 8/2013 de 26.6.2013, así como por el Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3288/1978) y la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 2.º *Domicilio.*—1. Se establece el domicilio de la Entidad, en el domicilio social del Consorcio Urbanístico “El Bañuelo”, sito en la calle Alcalá 16 de Madrid (28014).

2. Si por cualquier circunstancia la Entidad de Conservación cambiase su domicilio, mediante acuerdo del Consejo Rector, deberá dar cuenta al Ayuntamiento de Fuenlabrada y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.

Art. 3.º *Objeto*.—La Entidad de Conservación tiene por objeto el mantenimiento y la conservación de las obras de urbanización del Polígono Industrial “El Bañuelo” y, en particular, la conservación y mantenimiento de las infraestructuras urbanas constituidas por la red viaria, red de saneamiento, red de suministro de agua, red de alumbrado público o de las zonas verdes y de los servicios como limpieza viaria, mobiliario urbano, red de hidrantes, vigilancia y seguridad; así como todos aquellos que se estimen pertinentes para el buen uso de la urbanización y que puedan establecerse en el futuro.

Art. 4.º *Fines*.—Son fines primordiales de la Entidad para la consecución del objetivo propuesto, los siguientes:

- a. Ejecutar las obras necesarias de reparación y mantenimiento y adoptar las medidas precisas para el adecuado uso y utilización de los bienes, obras y servicios existentes dentro de su ámbito territorial, cuya conservación le compete.
- b. Realizar las obras de actualización de las instalaciones y creación de nuevos servicios comunes que sean necesarios o convenientes para el mejor desarrollo y conservación de la Urbanización y el mejor servicio a quienes en ella tengan propiedades.
- c. Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o de administración de los bienes que integran el patrimonio de la Entidad de Conservación y concretar contratos y créditos de todas clases, dentro del objeto de la Entidad.
- d. Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los socios de la Entidad, ante cualquiera autoridad u organismo público, Tribunales y particulares.
- e. Velar por el estricto cumplimiento de las ordenanzas del planeamiento aprobado y promover la convivencia entre los miembros de la Entidad, dirimiendo diferencias que pudieran surgir con relación al uso y disfrute de elementos propios y comunes.
- f. Distribuir los gastos comunes entre todos los miembros de la entidad de conformidad con las normas establecidas en los presentes Estatutos y los acuerdos adoptados por los órganos rectores de la Entidad.
- g. Interesar de la Administración actuante el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Entidad, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 70.1 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- h. En general, el ejercicio de cuantas actividades y derechos sean convenientes para el mejor cumplimiento de su objeto.
- i. Colaborar con el Ayuntamiento de Fuenlabrada y cuantos organismos públicos incidan en sus competencias para la conservación y mantenimiento de la urbanización del Polígono Industrial “El Bañuelo”. Esta entidad tiene plena capacidad jurídica para el cumplimiento de los referidos fines, así como de la legislación vigente.

Art. 5.º *Del Ayuntamiento*.—Al Ayuntamiento de Fuenlabrada, como Administración actuante, le corresponderán las siguientes funciones:

- a. Aprobar el texto de los Estatutos para la constitución de la Entidad de Conservación, así como de sus modificaciones, sin perjuicio de la facultad de rectificar que tiene concedida.
- b. Aprobar la constitución de la Entidad de Conservación, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid, donde se archivará un ejemplar de los Estatutos. También deberán constar en dicho Registro los nombramientos y ceses de las personas encargadas del gobierno y administración de la Entidad, así como las modificaciones de los Estatutos.
- c. Como Administración actuante, el Ayuntamiento de Fuenlabrada podrá utilizar la vía de apremio para hacer efectivo el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Entidad de Conservación.
- d. Resolver los recursos de alzada contra acuerdos de la Entidad.
- e. Acordar la disolución de la entidad en los supuestos contemplados en el art. 37 de estos Estatutos.
- f. Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística y autonómica vigente.
- g. El Ayuntamiento de Fuenlabrada tendrá las facultades que legalmente le corresponden y estará representado en la Asamblea General y en su caso, en el Consejo Rector, por un mismo representante nombrado por el Ayuntamiento.

Art. 6.º *Ámbito de actuación y órgano urbanístico de control.*—El ámbito de la Entidad de Conservación se corresponde con los límites del Polígono Industrial “El Bañuelo” definidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada y en el Plan Parcial P.P. I-3 “Área El Bañuelo”, y una superficie de 799.035,82 m<sup>2</sup> formado por las calles Avenida de la Industria, Avenida de la Cantueña, Avenida de la Arqueología, Calle Arroyo de la Aldehuela, Calle Pergamino, Calle Canario, Calle de los Hornos (lado oeste), Calle del Papel, Calle Imprenta, Calle Faisán y Calle Mirlo, según documentación gráfica adjunta en el Anexo II.

La Administración bajo cuyo control y tutela actúa esta entidad es el Ayuntamiento de Fuenlabrada, en su condición de administración urbanística actuante que ejercerá sus funciones a través de los órganos competentes según la legislación aplicable.

Art. 7.º *Duración.*—La Entidad de Conservación estará legalmente facultada para ejercer sus funciones desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y tendrá duración de veinte años, siempre que transcurrida dicha fecha se hayan consolidado dos tercios de la edificabilidad máxima del sector, pudiendo ser prorrogada de común acuerdo.

