

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

46

MADRID

URBANISMO

Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad

Anuncio del acuerdo de aprobación inicial del Proyecto de Estatutos para la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación del Área de Planeamiento Específico 08.17 “Clesa”. Distrito de Fuencarral-El Pardo.—Expediente 711/2023/05772.

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en sesión celebrada el día 13 de junio de 2024 y en el expediente administrativo con número de referencia 711/2023/05772, ha adoptado el siguiente Acuerdo:

“Primero.—Aprobar inicialmente el Proyecto de Estatutos para la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación del Área de Planeamiento Específico 08.17 “Clesa”, promovido por Fuencarral Agrupanorte, S. L., Sociedad Unipersonal y Global Escacel, S. L., Sociedad Unipersonal.

Segundo.—Someter el Proyecto de Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación del Área de Planeamiento Específico 08.17 “Clesa”, al trámite de información pública durante el plazo de veinte días, a cuyo efecto se insertará el correspondiente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y notificar individualmente a todas las personas propietarias afectadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, pudiendo formular durante este período las alegaciones que se consideren oportunas”.

Lo que se publica con el texto íntegro del Proyecto de Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación del Área de Planeamiento Específico 08.17 “Clesa”, para general conocimiento y con el fin de que cuantas personas se consideren interesadas puedan examinar la documentación correspondiente (Referencia 711/2023/05772) y formular por escrito cuantas alegaciones estimen convenientes a su derecho durante el plazo de 20 días, computable desde el día siguiente a la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, y que podrán presentarse en cualquier Registro del Ayuntamiento de Madrid, así como en el resto de los lugares a que se refiere el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La documentación correspondiente al expediente que se va a someter a información pública se podrá consultar en:

- La página web del Ayuntamiento de Madrid (madrid.es), en el apartado de Vivienda, Urbanismo y Obras→Urbanismo→Información Pública.
- El Visor Urbanístico (madrid.es/VisorUrbanistico), accediendo a Contenido→Expedientes Información Pública.
- El Geoportal (geoportal.madrid.es), buscando Información Pública.
- Portal de Transparencia, localizando el expediente a través del Buscador del Portal de Transparencia.

ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN APE 08.17 “CLESA”

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Denominación y constitución.*—1.1. Se constituye la “Entidad Urbanística de Conservación del Área de Planeamiento Específico 08.17 “Clesa” de Madrid (en adelante, también, “la Entidad”, “la Entidad Urbanística de Conservación” o la “EUC”), de conformidad con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de la Modificación del Plan

General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Madrid que regulan el APE 08.17 Clesa, en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, también, ley del Suelo), así como por los artículos 24 a 30 y 67 a 70 del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (en adelante, también, Reglamento de Gestión Urbanística).

1.2. Aprobados los Estatutos por la Administración urbanística actuante, esta requerirá a los promotores para que constituyan en el plazo de un mes la Entidad mediante escritura pública, en la que se designarán los cargos de la Entidad en los términos previstos en estos Estatutos, cargos que se someterán para su ratificación o remoción, en su caso, a la primera Asamblea que se celebre.

La convocatoria de la Asamblea constituyente se realizará con una antelación mínima de (10) diez días naturales señalando lugar, día y hora de la reunión e indicando que en dicha Asamblea habrá de resolverse sobre la constitución de la Entidad, confirmación de los propietarios afectados y designación de los cargos.

En la escritura fundacional de constitución deberá constar:

- a) Relación de propietarios afectados indicando nombre, apellidos, número de DNI y domicilios, con indicación de su asistencia o no a la Asamblea Constitutiva.
- b) Relación de fincas, parcelas o edificaciones, con especificación de su titularidad, superficie, edificabilidad y cuota de participación.
- c) Personas físicas designadas en el acto fundacional para ocupar los cargos de Presidente, Vicepresidente y Secretario, y vocales de la Comisión Delegada, sin perjuicio de su posterior ratificación o remoción por la primera Asamblea que se celebre.
- d) Acuerdos de constitución, que serán adoptados por mayoría simple de las cuotas de participación.

El Secretario levantará acta de la constitución de la Entidad de Conservación, que habrá de ser aprobada en la misma reunión, y que constará en el Libro de Actas que habrá de llevar la Entidad. Dicha Acta deberá estar firmada por el Presidente y Secretario en la sesión constitutiva, y por todos los socios que hayan asistido a la misma. Asimismo, será el Secretario el encargado de la elevación a público de los acuerdos adoptados en dicha reunión, junto con copia diligenciada por la Administración actuante de los Estatutos aprobados definitivamente.

Para el supuesto de que esta Asamblea Constituyente deba ser convocada por el Ayuntamiento de Madrid como órgano de tutela, será la persona física designada como representante de la Administración actuante en la Entidad quien designará las personas que actuarán como Presidente y Secretario en dicha Asamblea.

Se trasladará copia autorizada de la escritura fundacional a la Administración urbanística actuante, que adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio.

La certificación de los acuerdos municipales de aprobación de los Estatutos y de la constitución de la Entidad se remitirá, por la administración actuante, al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción.

Art. 2. *Naturaleza jurídica y ámbito de actuación.*—2.1. La Entidad tendrá naturaleza administrativa, de conformidad con lo previsto en el artículo 137 de la Ley del Suelo, actuando bajo el control y tutela del Ayuntamiento de Madrid (en adelante, también, “el Ayuntamiento” o “la Administración urbanística actuante”), y con plena capacidad de obrar en orden a la realización de los fines y funciones previstos en estos Estatutos.

2.2. La Entidad adquirirá plena capacidad jurídica desde el momento de su inscripción en el correspondiente Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.

2.3. La Entidad se regirá por lo señalado en los presentes Estatutos, por lo dispuesto en la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión Urbanística, y por la demás normativa urbanística que los sustituya, actualice o complemente.

2.4. Representa el ámbito de actuación el espacio libre interior de las Parcelas privadas AM1-AM2, AM3 y AM4 (en adelante, también, “Espacio Libre Interior”), conforme quedan delimitados en el plano identificativo de la zona objeto de conservación que se acompaña a los presentes Estatutos como Anexo I, que es de acceso libre y uso público, por lo que no podrá ser vallado ni cerrado, garantizándose su accesibilidad continua y la conexión con el entorno circundante, conforme a las Normas Urbanísticas de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Madrid que regulan el APE 08.17 Clesa.

Art. 3. *Domicilio.*—3.1. El domicilio de la Entidad se fijará en el lugar que se señale en el acuerdo de constitución. El cambio de domicilio sólo procederá previo acuerdo de la Asamblea General de esta Entidad, que lo deberá comunicar al Ayuntamiento de Madrid para que, de traslado al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, así como a todos los miembros de la Entidad.

3.2. El domicilio de los miembros de la Entidad, sean personas físicas o jurídicas, será aquel que designen de modo expreso mediante su comunicación al Secretario de la Entidad, pudiendo a efectos de la práctica de notificaciones facilitar una dirección de correo electrónico válida para su recepción. De no existir previa designación, se entenderá que el domicilio a efectos de notificaciones o cualesquiera otros efectos, será el de la parcela, instalación o enclave que el miembro posea dentro del ámbito de la Entidad. La relación de miembros, NIF y domicilio deberá incluirse en un Libro-Registro conforme a lo dispuesto en el 38 de los presentes Estatutos.

Art. 4. *Vigencia y duración.*—La Entidad adquirirá personalidad jurídica desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras de la Comunidad de Madrid y tendrá una duración indefinida, salvo que se proceda a su disolución conforme a lo previsto en el artículo 40 de los presentes Estatutos.

Art. 5. *Los Estatutos.*—5.1. Los presentes Estatutos constituyen la norma reguladora de la organización y funcionamiento de la Entidad, siendo de obligado cumplimiento para la misma y sus miembros, sin perjuicio de la posibilidad de su ulterior modificación.

