

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

61

PARLA

URBANISMO

Que la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento en sesión Ordinaria celebrada el día 30 de agosto de 2024, adoptó el siguiente Acuerdo:

«Aprobación inicial de la propuesta de constitución de la Entidad “Entidad urbanística de Urbanización del Área de Servicios Logísticos n.º 1 (EU-ZA1) del PAU5 de Parla”, la aprobación de sus Estatutos y que se proceda a la tramitación administrativa posterior, en concreto, la publicación por 20 días en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID para oír alegaciones y tras ello, proceder a la constitución definitiva. No obstante, la Junta de Gobierno Local con su superior criterio decidirá.”

Se aprueba la urgencia por unanimidad. La Junta de Gobierno Local por unanimidad acuerda aprobar la Propuesta».

Lo que se hace público en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y se publica con el texto íntegro del Proyecto de Estatutos de la “Entidad urbanística de Urbanización del Área de Servicios Logísticos n.º 1 (EU-ZA1) del PAU5 de Parla” para general conocimiento y con el fin de que cuantas personas se consideren interesadas puedan examinar el expediente y formular por escrito cuantas alegaciones estimen convenientes a su derecho durante el término de 20 días, computables desde el día siguiente a la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

ESTATUTOS DE LA “ENTIDAD URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN DEL ÁREA DE SERVICIOS LOGÍSTICOS N.º 1 (EU-ZA1) DEL PAU-5 DE PARLA

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Denominación, naturaleza, personalidad jurídica y capacidad.*—1. Con la denominación “Entidad Urbanística de Urbanización del Área de Servicios Logísticos n.º1 de Parla”, y de forma simplificada EU-ZA1 del PAU5 de Parla, se constituye una entidad urbanística colaboradora de naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid. En lo sucesivo, también e indistintamente, “Euu” o “EU-ZA1”.

2. Dicha Entidad surge de la Resolución de Liberación de la Expropiación de las parcelas pertenecientes a la denominada Zona de Actuación 1 del PAU5 de Parla mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Parla de 21 de junio de 2024 y como consecuencia de la resolución del mismo órgano de 7 de mayo de 2024 sobre el expediente del cambio de sistema del PAU5 a expropiación forzosa y la indicación que dicha resolución significaba sobre determinadas parcelas, en concreto sobre la ZA1, de forma particular sobre aquellas pertenecientes a dicho ámbito que en el periodo habilitado por la Resolución de mayo de 2024 hubieran solicitado, a su vez, el interés en la liberación propuesta.

Art. 2. *Regulación legal.*—1. La Entidad se regirá por lo dispuesto en los presentes Estatutos, sin perjuicio de lo establecido por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el RD 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, así como en las demás disposiciones que le sean aplicables.

Art. 3. *Domicilio.*—1. El domicilio de la Entidad se establece en Parla (Madrid).

2. Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo del Consejo Rector, cambio que deberá notificarse obligatoriamente al Ayuntamiento de Parla para su traslado al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.

3. A efecto de notificaciones a la EU-ZA1, se podrá acordar por el Consejo Rector la práctica de notificaciones en direcciones de correo electrónico.

Art. 4. *Objeto.*—1. La EU-ZA1 tendrá por objeto la colaboración con el Ayuntamiento de Parla en la gestión y ejecución de la urbanización de la ZA1 según el Proyecto de Urbanización de la ZA1 aprobado definitivamente por la Resolución de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Parla de 25 de noviembre de 2022.

2. La urbanización de la ZA-1 incluye tanto cargas internas de la ZA-1, como cargas externas del PAU 5 completo, todas ellas necesarias para que la ZA-1 sea una unidad funcional independiente, con capacidad técnica de prestar el uso al que las parcelas de resultado van a ser destinadas, incluyendo los servicios públicos, de forma autónoma y en los términos previstos en el art. 99.3 LSM.

3. El coste de las conexiones exteriores será asumido por el Ayuntamiento de Parla conforme al Convenio a suscribir entre la EU-ZA1 y el Ayuntamiento de Parla y al Protocolo de Obligaciones de Cargas Exteriores previsto en el Artículo 5.2 siguiente.

4. Respecto a las cargas internas, el Ayuntamiento de Parla asumirá los costes de urbanización de:

- (i) Las parcelas no liberadas; y las parcelas que a día de hoy son propiedad de la Junta de Compensación, respecto de las cuales contribuirá proporcionalmente a los gastos en relación a su cuota de participación por aportar la parcela expropiada a la EU-ZA-1. Esta aportación, al igual que en el caso anterior, también se regulará en el Convenio a suscribir entre la EU-ZA1 y el Ayuntamiento de Parla y en la Planificación Económica incluida en el citado Protocolo de Obligaciones de Cargas Exteriores.

5. Todos los documentos técnicos del Proyecto de Urbanización, Separatas de Compañías de Servicios y Organismos, Proyecto de Conexión Exterior Eléctrica y Proyectos de Ejecución de los Accesos (M419 y A42) serán objeto de una resolución de entrega y encargo de su ejecución a favor del conjunto de los propietarios liberados que conforman la Entidad Urbanística de Urbanización.