## Capítulo II

### *De la composición y constitución de la Entidad de Conservación*

#### SECCIÓN 1.ª

##### De la composición

Art. 8.º *Composición de la Entidad de Conservación.*—1. Esta Entidad de Conservación se compone de todas las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas que sean propietarios de fincas, parcelas, edificios o terrenos incluidas dentro del ámbito Territorial de la Entidad, que deberán advertir tal circunstancia a los adquirentes de las mismas a los posibles efectos de la subrogación en las obligaciones que se deriven de pertenencia a la Entidad de acuerdo con el artículo 28 del Reglamento de Gestión Urbanística. Las personas jurídicas deberán estar debidamente representadas por una sola persona.

Como anexo I a estos Estatutos figura la relación de parcelas que conforman el ámbito, junto con su referencia catastral, superficie, edificabilidad y coeficiente de participación. Posteriormente, deberá incluirse, los titulares dominicales; precisando el domicilio individual y social en cada caso, que se mantendrá constantemente actualizada y a disposición del Ayuntamiento como Administración actuante, al que se comunicarán las variaciones que se produzcan.

2. La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia del adquirente a dicha Entidad de Conservación, llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del transmitente, entendiéndose incorporado el primero a la Entidad a partir del momento de la transmisión, en documento público, sin que la Asociación venga obligada a reconocer ningún tipo de documento privado que no cumpla los requisitos legales.

3. Los cotitulares de bienes o derechos designarán una sola persona para el ejercicio de sus facultades, como miembro de la Entidad de Conservación, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. En el caso de que no designaren el representante en el plazo de un mes, a partir del requerimiento formulado por el Consejo Rector, lo nombrará el órgano Urbanístico Tutelar correspondiente.

4. En el supuesto de que algunos de los bienes o derechos pertenezcan a menores de edad o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Entidad de Conservación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

5. En todo caso, la responsabilidad de los propietarios frente a la Entidad de Conservación tiene carácter real y responde la finca de cuantas obligaciones se produzcan, sin perjuicio de la diferente titularidad en cada momento.

6. La Entidad comunicará a Ayuntamiento la relación de miembros propietarios y las modificaciones que se produzcan en los cargos con representación, a los efectos de su remisión al Registro de Entidades Urbanísticas, según lo previsto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

SECCIÓN 2.<sup>a</sup>

## De la constitución

Art. 9.º *Constitución de la Entidad de Conservación.*—1. Aprobados definitivamente los Estatutos, el Ayuntamiento de Fuenlabrada requerirá a quien ostenta la representación de todos los interesados, para que constituya la Entidad de Conservación mediante escritura pública, dentro del plazo que al efecto se establezca en dicho requerimiento.

2. En la escritura de constitución deberá constar:

- a. Estatutos aprobados y acuerdo correspondiente para constitución.
- b. Relación de propietarios.
- c. Relación de las fincas de las que son titulares registrales.
- d. Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del órgano rector.

3. Copia autorizada de la escritura se trasladará al órgano urbanístico actuante, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio en el plazo de 30 días.

4. Aprobada la constitución, el órgano actuante remitirá el acuerdo, junto con la copia autorizada de la escritura, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, donde asimismo se archivará un ejemplar de los Estatutos de la Entidad, autorizado por funcionario competente.

## Capítulo III

*De los Órganos de Gobierno y Administración*

Art. 10.º *Enumeración.*—1. Los Órganos de Gobierno y Administración de la Entidad de Conservación, serán:

- a. La Asamblea General.
  - b. El Consejo Rector, que estará formado por la Presidencia, la Vicepresidencia y la Secretaría, la Tesorería y la Administración.
2. También ostentarán facultades:
- a. La Presidencia.
  - b. La Vicepresidencia.
  - c. La Secretaría.
  - d. La Tesorería.
  - e. La Administración, en su caso.

 SECCIÓN 1.<sup>a</sup>

## De la Asamblea General

Art. 11.º *Composición y Clases.*—1. La Asamblea General estará constituida por todos los propietarios de la Entidad de Conservación, tendrá carácter deliberante y se reunirá en forma ordinaria por lo menos “dos veces” al año, para aprobar la Memoria, cuentas y balance, y para aprobar el presupuesto del ejercicio siguiente. Igualmente formará parte de la Asamblea un representante del Ayuntamiento de Fuenlabrada, con voz, pero sin voto.

2. También podrá reunirse con carácter extraordinario cuando lo acuerde su Presidente, el Consejo Rector o lo soliciten el 25% de miembros de la Entidad de Conservación que representen al menos el 25% de las participaciones. En este supuesto se ha de convocar la Asamblea en los seis días siguientes a la solicitud de convocatoria, y celebrarse antes del transcurso de los diez días posteriores a esta.

3. Ostentarán su Presidencia y Secretaría las personas que lo sean del Consejo Rector.

Art. 12.º *Facultades.*—Serán competencia de la Asamblea General:

- a. Designar y cesar a los miembros del Consejo Rector.
- b. Examinar la gestión común y aprobar, en su caso, la Memoria y cuentas del ejercicio anterior.
- c. Aprobar los Presupuesto Ordinarios y Extraordinarios, Gastos e Ingresos y Memoria de Actividades, para el ejercicio siguiente.
- d. Disponer la modificación de los Estatutos, sin perjuicio de su tramitación reglamentaria y la aprobación posterior por la Administración Municipal e inscripción

en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.

- e. Fijación de medios económicos y cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias, a satisfacer por los propietarios de parcelas.
- f. Autorizar la formalización de actos dispositivos cuya cuantía exceda del 50% del presupuesto ordinario.
- g. Establecer el régimen de contratación de obras y servicios de la Entidad y aprobar el régimen de funcionamiento de su administración.
- h. Aprobar la disolución de la Entidad de Conservación, con arreglo a lo previsto en el Capítulo VIII de estos Estatutos.
- i. En general, cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Entidad y estén reconocidas por la normativa general.