5.2. La competencia para la modificación de los Estatutos corresponde a la Asamblea General, que requerirá el voto favorable de al menos el 50 por 100 de las cuotas de participación de la Entidad.

5.3. Toda modificación de los Estatutos deberá tramitarse por el mismo procedimiento previsto por la legislación aplicable para su aprobación. Hasta tanto no se produzca la aprobación definitiva por la Administración actuante de cualquier modificación, esta no será de aplicación.

5.4. No constituye modificación estatutaria la alteración de los coeficientes de participación cuando dicha alteración fuera una mera consecuencia de la división, segregación o agrupación de parcelas con arreglo a la legislación urbanística vigente, o de las modificaciones que sobre las mismas impongan las alteraciones de los instrumentos de planeamiento o gestión urbanística aprobados definitivamente.

5.5. Las alteraciones del cuadro de coeficientes de participación de las parcelas mencionadas en el apartado anterior serán calculadas por el Secretario-Administrador que propondrá su aprobación a la Asamblea General en la siguiente reunión que se celebre.

Art. 6. *Objeto y funciones. Alcance y contenido del deber de conservación y mantenimiento del Espacio Libre Interior.*—6.1. Constituye el objeto de la Entidad el cumplimiento de la obligación de conservación y mantenimiento del Espacio Libre Interior de las Parcelas privadas AM1-AM2, AM3 y AM4 que es de acceso libre y uso público, conforme a las Normas Urbanísticas que regulan el APE 08.17 Clesa, asumiendo las siguientes funciones:

- a) Arbolado y zonas ajardinadas. Comprende su mantenimiento, conservación, limpieza, así como el de la red de riego. Comprende también los gastos ocasionados por el consumo de agua destinado al riego del espacio libre interior.
- b) Áreas de paso peatonal, pavimento, señalización y alumbrado público instalados sobre el mismo. Comprende su mantenimiento y conservación. Comprende asimismo el gasto ocasionado por el consumo del alumbrado.
- c) Red de abastecimiento de agua. Comprende el mantenimiento, conservación de la red y, en su caso, la reparación de todas las fugas que surjan en la red de abastecimiento de agua que discurran en el espacio libre interior.
- d) Red de saneamiento. Comprende el mantenimiento, conservación y, en su caso, la reparación de toda la red de saneamiento incluida en el espacio libre interior hasta el encuentro con la red municipal.
- e) Recogida de basuras. Comprende el mantenimiento, conservación y reposición en su caso de contenedores y/o papeleras, debiendo garantizarse el traslado de los residuos a los puntos de recogida municipales.
- f) Mobiliario urbano ubicado en el Espacio Libre Interior. Comprende el mantenimiento, conservación y reposición en su caso.
- g) La prestación de cualquier otro servicio que sea aprobado por los órganos de gobierno de la entidad por estimarse conveniente y en beneficio de sus integrantes.

No se encuentran incluidos dentro del objeto de la Entidad ni la prestación ni el mantenimiento de los servicios de recogida de residuos sólidos urbanos que sean competencia municipal.

6.2. El deber de conservación y mantenimiento del Espacio Libre Interior le ha sido impuesto a los propietarios de las parcelas como obligación urbanística por el artículo 11.6 de las Normas Urbanísticas de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Madrid que regulan el APE 08.17 “Clesa”.

6.3. Sin perjuicio de las funciones anteriormente señaladas, para el cumplimiento de su objeto, la Entidad desarrollará, especialmente, las siguientes:

- a) La conservación y mantenimiento de zonas de paso, aceras, parques, zonas verdes, jardines, infraestructuras de servicio común (alumbrado público, abastecimiento de agua, saneamiento, canalizaciones y registro) y en general de las obras de urbanización ejecutadas.
- b) Modificación de los elementos del espacio libre interior cuando en el marco de las labores de mantenimiento sea preciso adaptarlos a nueva normativa o prescripciones técnicas, realizándose esta actuación en los términos en que se autorice, en su caso, por el órgano municipal competente.
- c) Velar por el adecuado uso de los elementos del espacio libre interior, exigiendo el cumplimiento de los derechos y obligaciones que competen a los miembros de la Entidad.
- d) Celebrar toda clase de contratos, públicos y privados, en el ámbito de sus competencias.
- e) Distribuir los gastos comunes de la Entidad entre todos sus miembros de conformidad con las normas establecidas en los presentes Estatutos y con los acuerdos válidamente adoptados por sus órganos rectores.
- f) La solicitud y gestión de cuantas ayudas, subvenciones y beneficios fiscales sean aplicables para el mejor cumplimiento de los fines de la Entidad.
- g) Subrogarse en el/los contratos que hayan sido suscritos por Metrovacesa, S. A. y o Fuencarral Agrupanorte, S. L., para la gestión, conservación y el mantenimiento de las zonas destinadas a Espacio Libre Interior, con todos los derechos y obligaciones e incluso con carácter retroactivo y siempre y cuando se verifique que los mismos hayan sido suscritos en beneficio de la propia Entidad Urbanística de Conservación.
- h) Defender y representar los intereses y derechos de la Entidad Urbanística de Conservación, judicial o extrajudicialmente, ante cualquier persona o entidad, pública o privada, Administración o Tribunal, en todos los grados o instancias, agotando los trámites y recursos procedentes.
- i) Velar por el cumplimiento de las ordenanzas del planeamiento urbanístico aprobado y demás normativa urbanística que resulte de aplicación, adoptando las medidas y ejercitando, en su caso, las acciones correspondientes frente a los miembros de la entidad para exigir el adecuado cumplimiento de las obligaciones contraídas, sin perjuicio de las facultades que correspondan a la Administración competente.
- j) Velar por el mantenimiento de unas buenas relaciones de vecindad entre los propietarios del ámbito, en lo relativo al uso, disfrute y mantenimiento del espacio libre interior.
- k) Solicitar, en su caso, de la Administración urbanística actuante el cobro por la vía de apremio de las cuotas adeudadas a la Entidad por los miembros.
- l) Contratar obligatoriamente un Seguro de Responsabilidad Civil.
- m) Cualesquiera otras que se establezcan por acuerdo debidamente adoptado por los órganos de la Entidad y se aprueben por la administración urbanística actuante mediante la modificación de los presentes Estatutos.
- n) En general, ejecutará cualquier actividad o derecho relacionado con los fines anteriormente señalados.

Art. 7. *Ámbito territorial.*—7.1. La competencia, facultades y atribuciones de la Entidad se extiende a la zona libre dentro de las Parcelas privadas AM1-AM2, AM3 y AM4 del APE 08.17 “Clesa”, conforme quedan delimitadas en el plano identificativo de los espacios libres objeto de conservación que se acompaña a los presentes Estatutos como Anexo I.

7.2. El suelo de uso privativo de las parcelas AM1-AM2, AM3 y AM4 del APE 08.17 “Clesa” y los elementos en él instalados serán conservados por la Comunidad de Propietarios.

rios correspondiente o por el titular del terreno y por tanto quedan fuera del ámbito de la Entidad.

7.3. Si el ámbito es objeto de ampliación, se realizará un nuevo cálculo de las cuotas de los miembros de la Entidad, de forma que las cuotas resultantes del nuevo ámbito establecido totalicen un porcentaje de cien enteros.

7.4. Los elementos que conservar que resulten de cualesquiera modificaciones que impliquen una ampliación del ámbito territorial de la Entidad gozarán del mismo régimen jurídico que el resto de los elementos previamente existentes a los efectos de estos Estatutos.

Art. 8. *Administración urbanística actuante*.—8.1. La Entidad Urbanística de Conservación actuará, sin perjuicio de su plena capacidad jurídica y de obrar, bajo la tutela del Ayuntamiento de Madrid como Administración urbanística actuante, que velará por la adecuada aplicación de los presentes Estatutos, y ejercerá en relación con la actuación de la EUC las funciones de control y fiscalización que tiene atribuidas por la legislación vigente.

8.2. La Administración urbanística actuante designará un representante en los órganos rectores de la Entidad, que intervendrá en los debates y deliberaciones con voz, pero sin voto.

8.3. En ejercicio de su función de control, corresponde a la Administración urbanística actuante:

- a) Aprobar los Estatutos de la Entidad y sus modificaciones.
- b) Aprobar la constitución de la Entidad y remitir los acuerdos correspondientes al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción.
- c) Designar un representante en los órganos de gobierno de la Entidad.
- d) Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas a la Entidad por cualquiera de sus miembros.
- e) Resolver los recursos administrativos contra los acuerdos de los órganos de la Entidad.
- f) La ejecución subsidiaria a costa del obligado, tras la correspondiente orden de ejecución, de las prestaciones debidas e incumplidas por la Entidad.

Y, cuantas otras atribuciones resulten de la legislación aplicable.

TÍTULO II

De los elementos personales y reales

Art. 9. *Miembros de la Entidad*.—9.1. Formarán obligatoriamente parte de la Entidad:

- a) El Ayuntamiento de Madrid como Administración urbanística actuante.
- b) Todos los propietarios de las parcelas AM1-AM2, AM3 y AM4 del APE 08.17 “Clesa”. La condición de miembros de la Entidad será irrenunciable e inseparable de la titularidad de la parcela. De no haberse adherido a la Entidad durante la tramitación de los presentes Estatutos, se producirá su incorporación obligatoria a la inscripción de la misma en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras en las mismas condiciones que los propietarios que hayan promovido la iniciativa, y su participación en los gastos de conservación se determinará con arreglo a lo establecido en los presentes Estatutos.
- c) Los superficiarios cuando sobre cualquiera de las parcelas AM1-AM2, AM3 y AM4 del APE 08.17 “Clesa” se constituya un derecho de superficie.

9.2. Cuando sobre las parcelas se constituyen regímenes de propiedad horizontal, la cualidad de miembro de la Entidad corresponderá a la comunidad o agrupación de propietarios.

La representación del conjunto de los propietarios que componen la comunidad la asumirá su Presidente, sin perjuicio de que previamente a la celebración de Asamblea o Comisión Delegada de la Entidad, pueda someter a conocimiento y decisión de su comunidad su actuación en la Entidad de Conservación. Por tanto, no será preceptivo realizar notificaciones individualizadas a los propietarios integrados en las mismas.

9.3. En el caso de que la nuda propiedad y el usufructo pertenezcan a distintas personas, corresponderá la representación al nudo propietario, siendo de cuenta del usufructuario las cuotas que pudieran corresponder en razón a la finca sobre la que el usufructo recae. Igualmente, en caso de que se constituya derecho de superficie, corresponderá al dueño del suelo o concedente la representación y al superficiario las cuotas de la finca.

9.4. Los cotitulares de una finca deberán designar, en el plazo de 30 días, en documento fehaciente a una sola persona con amplias facultades para el ejercicio de las de miembro de la Entidad, respondiendo solidariamente ante la Entidad de las obligaciones que le corresponden de dicha condición. Si no designasen representante en el plazo que se determine, lo hará, a petición del Presidente de la Entidad, el Ayuntamiento de Madrid de entre los cotitulares. El designado, en este caso, ejercerá sus funciones mientras los interesados no designen a otro.

Art. 10. *Derechos de los miembros.*—10.1. Los miembros tendrán plena igualdad de derechos y obligaciones, cualquiera que sea el momento legal en que se incorporen a la Entidad. La condición de miembro es irrenunciable, salvo pérdida de la propiedad o del derecho de superficie.

10.2. Los miembros de la Entidad tienen los siguientes derechos:

- a) Participar, con voz y voto, en la Asamblea General, y, si fuere elegido para ello, en los restantes órganos de gobierno, todo ello en proporción a su respectiva cuota de participación.
- b) Elegir a los miembros de los órganos de gobierno y administración.
- c) Ser notificados y obtener copias y certificaciones acreditativas de los acuerdos adoptados y sus antecedentes, consultar los archivos y registro de la Entidad y cuanta información requieran de la misma y de sus órganos.
- d) Presentar propuestas y sugerencias.
- e) Ejercer cualquier derecho derivado de los presentes Estatutos y disposiciones legales aplicables.
- f) Recurrir contra los acuerdos adoptados por los órganos rectores.
- g) Los demás derechos que les correspondan conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables.

Art. 11. *Obligaciones de los miembros.*—11.1. Los miembros de la Entidad están obligados a:

- a) Satisfacer puntualmente las cuotas ordinarias o extraordinarias establecidas por la Entidad para hacer frente a la actividad de conservación y gastos generales que tiene encomendada, así como cualquier otra obligación de naturaleza económica que legalmente derive del cumplimiento de sus fines estatutarios.
- b) Comunicar a la Entidad las transmisiones de las parcelas, subrogándose el adquiriente en la condición de miembro de la misma. Debiendo expresar, en el título de transmisión, este compromiso con expresa aceptación por el adquiriente, compromiso que será debidamente formalizado en la correspondiente escritura pública que deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente.
- c) En el caso de parcelas en régimen de propiedad horizontal, dado que la condición de miembro de la Entidad corresponde a la comunidad de propietarios, es esta última la que debe contribuir a los gastos que ocasione el funcionamiento de la Entidad y al de los necesarios para el cumplimiento de sus fines de conservación y mantenimiento.
- d) Realizar las obras en los espacios privativos de forma que no se cause daños en el espacio libre interior objeto de mantenimiento de la Entidad. En el caso de que causaren daños en ese espacio libre interior, la Entidad podrá repercutir en el causante el importe al que ascendiera la reparación o reposición de los daños causados.
- e) Permitir el acceso a las fincas privativas, previa comunicación con una antelación mínima de cinco días hábiles salvo caso de urgencia debidamente apreciada por el Presidente o Secretario de la entidad, para la realización de las actividades de conservación y mantenimiento de la entidad que precisen el acceso a aquellas, sin perjuicio de que, en todo caso, las actuaciones se realicen ocasionando las menores molestias y perjuicios que sea posible asumiendo la Entidad los que singularmente se produjeren.
- f) Comunicar a la Entidad la adquisición de una finca o constitución de derecho de superficie sobre parcela comprendida en el ámbito de la Entidad y, caso de cotitularidad, indicación de los porcentajes de participación y designación de representante.
- g) Determinar un domicilio en territorio español a efecto de notificaciones y comunicarlo a la Secretaría de la Entidad, el cual, así como sus eventuales modificaciones ulteriores, se hará constar en un registro que a tal efecto se llevará en la Secre-

taría, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija, o la dirección de correo electrónico habilitada por el miembro para tal fin.

- h) Cumplir con todas las obligaciones que se derivan de la aplicación y eficacia de los presentes Estatutos y de las disposiciones legales que sean de aplicación.

Art. 12. *Participación en la Entidad.*—La participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de los elementos del espacio libre interior de las parcelas privadas AM1-AM2, AM3 y AM4 del APE 08.17 “Clesa” se determinará en función de las cuotas asignadas a las mismas de forma que totalicen 100 enteros.

Dicho porcentaje se calculará en la proporción de la edificabilidad de cada una de las parcelas sobre el APE 08.17 “Clesa”.

Las parcelas ocupadas por construcciones en régimen de propiedad horizontal distribuirán internamente la cuota general asignada de acuerdo con las que, respectivamente, tenga establecido el título constitutivo de la Comunidad de Propietarios.

Los coeficientes podrán ser actualizados de acuerdo con los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística de vigencia posterior. En todo caso, tal actualización se hará de conformidad con los criterios que para la fijación de coeficientes se recogen en estos mismos Estatutos.

Se incorpora como Anexo 2 a estos Estatutos cuadro de parcelas, propietarios y sus correspondientes coeficientes de participación iniciales. Esta relación se mantendrá actualizada en el Libro de Registro previsto en el artículo 38 de los Estatutos.