Art. 13.º *Convocatoria*.—1. Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, serán convocadas por el Presidente del Consejo Rector, mediante comunicación remitida a los propietarios de la Entidad con al menos diez días de antelación a la fecha en que hayan de celebrarse, en el caso de que sea reunión ordinaria. Para las extraordinarias bastará que la citación se haga con tiempo suficiente para que llegue a conocimiento de todos los interesados. Las citaciones remitidas al propietario al domicilio que figure en las listas de la Entidad, no rectificado por aquel, tendrán plena efectividad.

2. Con la misma antelación se fijará un anuncio en el domicilio de la entidad.

3. La convocatoria señalará el lugar, día y hora de la reunión en 1º y 2º convocatoria, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea, sin que puedan ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que se declare la urgencia, por mayoría de las cuotas de asistencia.

4. En la convocatoria de las Asambleas Generales ordinarias se indicará, respectivamente, que en el domicilio social se hallan a disposición de los socios, la Memoria y cuentas del ejercicio anterior o el presupuesto para el ejercicio siguiente, según los casos.

5. En las sesiones que se celebren a distancia, sus miembros podrán encontrarse en distintos lugares siempre y cuando se asegure por medios electrónicos, considerándose también tales los telefónicos, y audiovisuales, la identidad de los miembros o personas que los suplan, el contenido de sus manifestaciones, el momento en que estas se producen, así como la interactividad e intercomunicación entre ellos en tiempo real y la disponibilidad de los medios durante la sesión. Entre otros, se considerarán incluidos entre los medios electrónicos válidos, el correo electrónico, las audioconferencias y las videoconferencias.

Art. 14.º *Constitución*.—1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, por sí o por representación por escrito y para cada reunión, el 50% de los socios de la Entidad de Conservación que representen, a su vez, al menos el 50% de las cuotas.

2. Se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, cualquier que sea el número de asistentes, transcurrida media hora desde la primera.

Art. 15.º *Adopción de acuerdo*.—1. La persona que ostente la Presidencia del Consejo Rector, o quien estatutariamente le sustituya, presidirá la Asamblea General.

2. Actuará como Secretario la persona que lo sea del Consejo Rector o sustituto.

3. Las votaciones se realizarán por el sistema de papeleta que se facilitará a los asistentes, en la que constará el nombre, propiedades y número de votos. Cualquier enmienda, raspadura o modificación, anulará el voto, considerándosele como abstención. El Presidente podrá proponer a la Asamblea la votación a mano alzada en aquellos asuntos que estime convenientes.

4. Los acuerdos se adoptarán por la mayoría simple.

5. Los acuerdos de la Asamblea, tanto ordinaria como extraordinaria, se expondrán en el tablón de anuncios de la Asociación dentro de los cinco días siguientes a su adopción, y serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos y sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes.

Art. 16.º *Actas y Certificaciones*.—1. De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta por el Secretario-Administrador, haciéndose constar en ella acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

2. La Asamblea podrá acordar que la redacción y aprobación del acta se lleva a efecto por el Presidente, Secretario y dos Interventores, designados en la propia sesión de entre los asistentes en el plazo de los 30 días siguientes de la reunión.

3. Las actas serán firmadas por el Presidente, el Secretario y los Interventores citados en el punto anterior y se registrarán los acuerdos en el Libro correspondiente debida-

mente diligenciado por la Administración actuante. Las actas se enviarán a todos los asociados a su domicilio oficial y su envío tendrá los mismos efectos previstos en el art. 13.

4. A requerimiento de los propietarios o de los Órganos Urbanísticos, deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido de las Actas.

#### SECCIÓN 2.ª

#### Del Consejo Rector

Art. 17.º *Designación*.—1. El Consejo Rector estará compuesto por seis miembros, la persona que ejerza la Presidencia, la que sea designada como Vicepresidente y quien ostente la secretaría, así como dos vocales, todos ellos propietarios o representantes de propietarios de parcelas, así como la representación de la administración actuante que tendrá voz pero no voto en las decisiones que adopte el Consejo.

2. Los componentes del Consejo Rector que representen a los miembros de la Entidad de Conservación serán nombrados por mayoría simple en la Asamblea General entre las personas físicas o los representantes de las personas jurídicas que ostenten la cualidad de miembros de la Entidad de Conservación.

3. El Consejo Rector, para el mejor ejercicio de sus competencias, podrá constituir un Comité Ejecutivo con delegación permanente o temporal de parte de sus facultades, fijando su cometido y, en su caso, el régimen interno para el funcionamiento del mismo. El Comité Ejecutivo estará formado por las personas que ejerzan la Presidencia, la Vicepresidencia, la Secretaría, la Tesorería y, en su caso, el representante de la Administración Actuante.

Art. 18.º *Duración del cargo*.—1. El nombramiento de miembro electivo del Consejo Rector tendrá una duración de “dos años” sin perjuicio de poder ser removido del cargo antes de dicho plazo por acuerdo de la Asamblea General, o reelegido al término del mismo por otro período igual y tantas veces lo acuerde la Asamblea.

2. En caso de fallecimiento, renuncia o acuerdo de cese de algún miembro, el Consejo Rector designará al sustituto hasta la celebración de la primera Asamblea que decidirá sobre su continuación o remoción.

Art. 19.º *Facultades*.—1. Son funciones peculiares del Consejo Rector:

- a. La proposición de acuerdos a la Asamblea General.
- b. La ejecución de los acuerdos de la misma.
- c. La administración económica de la Entidad.
- d. La representación jurídica de la misma.
- e. El nombramiento y separación del personal y señalamiento de su régimen de trabajo, que se juzgue necesario para el mejor cumplimiento de los fines de la Entidad.
- f. Decidir sobre la creación de servicios que vengan exigidos por el mantenimiento y conservación del polígono.

2. Cuantas facultades le sean delegadas por la Asamblea.

Art. 20.º *Convocatoria*.—1. El Consejo Rector celebrará reunión ordinaria, al menos una vez al cuatrimestre, así como las reuniones extraordinarias que estime necesarias el Presidente o lo soliciten por escrito, tres vocales del mismo, en cuyo caso, el Presidente deberá convocar la reunión extraordinaria solicitada dentro de los diez días siguientes a la petición.

2. La Convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar del lugar, fecha y hora de la sesión en 1.ª y 2.ª convocatoria, será cursada por el Secretario, con un mínimo de cinco días de antelación.

3. El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, al menos, la mitad de sus miembros presentes o representados.

4. En las sesiones que se celebren a distancia, sus miembros podrán encontrarse en distintos lugares siempre y cuando se asegure por medios electrónicos, considerándose también tales los telefónicos, y audiovisuales, la identidad de los miembros o personas que los suplan, el contenido de sus manifestaciones, el momento en que estas se producen, así como la interactividad e intercomunicación entre ellos en tiempo real y la disponibilidad de los medios durante la sesión. Entre otros, se considerarán incluidos entre los medios electrónicos válidos, el correo electrónico, las audioconferencias y las videoconferencias.

Art. 21.º *Adopción de Acuerdos*.—Los acuerdos serán adoptados por mayoría simple de votos, reconociéndose calidad de voto dirimente al del Presidente en caso de empate, y serán inmediatamente ejecutivos sin perjuicio del ejercicio de las acciones y recursos que sean procedentes.

Art. 22.º *Actas y Certificaciones.*—1. De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta, que firmarán el Presidente y el Secretario, en la que harán constar los acuerdos adoptados, siendo aprobada en la misma reunión o en la siguiente.

2. Un extracto de los acuerdos se registrarán en el Libro correspondiente, debidamente diligenciado.

3. A requerimiento de los socios o de los Órganos Urbanísticos, deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones de los acuerdos.

#### SECCIÓN 3.ª

##### De la Presidencia

Art. 23.º *Nombramiento.*—La Presidencia será designada por la Asamblea General y su nombramiento tendrá una duración de “dos años”, sin perjuicio de poder ser removido de su cargo en cualquier momento por acuerdo de la propia Asamblea.

Art. 24.º *Facultades.*

- a. Convocar y presidir las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.
- b. Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Entidad de Conservación y de sus órganos de gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, con los límites que establezca la Asamblea General.
- c. Autorizar las Actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- d. Ejercer en la forma que el Consejo Rector determine cualquier actividad que exija el funcionamiento de la Entidad; suscribir contratos con terceros, abrir cuentas bancarias, etc.
- e. Canalizar las relaciones de la Entidad con la Administración actuante.
- f. Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

#### SECCIÓN 4.ª

##### De la Vicepresidencia

Art. 25.º *Nombramientos.*—La Vicepresidencia será nombrada por el Consejo Rector de entre sus miembros por períodos de “dos años”. Podrán ser removidos por acuerdo de la Asamblea General.

Art. 26.º *Facultades.*—Corresponde a la Vicepresidencia sustituir a la Presidencia en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de este, así como asistirlo en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca la Asamblea General.

#### SECCIÓN 5.ª

##### Del Secretariado y la Tesorería

Art. 27.º *Nombramiento.*—Las personas que ostenten los cargos de la Secretaría y la Tesorería de la Entidad Urbanística serán nombrada por el Consejo Rector de entre sus miembros por períodos de “dos años”. Podrán ser removidos por acuerdo de la Asamblea General.

Art. 28.º *Facultades de la Secretaría y la Tesorería.*—1. Son funciones de la Secretaría:

- a. Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- b. Levantar actas de sesiones, respondiendo de su registro en el Libro correspondiente, así como de su archivo y custodia.
- c. Expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente.
- d. Responderá de mantener actualizado un Registro en el que se relacionarán los socios integrantes de la Entidad de Conservación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.

- e. Notificar a todos los miembros de la Entidad de Conservación los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.
  - f. Custodiar todos los documentos de la Entidad de Conservación disponiendo la ordenación de un fichero que recoja por materias los acuerdos de la Asamblea y otro igual para los acuerdos del Consejo Rector.
  - g. Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.
2. Son funciones de la Tesorería:
- a. Llevar la dirección y gestión de los asuntos económicos, preparación de presupuestos y cuentas anuales y controlar los cobros y los pagos y cuantos sean inherentes a su cargo o le sean delegados por la Asamblea General o Consejo rector.

#### SECCIÓN 6.<sup>a</sup>

##### De la administración de la Entidad Urbanística

Art. 29.<sup>o</sup> *Nombramiento*.—1. La asamblea general a propuesta del Consejo Rector podrá nombrar o contratar la administración de la Entidad Urbanística de Conservación y Mantenimiento. El nombramiento del Administrador se efectuará a propuesta del Consejo Rector, por la Asamblea general.

2. Podrá ser suspendido del cargo en cualquier momento por el Consejo Rector, hasta que resuelva definitivamente la Asamblea General en la primera reunión que celebre después de la suspensión. Actuará a las órdenes directas del Consejo Rector.

Art. 30.<sup>o</sup> *Facultades*.—1. Asistir con voz, pero sin voto a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector.