Art. 13. *Régimen de transmisión de la condición de miembro.*—La transmisión de la titularidad de fincas y del derecho de superficie o su constitución, llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del enajenante, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de dicha transmisión. En el título de transmisión o constitución deberá consignarse la existencia de la Entidad Urbanística de Conservación y la cuota de participación en la misma e inscribirse en el Registro de la Propiedad correspondiente, si bien la ausencia de esta cláusula no exime del cumplimiento de las obligaciones previstas.

Los miembros de la Entidad se obligan también a comunicar al Presidente y al Secretario dentro del plazo de un (1) mes, las enajenaciones o transmisiones de su propiedad por cualquier título, la constitución de derechos de superficie sobre las fincas, así como la existencia y extinción de derechos de usufructo, para la debida constancia del cambio de miembro en el oportuno Libro-Registro.

TÍTULO III

De los órganos de Gobierno y Administración

Art. 14. *Órganos de Gobierno y Administración.*—Los órganos de Gobierno y Administración de la Entidad serán los siguientes:

- a) La Asamblea General.
- b) El Presidente.
- c) El Vicepresidente.
- d) La Comisión Delegada.
- e) El Secretario-Administrador.

Art. 15. *De la Asamblea General.*—15.1. La Asamblea General es el órgano superior deliberante de la Entidad y estará integrada obligatoriamente por los propietarios de las parcelas, terrenos o edificaciones del Ámbito que forman parte de la Entidad.

15.2. Los Acuerdos de la Asamblea, adoptados conforme a los presentes Estatutos, serán obligatorios para todos los propietarios, incluso para los ausentes o disidentes, sin perjuicio del recurso de alzada que se prevé en el artículo 35 de estos Estatutos o de las acciones judiciales que, en su caso, procedan.

Art. 16. *Reuniones de la Asamblea.*—16.1. La Asamblea General se reunirá con carácter ordinario por lo menos una vez al año, y con el carácter extraordinario cuando el Presidente lo estime conveniente o cuando lo soliciten al Presidente miembros de la Entidad que representen un 25 % de las cuotas de participación o la Comisión Delegada, debiendo expresarse los asuntos a tratar. En este último caso, la Asamblea deberá ser convocada dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en la que se hubiese requerido fehacientemente al Presidente siempre que en la solicitud se expresen los asuntos a tratar.

Igualmente, deberá convocarse la sesión en idéntico plazo cuando así lo requiera la Administración actuante, pudiendo ser convocada de oficio por esta última si no se atendiera al requerimiento.

16.2. En los supuestos de inactividad en el funcionamiento del Ente de Conservación, o en circunstancias excepcionales apreciadas por la propia Administración urbanística actuante, la Asamblea General podrá ser convocada por esta, sin necesidad de requerimiento por el Presidente de la Entidad Urbanística de Conservación.

16.3. Cuando se hallen presentes o debidamente representados la totalidad de los miembros de la Entidad se podrá constituir Asamblea con carácter extraordinario sin requisitos de convocatoria.

16.4. No podrá ser objeto de deliberación o acuerdo ningún asunto que no figure incluido en el orden del día, salvo que asistan todos los miembros de la Asamblea y sea declarada la urgencia por el voto favorable de la mayoría.

Art. 17. *Convocatoria de la Asamblea.*—17.1. La Asamblea General será convocada por el Presidente, o en su nombre por el Secretario-Administrador, mediante cualquier medio que permita tener constancia de su recepción por el interesado, incluido el correo electrónico, con diez (10) días hábiles de antelación, cuando menos, a la fecha en que haya de celebrarse.

17.2. La convocatoria señalará lugar o sistema de conexión, día y hora de la reunión y orden del día. La segunda convocatoria se entenderá realizada para media hora después de la señalada para la primera.

17.3. La convocatoria indicará que en el domicilio social de la Entidad se halla a disposición de los miembros la documentación de los asuntos objeto del orden del día hasta el día anterior a la reunión.

17.4. Las sesiones de la Asamblea General podrán celebrarse por medios telemáticos a propuesta del Presidente, siempre que todos los miembros dispongan de los medios necesarios y se garantice la seguridad, autenticidad y confidencialidad en la celebración de las mismas. La sesión se entenderá celebrada en el domicilio de la Entidad de Conservación.

Art. 18. *Constitución de la Asamblea.*—18.1. La Asamblea General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, si asisten a ella por si o representados, miembros que representen, al menos, al cincuenta por ciento (50 %) de las cuotas definidas en el artículo 12 de los Estatutos.

18.2. En segunda convocatoria podrá constituirse cuando concurran a ella, por si o representados, miembros que representen al menos el veinticinco por ciento (25 %) de las cuotas.

Art. 19. *Facultades de la Asamblea.*—19.1. Corresponde a la Asamblea General:

- a) Modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación posterior por la Administración municipal.
- b) Nombramiento y cese de las personas que integran los órganos de gobierno y administración de la Entidad, incluido el Administrador.
- c) Examinar, y en su caso ratificar, la gestión realizada por la Comisión Delegada y definir los criterios a seguir por esta en sus actuaciones.
- d) Adoptar acuerdos sobre las cuestiones planteadas por la Comisión Delegada.
- e) Acordar y aprobar las obras que sean necesarias para la conservación y mantenimiento del espacio libre interior que constituye el ámbito de actuación de la Entidad.
- f) Contratar obras y servicios cuya cuantía sea superior al 30 % del presupuesto en curso de la Entidad, y ratificar los contratos de la Comisión Delegada cuyo presupuesto sea igual o inferior al citado 30 % del presupuesto en curso.
- g) Aprobación y modificación de presupuestos y cuentas anuales de la Entidad. Designación de interventor/es de las cuentas.
- h) Aprobación de la cuantía, periodicidad y forma de pago de las aportaciones ordinarias y extraordinarias.
- i) Fijación de las cuotas de participación en la Entidad.
- j) Fijación de cantidades para formar o incrementar en su caso, un fondo de reserva.
- k) Acordar y aprobar las obras que sean necesarias para la conservación y mantenimiento de los servicios comunes.
- l) Aprobación de la plantilla de su personal y medios materiales de que se dote.
- m) Aprobación de la contratación de los créditos financieros necesarios.
- n) Acordar la solicitud a la Administración urbanística actuante del cobro por la vía de apremio de las cuotas adeudadas a la Entidad por sus miembros.
- o) Todas aquellas atribuciones que se desprendan de los presentes Estatutos.

19.2. La Asamblea General podrá delegar sus funciones en el Presidente y en la Comisión Delegada, siempre que así se acuerde por mayoría simple de las cuotas de participación.

Art. 20. *Adopción de acuerdos por la Asamblea.*—20.1. El Presidente dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdos, si procediese. En caso de empate, el voto del Presidente será dirimente.

20.2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de participación establecidas con arreglo a estos Estatutos.

20.3. Cada miembro dispondrá de un solo voto y este tendrá el valor que corresponda, conforme a lo establecido en el apartado anterior.

20.4. La modificación de los presentes Estatutos, la ejecución de obras extraordinarias o de mejora, la solicitud de disolución de la Entidad, requerirán el voto favorable del cincuenta por ciento (50 %), al menos, de las cuotas de participación de la Entidad.

20.5. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de recursos y acciones que contra los mismos pudieran interponerse.

20.6. De los acuerdos de la Asamblea General se levantará Acta que podrá ser aprobada en la misma reunión firmándose por el Secretario con el visto bueno del Presidente. La Asamblea también podrá acordar que la redacción y aprobación del acta se lleve a cabo por el Presidente, Secretario y dos intervenientes designados en la propia sesión.

20.7. A requerimiento de los miembros o de la Administración actuante deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido de las Actas y del contenido de los acuerdos adoptados.

Art. 21. *Del Presidente y Vicepresidente.*—21.1. Serán elegidos por la Asamblea General en su sesión constitutiva, o en las sucesivas renovaciones, entre los miembros de la Entidad. El cargo tendrá la duración de dos (2) años, pudiendo ser reelegido de forma indefinida para idénticos períodos. En el supuesto de que ningún miembro quiera presentarse al cargo de Presidente, se establecerá un turno rotatorio en el que por sorteo se designará al Presidente de entre todos los miembros que compongan la Entidad, quedando excluido para futuros sorteos quien ya haya asumido el cargo hasta completar una ronda de entre todos los miembros posibles a asumir el mismo y siendo obligatoria la aceptación de quien resulte elegido.

21.2. El ejercicio de las facultades representativas de la Asamblea General corresponde a su Presidente y en su defecto, al Vicepresidente, quienes actuarán, en su virtud, como representantes de la Entidad. El Presidente será sustituido en caso de ausencia, vacante o enfermedad por el Vicepresidente. En caso de ausencia, enfermedad o vacante de ambos, la propia Asamblea General designará de entre sus miembros quien haya de sustituirles.

21.3. En especial el Presidente estará facultado para:

- a) Representar a la Entidad en toda clase de negocios jurídicos, mediante la firma de toda clase de actos y contratos relacionados con el objeto y fines de la Entidad sobre los bienes de la misma, mediante los pactos o condiciones que juzgue convenientes, salvo aquellos que estuviesen reservados a la Asamblea General Extraordinaria o a la Comisión Delegada.
- b) Representar a la Entidad ante el Estado, Comunidad Autónoma, Provincia y Municipio, Entidades, Tribunales y Juzgados y personas físicas y jurídicas de toda índole, así como entidades bancarias o de ahorro.
- c) Ejercitar las reclamaciones oportunas, tanto en la vía administrativa, como judicial o extrajudicial, en relación con las cuestiones que atañen a los fines de conservación y mantenimiento que constituyen el objeto de la Entidad.
- d) Solicitar ante el Ayuntamiento de Madrid el cobro por la vía de apremio de las cuotas adeudadas a la Entidad por sus miembros.
- e) Abrir, seguir y cancelar cuentas corrientes, de crédito, o de ahorro, y designar las personas que estarán facultadas para ingresar y retirar cantidades de dichas cuentas.
- f) Conferir poderes generales y especiales, así como revocarlos.
- g) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General, así como asegurar el cumplimiento de las leyes y de los presentes Estatutos.
- h) Invertir los fondos de la Entidad en los términos y para los fines previstos en estos Estatutos y en cumplimiento de los acuerdos de la Asamblea.
- i) Proponer acuerdos a la Asamblea General.
- j) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General, así como dirigir los debates y deliberaciones.
- k) Autorizar las Actas de la Asamblea General, así como las certificaciones que se expidan y cualquier otro documento que requiera su autorización.

- I) Nombrar y separar al personal administrativo y laboral al servicio de la Entidad y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- m) Y en general, el Presidente tendrá la plenitud total de facultades, atribuciones y poderes de la Entidad, salvo los que esté expresamente reservados por estos Estatutos a las Asambleas Generales, Comisión Delegada y Secretario-Administrador.

21.4. El Vicepresidente será elegido por la Asamblea General de entre sus miembros. En el supuesto de que ningún miembro quiera presentarse al cargo de Vicepresidente, se establecerá un turno rotatorio en el que por sorteo se designará al Vicepresidente de entre todos los miembros que compongan la Entidad, quedando excluido para futuros sorteos quien ya haya asumido el cargo hasta completar una ronda de entre todos los miembros posibles a asumir el mismo, siendo obligatoria la aceptación de quien resulte elegido.

21.5. La duración del cargo será de dos (2) años, pudiendo ser reelegido de forma indefinida para idénticos períodos.

21.6. Serán funciones del Vicepresidente:

- a) Suplir al Presidente en caso de vacante, ausencia o enfermedad.
- b) En general, todas aquellas funciones que le sean delegadas por la Asamblea General o el Presidente.

Art. 22. *De la Comisión Delegada.*—22.1. La Entidad de Conservación será regida y administrada por la Comisión Delegada, investida de las más amplias facultades de gobierno, pudiendo realizar toda clase de actos de gestión e incluso disposición, dentro del marco establecido en los presentes Estatutos.

22.2. Quedará integrada por un mínimo de dos (2) vocales, el Presidente y el Secretario de la Entidad, que lo serán también de esta Comisión. Todos los miembros deberán ser propietarios de parcelas o Presidentes de sus respectivas Comunidades de Propietarios, a excepción del Secretario, que puede ser un profesional contratado a tal fin, en cuyo caso tendrá voz, pero no voto.

22.3. Un representante de la Administración actuante formará igualmente parte de la Comisión Delegada, con voz, pero sin voto.

22.4. Los vocales de la Comisión Delegada serán elegidos libremente por la Asamblea General entre los miembros de la entidad por un período de un (1) año, pudiendo ser reelegidos. Las vacantes que, en su caso, se produzcan serán cubiertas provisionalmente por otro miembro de la Entidad designado por la propia Comisión Delegada hasta tanto se designen por la Asamblea General los sustitutos, que permanecerán en el cargo por el tiempo que reste a la terminación del año del que sustituye.

Dicha Asamblea deberá celebrarse en el plazo de los dos (2) meses siguientes a producirse la vacante. El sustituto elegido ostentará su cargo por el plazo que le falte completar al sustituido.

Si la Asamblea acordase el cese de uno o más miembros de la Comisión Delegada, en la misma sesión en que así lo decida, habrá de acordar el nombramiento de la persona o personas que hubieren de sustituirlas hasta la renovación estatutaria de la Comisión.

Art. 23. *Sesiones de la Comisión Delegada.*—23.1. La Comisión Delegada se reunirá con carácter ordinario, por lo menos dos (2) veces al año, dentro de los primeros seis meses y antes de finalizar el año. Con carácter extraordinario, se reunirá cuando el Presidente lo estime conveniente o cuando lo soliciten al Presidente miembros de la Entidad que representen el 25 % de las cuotas de participación o a petición de la Administración actuante, debiendo expresarse los asuntos a tratar. En estos dos últimos casos, la convocatoria deberá ser realizada en el plazo de diez (10) días hábiles siguientes desde la solicitud, no pudiendo tratarse más asuntos que los incluidos en el orden del día.

23.2. Si no se atiende al requerimiento municipal para convocar reunión extraordinaria de la Comisión Delegada, podrá ser convocada de oficio por la propia Administración actuante.

23.3. La Comisión Delegada se reunirá en la localidad del domicilio de la Entidad, preferiblemente en su propia sede.

23.4. De las sesiones se levantará acta que podrá aprobarse en la misma reunión o en la siguiente, sin perjuicio de la ejecutividad de los acuerdos adoptados por mayoría de votos de los miembros de la Comisión.

23.5. En las reuniones extraordinarias se determinarán con claridad y precisión los asuntos que se someten a la Comisión, y no podrán tratarse otros que los indicados en el Orden del día de la misma.

23.6. Las sesiones de la Comisión podrán celebrarse por medios telemáticos a propuesta del Presidente, siempre que todos los miembros dispongan de los medios necesarios

y se garantice la seguridad, autenticidad y confidencialidad en la celebración de las mismas. La sesión se entenderá celebrada en el domicilio de la Entidad de Conservación.

Art. 24. *Comisión Delegada: convocatoria, quorum y adopción de acuerdos.*—24.1. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar o sistema de conexión, fecha y hora de su celebración, será cursada por el Presidente, o en su nombre por el Secretario-Administrador, mediante carta certificada con acuse de recibo, a todos los miembros de la Comisión Delegada al domicilio que conste en la misma, o mediante cualquier medio que permita tener constancia de su recepción por el interesado, incluido el correo electrónico, con cinco (5) días hábiles de antelación, cuando menos, a la fecha en que haya de celebrarse.

24.2. La Comisión Delegada quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, si asisten a ella quienes representen, al menos, dos tercios de sus miembros.