2. Las funciones que expresamente le asigne el Consejo Rector.

3. La Administración podrá ser desempeñada por personas o empresas ajenas a la Entidad, y podrá ser remunerado en la cuantía y condiciones que fije la Asamblea a propuesta del Consejo Rector.

#### Capítulo IV

##### De los derechos y obligaciones

Art. 31.<sup>o</sup> *Cuotas de participación*.—Para el ejercicio de derechos y cumplimiento de obligaciones se fijan los porcentajes de participación de cada parcela y que figuran detalladamente en el Anexo 1 a estos Estatutos. Dichos porcentajes de participación se fijan conforme a lo dispuesto en el Art. 69 del Reglamento de Gestión Urbanística y se calcularán de acuerdo con la edificabilidad asignada a cada parcela por el planeamiento urbanístico.

Art. 32.<sup>o</sup> *Derechos de los Socios*.—Serán derechos de los miembros de la Entidad de Conservación:

- a. Asistir, por sí o por medio de representantes, a las sesiones de la Asamblea General, emitiendo su voto en proporción al derecho o coeficiente de participación asignado que ostente y presentar proposiciones y sugerencias.
- b. Elegir a los miembros de los Órganos de Gobierno y ser elegidos para el desempeño de cargos.
- c. Ejercer las facultades de uso y disfrute de los terrenos, instalaciones y servicios objeto de conservación, sin más limitaciones que las fijadas, en su caso, por los Órganos de Gobierno y las normas jurídicas de general aplicación.
- d. Informarse sobre la actuación de la Entidad y conocer el estado de cuentas, en las condiciones que se acuerden en la Asamblea General.
- e. Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la Entidad.
- f. Percibir, al tiempo de la disolución y liquidación de la entidad de Conservación y en proporción a sus respectivas cuotas de participación, la parte de patrimonio de aquella que les correspondiere.
- g. Los demás derechos que les correspondan de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las disposiciones legales aplicables.

Art. 33.º *Obligaciones de los Socios.*—Los miembros de la Entidad de Conservación vendrán obligados a:

- a. Satisfacer puntualmente, en la forma que se determine, las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Entidad de Conservación, a cuyo fin se fijará por el Consejo Rector la cuantía correspondiente a cada miembro, en función de la cuota de participación que le hubiere sido atribuida y de las previsiones contenidas en los presupuestos ordinarios y extraordinarios. A tal efecto cada miembro de la Entidad debe domiciliar en establecimiento bancario el abono de las cuotas y derramas de participación en los gastos de la Entidad que le hubieran sido atribuidos. Además de las acciones y responsabilidades contra el miembro deudor, el Consejo Rector (o la Asamblea General) podrá acordar la suspensión de algún servicio o servicios urbanísticos, previas las autorizaciones legales que correspondan a cada caso.
- b. Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.
- c. Señalar un domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones para constancia en la Secretaría de la Entidad. En caso de no dejar señalado un domicilio concreto, se considerará a estos efectos el de la parcela existente en el ámbito de la Entidad. La responsabilidad por el incumplimiento de este requisito recaerá exclusivamente en el propietario de la finca, no siendo en ningún caso responsable la entidad si no han sido notificados fehacientemente de los cambios de domicilio.
- d. Designar, en los supuestos de copropiedad, una persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de 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, el Órgano Urbanístico correspondiente.
- e. En caso de enajenación de fincas, la transmisión de la titularidad llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones urbanísticas del enajenante de las mismas, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad de Conservación a partir del momento en el que se formalice dicha transmisión. A este efecto, con el título de transmisión deberá expresarse el compromiso relativo a la contribución económica correspondiente a la realización de las obras necesarias para la conservación de la infraestructura y servicios de la Urbanización, con expresa aceptación de los mismos por el adquirente.  
Este compromiso será debidamente formalizado en la correspondiente escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, una copia del cual deberá ser presentada ante el Ayuntamiento, a través de la Entidad de Conservación, para que, a partir de ese momento, las relaciones y acuerdos con terceros surtan efectos ante esta Administración y se produzca la subrogación en los nuevos propietarios.
- f. Mantener en buen estado de conservación las fincas privativas, resarciendo de cualquier daño que ocasione en las obras e instalaciones conservadas por la Entidad, permitiendo el acceso a las mismas siempre que así los requiriesen las actividades de conservación de la Entidad. Para la ejecución de obras de urbanización y construcción en las parcelas de cada propietario, deberá cumplir y hacer cumplir al contratista de las obras, las normas de obligado cumplimiento según la legislación aplicable.
- g. En general, cumplir con todas las obligaciones que derivan de la aplicación y eficacia de los presentes Estatutos y de cuantas obligaciones sean exigidas por la legislación aplicable.

Art. 34.º *Alcance de la obligación de conservar.*—Vendrá determinada por las previsiones contenidas en el planeamiento, las que fije la Asamblea General y el Consejo Rector, las señaladas en estos Estatutos y las que establezca en cada caso la legislación aplicable y las que demande el mejor cumplimiento del objetivo y finalidades de esta Entidad. En particular:

- a. Atender a la prestación de los servicios básicos urbanísticos, mantenimiento y conservación de la red viaria, saneamiento de pluviales y alcantarillado, instalaciones y distribución de red de riego, instalación de alumbrado público, zonas verdes públicas y red de telecomunicaciones internas. Todo ello bajo las directrices y vigilancia de la Administración actuante.

- b. Establecer y dirigir los servicios comunes de jardinería, mantenimiento, limpieza y recogida de basuras, conservación, guarda de seguridad y vigilancia, etc. Que vengán exigidos por el buen uso de la urbanización, dictando al efecto las adecuadas normas de régimen interior.