24.3. En segunda convocatoria, podrá constituirse cualquiera que sea el número de asistentes.

24.4. Los acuerdos serán adoptados por mayoría simple de votos, presentes o representados, reconociéndose en caso de empate calidad de voto dirimente el del Presidente.

24.5. No podrá ser objeto de deliberación o acuerdo ningún asunto que no figure incluido en el orden del día” salvo que asistan todos los miembros de la Comisión y sea declarada de urgencia por el voto favorable de la mayoría.

Art. 25. *Facultades de la Comisión Delegada.*—La Comisión Delegada ostentará las siguientes facultades:

- a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- b) Proponer a la Asamblea General el presupuesto anual de ingresos y gastos, la modificación del mismo y rendir las cuentas del ejercicio anterior.
- c) Contratar obras y servicios cuya cuantía sea igual o inferior al 30 % del presupuesto en curso de la Entidad, requiriendo posterior ratificación por la Asamblea.
- d) Administrar los fondos de la Entidad de acuerdo con los presupuestos aprobados por la Asamblea y contabilizar sus resultados.
- e) Efectuar todos los actos de administración y gestión de la Entidad que no estén expresamente reservados legal o estatutariamente a la Asamblea General.
- f) Girar las derramas ordinarias y extraordinarias aprobadas por la Asamblea General y proponer a la Asamblea General las cuantías que, en su caso, deban formar el fondo de reserva.
- g) Proponer a la Asamblea General el inicio de la vía de apremio contra los miembros deudores.
- h) Aquellas necesarias para el cumplimiento de los fines de la Entidad, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos y aquellas que le sean delegadas por la Asamblea General.

Art. 26. *Del Secretario-Administrador.*—26.1 El Secretario será nombrado por la Asamblea General en su sesión constitutiva, o en las sucesivas renovaciones, entre los miembros de la Entidad por un período de dos años, pudiendo ser reelegido de forma indefinida por idénticos períodos.

Podrá nombrarse Secretario a un no miembro de la entidad, pero en ese caso tendrá voz, pero carecerá de voto en la Asamblea General y en la Comisión Delegada.

26.2. Son funciones del Secretario-Administrador:

- a) Asistir a las reuniones de los órganos colegiados de la Entidad y levantar las actas de sus reuniones.
- b) Guardar y custodiar las actas.
- c) Librar y firmar todas las certificaciones que sean necesarias en relación con la documentación de la Entidad.
- d) Remitir las convocatorias efectuadas por el Presidente de las sesiones de la Asamblea General y de la Comisión Delegada.
- e) Notificar los acuerdos de la Asamblea General y de la Comisión Delegada.
- f) Redactar los escritos y documentación necesaria para el funcionamiento de la entidad.
- g) Procurar el exacto cumplimiento de los acuerdos adoptados por cualquier órgano de la entidad.
- h) La llevanza de la contabilidad y la custodia de los libros y documentos. Llevará un libro de registro en el que se relacionarán los integrantes de la Entidad, con expresión de sus datos personales, domicilio, fecha de incorporación, cuotas de participación y número de votos, descripción de las fincas o derechos de que son titulares y todo dato que estime procedente, para el adecuado funcionamiento de la Entidad.

- i) Preparar el presupuesto de ingresos y gastos para el ejercicio correspondiente para su remisión a la Comisión Delegada, así como informar al Presidente de cuantas variaciones afecten o puedan afectar al Presupuesto anual.
- j) Preparar el balance y memoria anual justificativa al término de cada ejercicio o anteriormente en caso de necesidad.
- k) Presentar y justificar a la Comisión Delegada de la necesidad de la solicitud de las derramas extraordinarias que se requieran para cubrir costos absolutamente inevitables no previstos en el Presupuesto.

26.3. El Secretario será sustituido en las sesiones, en caso de ausencia, vacante o enfermedad por el miembro de la Asamblea General de menos edad, excluido el Presidente.

26.4. El cargo de Secretario-Administrador podrá ser retribuido.

TÍTULO IV DEL RÉGIMEN ECONÓMICO

Art. 27. *De los ingresos y gastos de la Entidad.*—27.1. Serán ingresos de la Entidad:

- a) Las cuotas ordinarias y derramas extraordinarias que deban satisfacer los miembros, acordados por la Asamblea General.
- b) En su caso, las aportaciones iniciales de sus miembros.
- c) Las subvenciones, auxilios y donativos que a su favor se cedan.
- d) Cualquier otro recurso no previsto en los apartados anteriores que pudiera serle atribuido.

27.2. Serán gastos de la Entidad:

- a) La ejecución de las obras que acuerden los órganos colegiados de la Entidad, en razón a sus respectivas competencias.
- b) Los derivados de la conservación y mantenimiento, ampliación y mejora de los bienes y servicios que constituyen el objeto de la Entidad.
- c) Los gastos de administración, vigilancia, etc.
- d) Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto y fines de la Entidad.

Art. 28. *Del presupuesto.*—28.1. La gestión económica de la Entidad estará sometida al régimen del presupuesto.

28.2. La Comisión Delegada, en su caso, deberá formular para cada ejercicio económico y con antelación suficiente el Presupuesto de la Entidad, la propuesta de asignación de cuotas entre los miembros y su forma y plazo de ingreso, una memoria explicativa si se estimase necesario, y la liquidación del ejercicio anterior, para su posterior aprobación por la Asamblea.

28.3. Cuando resulte necesario realizar con urgencia algún gasto para el cual no exista consignación presupuestaria o esta sea insuficiente, se formulará por la Comisión Delegada una modificación del presupuesto aprobado, que, en unión de la memoria explicativa si se estimase necesario y de la propuesta de derramas extraordinarias entre los miembros de la Entidad, se someterá a la aprobación de la Asamblea General.

Art. 29. *Recaudación.*—29.1. La cuantía, periodicidad y forma de pago de las derramas ordinarias y extraordinarias (que resulten de una modificación del Presupuesto inicialmente aprobado) se establecerán mediante acuerdo adoptado por la Asamblea General al momento de la aprobación del Presupuesto. En ausencia de acuerdo en cuanto a la periodicidad de pago, los miembros deberán ingresar en la Entidad las cantidades que les corresponda satisfacer en el plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días desde el momento de la aprobación del presupuesto.

29.2. En parcelas con regímenes de propiedad horizontal, las aportaciones deberán ser satisfechas de modo mancomunado y conjunto a través de la comunidad o agrupación de propietarios, los cuales las repartirán internamente como gastos comunes a sus miembros. En caso de impago de dichas cuotas, los comuneros serán responsables del pago de la totalidad de las mismas en función de los coeficientes de participación que tengan asignados en dichas comunidades.

29.3. El incumplimiento de pago de las cuotas podrá determinar su exigencia por la vía de apremio administrativo.

A tales efectos, tendrán el carácter de títulos ejecutivos, las relaciones certificadas de morosos expedidas por el Secretario de la Entidad, con el visto bueno del Presidente de la misma.

29.4. La Entidad podrá solicitar del Ayuntamiento la exacción por vía de apremio de las aportaciones fijadas por la Asamblea.

Este procedimiento no se podrá instar hasta transcurrido un (1) mes desde el requerimiento de pago al deudor moroso que deberá efectuar la Entidad de Conservación.

A tales efectos deberá acreditarse la relación de deudores, con indicación de su NIF o documento identificativo equivalente, domicilio a efectos de notificaciones, importe de la deuda y período al que corresponde la misma.

29.5. En el requerimiento que se efectúe al deudor deberá hacerse por un medio que permita tener constancia de la recepción y su fecha, de la persona que lo recibe y el contenido de lo notificado. En la comunicación debe hacerse constar la Asamblea en que se aprobaron los presupuestos que constituyen la base de dicha deuda, y en base al cual se giraron las correspondientes derramas.

29.6. La certificación expedida por el Secretario deberá dar fe de lo recogido en el apartado anterior, indicándose que transcurrido el mes de plazo concedido al deudor, la deuda no ha sido abonada.