## Capítulo V

### *Medios económicos y reglas para la exacción de aportaciones*

#### SECCIÓN 1.<sup>a</sup>

##### Medios económicos

Art. 35.º *Ingresos de la Entidad de Conservación.*—Serán ingresos de la Entidad de Conservación:

- a. Las aportaciones obligatorias de los miembros, establecidas legalmente por la Asamblea.
- b. Las subvenciones, créditos, donaciones, etc. que se obtengan.
- c. El producto de las enajenaciones de bienes de la Entidad de Conservación.
- d. Las Rentas y productos de su patrimonio.

Art. 36.º *Gastos de la Entidad de Conservación.*—Serán gastos de la Entidad de Conservación:

- a. Los de promoción de la constitución de la Entidad.
- b. La financiación de las obras y servicios a que se hace referencia en el art. 4 de estos Estatutos.
- c. El abono de honorarios profesionales, administrativos, de guardería y vigilancia, etc. A que haya lugar en cumplimiento de sus fines y obligaciones.
- d. Cuantos vengán exigidos por el cumplimiento del objeto de la Entidad de Conservación.

#### SECCIÓN 2.<sup>a</sup>

##### Reglas para la exacción de aportaciones

Art. 37.º *Forma y Plazos.*—1. La cuantía de las aportaciones a satisfacer por los miembros de la Entidad de Conservación, así como la forma y condiciones de pago, se determinará por el Consejo Rector, siendo proporcional a las respectivas cuotas de participación.

2. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Entidad de Conservación, se realizará dentro del plazo de un mes desde su vencimiento. Transcurrido dicho plazo las cantidades adeudadas y no pagadas devengarán de interés legal vigente en la fecha, incrementado en tres puntos, de la cantidad o fracción no abonada.

3. Transcurrido el plazo señalado en el apartado anterior sin haberse efectuado el pago de la aportación adeudada, el Consejo Rector procederá contra el deudor por vía de apremio, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario del Consejo Rector, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación, que tendrá eficacia ejecutiva, sin perjuicio de la aplicación de las medidas establecidas en el párrafo 3º del apartado a. del art. 31 y el artículo 137.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El Reglamento de Régimen Interior, si lo hubiere, determinará los casos en que el Consejo Rector pueda aplazar el pago ante necesidades justificadas.

4. El procedimiento recaudatorio será el de vía de apremio administrativa conforme se determina en el art. 5.c. de estos Estatutos.

#### SECCIÓN 3.<sup>a</sup>

##### Contabilidad

Art. 38.º *Contabilidad.*—1. La Entidad llevará la Contabilidad de la Gestión Económica para que, en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzca de ellos la situación patrimonial y los resultados obtenidos.

2. La documentación contable se custodiará por el Secretario-Administrador a disposición de los socios.

3. La Asamblea General podrá designar una comisión censora de cuentas constituida por tres miembros asociados de la entidad, con el fin de revisar la contabilidad de la misma e informar de ello al indicado órgano colegiado.

## Capítulo VI

### *De la responsabilidad de la Entidad de conservación*

Art. 39.º *Responsabilidad de la Entidad ante la Administración actuante.*—1. La Entidad de Conservación será directamente responsable, frente a la Administración actuante, del cumplimiento de las obligaciones derivadas de los presentes Estatutos, y de las reguladas en el Real Decreto Legislativo 7/2015, del 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en el Reglamento de Gestión Urbanística, en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y demás disposiciones legales de general aplicación.

2. El incumplimiento por la Entidad de sus obligaciones habilitará a la Administración actuante a adoptar las medidas disciplinarias correspondientes, incluida la disolución de la Entidad.

## Capítulo VII

### *De la impugnación de los acuerdos de los órganos de la Entidad de Conservación*

Art. 40.º *Recursos.*—1. Los acuerdos de los Órganos de Gobierno y Administración de la Entidad de Conservación son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde el Órgano que deba resolver.

2. Contra los acuerdos de la Asamblea General cabe recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Fuenlabrada, en el plazo de “un mes” a contar desde su exposición en el tablón de anuncios, y será previo a la vía contenciosa (artículo 136.5 de la ley 9/2001).

3. No están legitimados para la impugnación quienes hubiesen votado a favor del acuerdo, por sí o por medio de representante.

4. Contra los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector que estén sometidos al Derecho Administrativo, cabe interponer recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Fuenlabrada en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo. Contra la resolución expresa o presunta de dicho recurso que agotará la vía administrativa, el interesado podrá interponer el correspondiente recurso contencioso-administrativo.

Art. 41.º *Interdictos de retener y recobrar.*—Los miembros de la Entidad de Conservación no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión, cuando dicha Entidad ocupe bienes que sean precisos para el cumplimiento de su objeto.

## Capítulo VIII

### *De la disolución y liquidación*

Art. 42.º *Disolución.*—1. La disolución de la Entidad de Conservación podrá llevarse a cabo:

- a. Por mandato judicial o prescripción legal.
- b. Por acuerdo del Órgano Urbanístico correspondiente en el supuesto contemplado en el art. 37 de estos Estatutos.
- c. Por imposibilidad de cumplir los fines recogidos en los presentes estatutos.

2. Sin perjuicio de lo anterior, la disolución de la Entidad deberá ser aprobada por la Administración actuante, de acuerdo con las facultades que legalmente le corresponden.

Art. 43.º *Liquidación.*—1. Acordada válidamente por la Asamblea General, la disolución de la Entidad de Conservación y obtenida la aprobación del Órgano Urbanístico correspondiente, el Consejo Rector procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General.