29.7. En el supuesto de subrogarse un nuevo adquirente a los derechos y obligaciones del miembro moroso, aquel vendrá obligado a satisfacer a la Entidad de Conservación las derramas pendientes de pago.

29.8. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10 de los presentes Estatutos, que recoge el derecho de todos los miembros de la Entidad de Conservación a participar, con voz y voto, en los órganos de gobierno, interviniendo en la adopción de acuerdos, consecuencia de su participación obligatoria en la Entidad, el impago de cuotas no podrá suspender el derecho a voto de los comuneros que estuviesen en esta situación.

29.9. En el supuesto de ser una comunidad de propietarios la que incumpla con el pago de las derramas, podrá iniciarse la vía de apremio administrativo contra dicha comunidad, representada por su Presidente, sin perjuicio de que luego se repercuta contra los propietarios integrantes de la misma, por la cuota de participación que tenga asignada en la comunidad.

Art. 30. Normas para la aprobación y ejecución de obras.—30.1. Para la ejecución de obras y prestación de servicios de su competencia, la Entidad podrá celebrar toda clase de contratos públicos y privados, con personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras que tengan plena capacidad de obrar, no estén incuras en una prohibición de contratar y acrediten su solvencia económica, financiera, técnica o profesional.

La Entidad deberá garantizar el acceso en condiciones de igualdad a los licitadores, así como los principios de publicidad, concurrencia y transparencia.

El contrato deberá especificar su objeto, referido a la totalidad del mismo, y la disponibilidad presupuestaria, así como el alcance de las obligaciones y demás condiciones exigidas para la prestación del servicio o ejecución de la obra.

30.2. Para la celebración por el Presidente de cualquier contrato de ejecución de obras de conservación y mantenimiento será necesario, además de la obtención previa del proyecto y, en su caso, autorización administrativa municipal:

- a) La previa existencia de presupuesto suficiente para abordar las obligaciones económicas que deriven del contrato y,
- b) Un proyecto de estimación de costes, salvo que se trate de pequeñas obras de mantenimiento, conservación o reparación cuya cuantía no exceda el 5 % del presupuesto ordinario, permitiéndose en este caso la adjudicación directa por la Comisión Delegada, debiendo rendir cuentas por las mismas ante la Asamblea General que se celebre posterior a su celebración.

30.3. Será necesario la previa aprobación por la Asamblea General:

- a) Cuando se trate de contratos de obras de mejora o aquellas otras cuyo plazo de ejecución será superior a la vigencia del ejercicio correspondiente y hayan de comprometerse fondos de futuros ejercicios, salvo el caso de que estén previstos en un plan general de obras y gastos aprobados por la propia Asamblea General.
- b) Cuando la cuantía del contrato exceda del 30 % del presupuesto ordinario.

Art. 31. Ordenación y fiscalización de gastos y pagos.—La ordenación de pagos, con cargo a las correspondientes partidas presupuestarias y la efectividad de los mismos estarán a cargo de la Comisión Delegada, que podrá delegarla en el Presidente.

TÍTULO V

Del régimen jurídico

Art. 32. *Ejecutoriedad.*—Los actos y acuerdos de los órganos de gobierno de la Entidad de Conservación serán inmediatamente ejecutivos salvo aquellos que precisen autorización ulterior de los órganos urbanísticos.

Art. 33. *Actas.*—Los acuerdos de la Asamblea General y de la Comisión Delegada se recogerán en las correspondientes actas, que, una vez aprobadas en la misma reunión o en la siguiente, se llevarán al Libro de Actas.

Art. 34. *Publicidad de los acuerdos.*—34.1. De las actas de los acuerdos de la Asamblea General y de la Comisión Delegada, una vez aprobadas, se remitirá un ejemplar, por correo certificado con acuse de recibo, o mediante correo electrónico certificado, a todos y cada uno de los miembros de la Entidad.

34.2. En todo caso, los libros de Actas estarán a disposición para examen y consulta de cualquier miembro de la Entidad.

Art. 35. *Recursos y acciones.*—35.1. Los acuerdos de la Asamblea General podrán ser impugnados en alzada ante la Administración Actuante en el plazo de un (1) mes a partir del día siguiente a la recepción del acta correspondiente o, en su caso, del acuerdo individualizado que se haya podido adoptar por el órgano colegiado. Contra la resolución expresa o presunta del recurso que agotará la vía administrativa, el interesado podrá interponer el correspondiente recurso contencioso-administrativo.

35.2. Los acuerdos de la Comisión Delegada podrán ser impugnados ante la Asamblea General, en el plazo de un (1) mes desde su notificación, debiendo ser resueltos por dicho órgano en el plazo de un (1) mes, transcurrido el cual sin haber sido notificada la resolución se entenderá desestimada la impugnación por silencio administrativo, quedando expedita la vía del recurso administrativo.

35.3. Los recursos internos no suspenden las resoluciones ni sus efectos salvo que la Asamblea General así lo acuerde.

35.4. Están legitimados para interponer recursos contra los acuerdos o resoluciones de la Entidad, además de todos los miembros que no hayan votado a favor de los mismos, aquellos a quienes el régimen jurídico-administrativo vigente les reconozca legitimación para recurrir.

35.5. Los miembros de la Entidad de Conservación no podrán interponer acciones posesorias cuando dicha Entidad ocupe bienes que sean precisos para el cumplimiento de su objeto.

Art. 36. *Jurisdicción.*—Para cuantas cuestiones se susciten en la interpretación o aplicación de los Estatutos o de los acuerdos y actos de los órganos rectores, los miembros de la Entidad, con renuncia de cualquier otro fuero que pudieran corresponderles, quedan sometidos a la jurisdicción que corresponda según el acto o acuerdo impugnado, siendo competentes los órganos jurisdiccionales del término municipal de Madrid.

TÍTULO VI

De la responsabilidad de la Entidad de Conservación

Art. 37. *Responsabilidad de la Entidad ante la Administración actuante.*—La Entidad Urbanística de Conservación será directamente responsable frente a la Administración del cumplimiento de las obligaciones derivadas de los presentes Estatutos y de las disposiciones vigentes.

El cumplimiento de las obligaciones recogidas en los Estatutos es deber inexcusable de la Entidad. La inobservancia de las mismas legitima a la Administración actuante para ordenar su cumplimiento a la Entidad y proceder en su caso a la ejecución subsidiaria a su costa, sin perjuicio de la imposición de las sanciones que pudieran corresponder y de las multas coercitivas que se puedan imponer.

TÍTULO VII

De los libros de la Entidad

Art. 38 Libro de Registro de Miembros.—38.1. La Entidad llevará un Libro de Registro de Miembros y anotará en este los cambios de titularidad, que llevarán automáticamente

mente implícita la baja y el alta respectiva como miembro de la presente Entidad, subrogándose el adquiriente en los derechos y obligaciones del transmitente y quedando el adquirente incorporado a la Entidad a partir del momento de la transmisión, tal y como se dispone en el artículo 28 del Reglamento de Gestión Urbanística.

38.2. El Libro de Registro de Miembros no será público, sino que tendrá carácter privado y confidencial, pudiendo únicamente hacer uso de su contenido la Administración urbanística actuante y el Presidente o persona en la que este delegue, y el Secretario-Administrador de la Entidad.

38.3. Se iniciará el Libro de Registro con la inscripción de los que figuren como propietarios de parcelas, edificadas o no, y superficiarios, a la fecha de la constitución de la Entidad en escritura pública, con indicación del número de finca registral, CRU, edificabilidad asignada y coeficiente de participación en la Entidad.