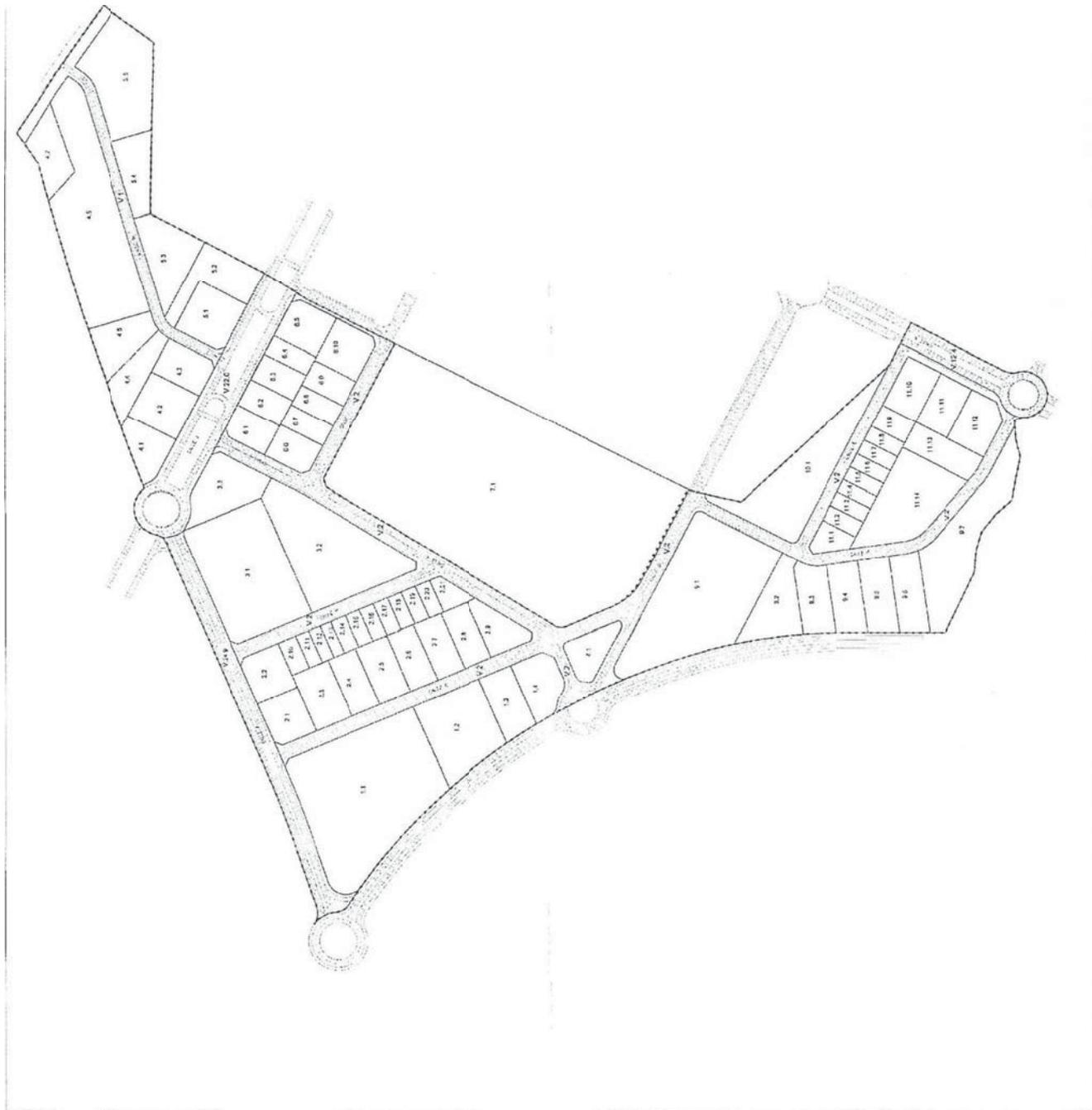
2. El patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o metálico, se distribuirá entre los asociados en proporción a su participación en la Entidad de Conservación.

**ANEXO Nº 1**
**PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN DE CADA UNA DE LAS PARCELAS DEL PARQUE INDUSTRIAL EL BAÑUELO**