Art. 39. *De los Libros Contables y de los Libros de Actas.*—La contabilidad de la Entidad deberá llevarse a cabo de tal forma que permita, en cualquier instante, conocer el estado contable de la Entidad, siendo fiel reflejo de todas las operaciones realizadas en el ejercicio y el resultado de estas. En cualquier caso, serán obligatorios los siguientes libros:

- a) Libro diario de ingresos y gastos.
- b) Libro de inventario.
- c) Cuentas anuales.
- d) Libro de Actas, que será custodiado por el Secretario-Administrador y contendrá al menos las siguientes:
 - Acta de constitución de la Entidad Urbanística de Conservación firmada por el Presidente y Secretario en la sesión constitutiva, y por todos los socios que hayan asistido a la misma.
 - Actas de las sesiones de la Comisión Delegada.
 - Actas con los Acuerdos de la Asamblea General.

TÍTULO VIII

De la disolución de la Entidad

Art. 40. *Disolución y Liquidación.*—La Entidad de Conservación tendrá una duración indefinida. No obstante, procederá su disolución cuando concurren alguna de las siguientes causas:

- a) Por mandato judicial o prescripción legal.
- b) Cuando por los órganos urbanísticos competentes se establezca un sistema distinto para la conservación del espacio que constituye el objeto de la Entidad.
- c) Cuando se modifique la norma que determina la obligatoriedad de la constitución de la Entidad.
- d) También podrá serlo cuando no concurra causa legal o reglamentaria, si se producen causas de fuerza mayor o razones de interés legal, debidamente justificadas, que aconsejen solicitar la indicada disolución mediante acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria convocada al efecto.

En cualquier caso, la disolución de la Entidad requerirá acuerdo de la Administración tutelante.

Acordada la disolución de la Entidad, el liquidador o liquidadores nombrados en la Asamblea aprobatoria de la solicitud de disolución procederá a efectuar la liquidación de la misma, mediante el cobro de créditos y pago de deudas pendientes. Si hubiera remanente, lo distribuirá entre los que fueran miembros de la Entidad en liquidación en proporción a sus cuotas o cargas de participación. De igual forma se procederá si hubiera déficit.

Art. 41. *Extinción.*—La personalidad jurídica de la Entidad se extinguirá a todos los efectos, incluso liquidatarios, cuando una vez aprobado por la Asamblea el balance final y obtenida la aprobación de la disolución por el Ayuntamiento de Madrid y posterior liquidación de la misma, se solicite y se obtenga la cancelación de la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y, en su caso, en el Registro de la Propiedad.

TÍTULO VIII

Régimen transitorio

Art. 42. *Régimen transitorio.*—Todas las obligaciones que deban asumir los propietarios integrantes de este ente colaborador pasarán a hacerse efectivas a partir del momento de la inscripción de la Entidad en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

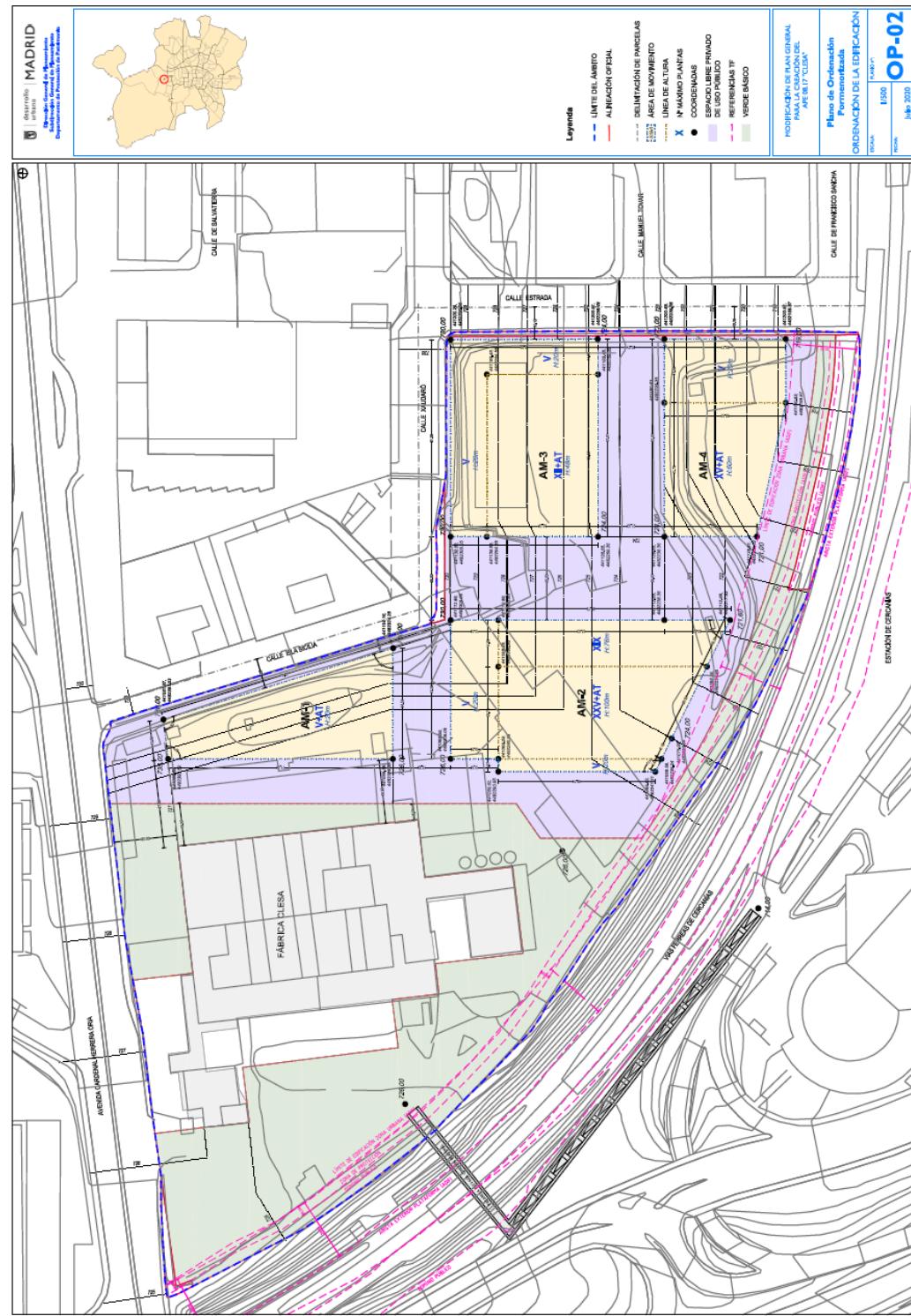
DISPOSICIONES FINALES

Primera*Entrada en vigor de los Estatutos*

Los presentes Estatutos entrarán en vigor el día en que la Entidad quede inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, sin perjuicio de los efectos internos que se derivan para los miembros en sus derechos y obligaciones desde el momento de la constitución de la Entidad.

ANEXO I

PLANO IDENTIFICATIVO DEL ESPACIO LIBRE PRIVADO DE USO PÚBLICO OBJETO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO



ANEXO II**CUADRO DE LAS PARCELAS, PROPIETARIOS Y SUS CORRESPONDIENTES COEFICIENTES DE PARTICIPACIÓN
QUE CONFORMAN LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN DEL APE 08.17 "CLESÁ"**

| PROPIETARIO | PARCELA | FINCA REGISTRAL | SUPERFICIE | EDIFICABILIDAD | PARTICIPACIÓN EUC |
|----------------------------|---------|-----------------|------------|----------------|-------------------|
| FUENCARRAL AGRUPANORTE, SL | PR AM1 | 77.251 | 4.025,33 | 6.375,00 | 52,51 % |
| FUENCARRAL AGRUPANORTE, SL | PR AM2 | 77.252 | 7.062,61 | 40.203,00 | |
| FUENCARRAL AGRUPANORTE, SL | PR AM3 | 77.253 | 4.439,24 | 22.024,44 | 24,83 % |
| GLOBAL ESCACEL, SL | PR AM4 | 77.254 | 4.039,29 | 20.100,00 | 22,66 % |
| | | | | TOTAL | 100,00 % |

Madrid, a 8 de julio de 2024.—La directora de la Oficina de la Secretaría de la Junta de Gobierno, Carmen Toscano Ramiro.

(02/11.149/24)