N 2 PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE PARCELA (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD PARCELA (m <sup>2</sup> .e)	COEFICIENTE 17 DECIMALES
1.2	4083802VK3548S0001UU	14.428,33	8.657,00	0,02646825675756120
1.3	4083803VK3548S0001HU	5.902,69	3.541,61	0,01082825953738550
1.4	4083804VK3548S0001WU	6.020,78	7.224,94	0,02208981944992190
2.1	4283321VK3548S0001LU	5.212,09	3.387,86	0,01035817816087230
2.2	4283301VK3548S0001IU	5.212,09	3.387,86	0,01035817816087230
2.3	4283320VK3548S0001PU	6.011,63	3.907,56	0,01194712964948320
2.4	4283319VK3548S0001TU	4.643,13	3.018,03	0,00922744518216731
2.5	4283318VK3548S0001LU	5.180,75	3.367,49	0,01029589811118400
2.6	4283317VK3548S0001PU	4.496,50	2.922,73	0,00893607116472529
2.7	4283316VK3548S0001QU	4.545,38	2.954,50	0,00903320602867212
2.8	4283315VK3548S0001GU	4.545,38	2.954,50	0,00903320602867212
2.9	4283314VK3548S0001YU	4.747,33	5.696,80	0,01741762332175980
2.10	4283302VK3548S0001JU	1.680,00	1.344,00	0,00410919915469126
2.11	4283303VK3548S0001EU	1.232,00	985,60	0,00301341271344026
2.12	4283304VK3548S0001SU	1.120,00	896,00	0,00273946610312751
2.13	4283305VK3548S0001ZU	1.008,00	806,40	0,00246551949281476
2.14	4283306VK3548S0001UU	1.428,00	1.142,40	0,00349281928148757
2.15	4283307VK3548S0001HU	1.344,00	1.075,20	0,00328735932375301
2.16	4283308VK3548S0001WU	1.344,00	1.075,20	0,00328735932375301
2.17	4283309VK3548S0001AU	1.344,00	1.075,20	0,00328735932375301
2.18	4283310VK3548S0001HU	1.344,00	1.075,20	0,00328735932375301
2.19	4283311VK3548S0001WU	1.344,00	1.075,20	0,00328735932375301
2.20	4283312VK3548S0001AU	1.344,00	1.075,20	0,00328735932375301
2.21	4283313VK3548S0001BU	2.081,10	1.664,88	0,00509027045287380
3.1	4485201VK3548N0001ZX	27.653,85	15.209,62	0,04650249824938640
3.2	4485202VK3548N0001UX	24.814,44	16.129,39	0,04931463969768280
3.3	4485203VK3548N0001HX	9.115,73	10.938,88	0,03344496759618240
4.1	4887501VK3548N0001AX	5.025,10	6.030,12	0,01843672917164200
4.2	4887502VK3548N0001BX	6.780,55	4.068,33	0,01243867425372400
4.3	4887503VK3548N0001YX	5.084,30	3.050,58	0,00932696484919499
4.5	4887505VK3548N0001QX	6.475,84	3.885,50	0,01187968252645300
4.6	4887506VK3548N0001PX	32.322,48	17.777,36	0,05435320884273980
4.7	4887507VK3548N0001LX	5.802,63	6.963,16	0,02128944284671130
5.1	4987401VK3548N0001XX	7.345,00	4.407,00	0,01347413740678900
5.4	4987404VK3548N0001EX	6.093,00	3.351,15	0,01024593954408010
5.5	4987405VK3548N0001SX	16.289,00	8.958,95	0,02739145071943550
6.1	4685301VK3548N0001OX	3.906,25	2.539,06	0,00776302321853452
6.2	4685302VK3548N0001KX	3.450,00	2.242,50	0,00685630885743687
6.3	4685303VK3548N0001RX	3.450,00	2.242,50	0,00685630885743687
6.4	4685304VK3548N0001DX	2.512,50	1.633,13	0,00499319673772391
6.5	4685305VK3548N0001XX	5.200,00	3.380,00	0,01033414668367300
6.6	4685310VK3548N0001JX	4.112,50	2.673,13	0,00817293417885406
6.7	4685309VK3548N0001SX	2.700,00	1.755,00	0,00536580693190712
6.8	4685308VK3548N0001EX	2.700,00	1.755,00	0,00536580693190712
6.9	4685307VK3548N0001JX	3.337,50	2.169,38	0,00663274885580664
6.10	4685306VK3548N0001IX	5.668,75	3.684,69	0,01126571803072870
7.1	4780602VK3548S0001BU	140.210,56	72.909,49	0,22291637996798400
8.1	4280901VK3548S0001JU	4.913,67	5.896,40	0,01802788831526900
9.3	4376403VK3547N0001WT	5.926,21	3.555,73	0,01087143058802850
9.4	4376404VK3547N0001AT	5.706,95	3.424,17	0,01046919380172560
9.5	4376405VK3547N0001BT	6.055,37	3.633,22	0,01110835160179120
9.6	4376406VK3547N0001YT	6.161,11	3.696,67	0,01130234616009860
11.1	4575901VK3547N0001YT	2.448,63	1.958,90	0,00598921891675946
11.2	4575902VK3547N0001GT	1.613,25	1.290,60	0,00394593186684862
11.3	4575903VK3547N0001QT	1.493,75	1.195,00	0,00365364061745242
11.4	4575904VK3547N0001PT	1.332,43	1.065,94	0,00325904743076756
11.5	4575905VK3547N0001LT	1.404,13	1.123,30	0,00343442218040528
11.6	4575906VK3547N0001TT	1.404,13	1.123,30	0,00343442218040528
11.7	4575907VK3547N0001FT	1.493,75	1.195,00	0,00365364061745242
11.8	4575908VK3547N0001MT	1.493,75	1.195,00	0,00365364061745242
11.9	4575909VK3547N0001OT	2.282,45	1.825,96	0,00558276286346730
11.10	4575910VK3547N0001FT	5.317,75	6.381,30	0,01951044089719590
11.11	4575911VK3547N0001MT	5.117,50	6.141,00	0,01877573810190400
11.12	4575912VK3547N0001OT	5.698,50	6.838,20	0,02090738516340010
11.13	4575913VK3547N0001RT	5.681,93	3.409,16	0,01042330162961850
11.14	4575914VK3547N0001KT	15.472,15	10.056,90	0,03074836679971320
		<b>498.626,57</b>	<b>327.071,03</b>	<b>1,0000000000</b>

ANEXO Nº 2

ÁMBITO TERRITORIAL DEL PARQUE INDUSTRIAL EL BAÑUELO (PLANO)



Lo que se publica para su conocimiento y demás efectos, haciéndole saber que este acuerdo es un acto de trámite y contra el mismo no se puede interponer recurso administrativo conforme a lo dispuesto en el art. 112.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de que pueda alegarse por el interesado la oposición al mismo para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

Fuenlabrada, a 30 de abril de 2021.—El alcalde-presidente, Francisco Javier Ayala Ortega.

(02/19.384/21)