Art. 5. *Funciones.*—1. La EU-ZA1, a fin de consumir su objeto, además de los establecidos por la normativa urbanística, tendrá las siguientes funciones:

- a. Ejecutar las obras de urbanización. La contratación de las obras se podrá realizar por adjudicación directa o mediante subasta o concurso subasta, de conformidad a lo que acuerde la Asamblea General por elevación del Consejo Rector.
- b. Ofrecer al Ayuntamiento de Parla sugerencias referentes a la ejecución de la Unidad de Ejecución.
- c. Interesar en nombre de todos los propietarios liberados la inscripción de la EU-ZA1 en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.
- d. Auxiliar al Ayuntamiento de Parla en la vigilancia de la ejecución de las obras y dirigirse a él denunciando los defectos que se observen y proponiendo medidas para el más correcto desarrollo de aquellas.
- e. Colaborar con el citado Ayuntamiento para el cobro de las derramas pendientes y, en especial, las que se encuentran retenidas por el Consejo Rector de la Junta de Compensación del PAU5 en Disolución.
- f. Examinar la inversión de las derramas anticipadas y coordinar los medios de pago con el ayuntamiento de las conexiones exteriores, así como gestionar la concesión de los beneficios fiscales que procedan.
- g. Organizar la simultaneidad de los proyectos edificatorios que surjan de forma sincrónica a la ejecución de las obras de urbanización.
- h. Recaudar de los propietarios las cuotas de urbanización, indemnizaciones y demás gastos que se aprueben de conformidad con lo establecido en los presentes Estatutos, para el caso de que se produzca la delegación del Ayuntamiento para tales fines.
- i. Instar al Ayuntamiento de Parla que proceda a la ejecución forzosa mediante la imposición de órdenes de ejecución, la ejecución subsidiaria o la expropiación forzosa en caso de incumplimiento de la obligación de pago por alguno de los propietarios, para el pago de las cuotas de urbanización que le correspondan.
- j. Interesar en nombre de todos los propietarios liberados el otorgamiento de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en las disposiciones legales.
- k. Solicitar en nombre de todos los propietarios liberados, cuando proceda, las concesiones administrativas de servicios públicos.
- l. Suscribir Convenio Urbanístico entre la EU-ZA1 y el Ayuntamiento de Parla.
- m. Solicitar en nombre de todos los propietarios liberados del Registro de la Propiedad la constancia, mediante nota marginal, de la afección de los bienes y derechos comprendidos en la ZA-1.

- n. Concertar y prestar garantías o avales ante los órganos urbanísticos en nombre de todos los propietarios liberados.
 - o. Interesar en nombre de todos los propietarios liberados de la Administración la recepción de las obras de urbanización.
 - p. Recaudar de los propietarios las cuotas necesarias para hacer frente a los gastos y costes del uso y mantenimiento de la urbanización una vez acabada esta, hasta que el Ayuntamiento la recepcione y se haga cargo de dichos gastos y costes.
 - q. Constituir, en su caso, Entidad Urbanística de Conservación, una vez finalizadas las obras de urbanización.
 - r. Exigir el reintegro de las empresas concesionarias de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, en la parte que según la reglamentación de tales servicios no tengan que correr a cargo de los usuarios.
 - s. Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la EUU ante cualesquiera autoridades y organismos de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, así como ante los Juzgados y Tribunales y los particulares.
 - t. Cualesquiera otras funciones -que procedan con arreglo a las condiciones impuestas por la aceptación de la Liberación de la Expropiación que rige la ejecución de la actividad urbanizadora de las parcelas liberadas de la ZA1 y conforme al artículo 122 de la LSCM y en general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según el ordenamiento vigente.
2. Para el cumplimiento de tales funciones, la Entidad deberá:
- a. Proceder a la contratación de las urbanizadoras y realizar el seguimiento de las certificaciones de las obras mediante la contratación de los profesionales y prestaciones necesarias para el cumplimiento de su objeto principal: la contratación y ejecución de las obras de urbanización de la ZA1.
 - b. Coordinar con el Ayuntamiento de Parla los pagos de las conexiones y cargas exteriores que, con carácter previo al cambio de sistema eran asumidos por el resto de los propietarios de la Unidad de Ejecución 2 del PAU 5 de Parla y que conforme a la Resolución de Liberación de la Expropiación de 21 de junio de 2024 son asumidas por el Ayuntamiento de Parla.
 - c. Las anteriores obligaciones económicas en unos casos se hayan proyectadas de forma combinada con obligaciones internas del PU-ZA1 y en otros casos se hayan plenamente identificadas, como es el caso de las Obras en los Enlaces a la M419 y A42. Esta situación técnica necesita ser clarificada a través de un Protocolo de Obligaciones de Cargas Exteriores que lleve asociado una Planificación Económica por parte del Ayuntamiento en conjunto con la EU-ZA1 y del Convenio a suscribir entre la EU-ZA1 y el Ayuntamiento de Parla.
 - d. Dicho Protocolo que conforma la base de la Encomienda de Gestión del Ayuntamiento de Parla en favor de la EU-ZA1 para la ejecución de las obras de urbanización de la ZA1, será redactado por la Gerencia de la EU-ZA1, y deberá ser aprobado por el Consejo Rector y posteriormente por el Ayuntamiento de Parla de forma previa a la contratación de las obras.
 - e. Coordinar con el Ayuntamiento de Parla el pago de los costes de urbanización de (i) las parcelas no liberadas; y (ii) de las que a día de hoy son propiedad de la Junta de Compensación respecto de las cuales contribuirá proporcionalmente a los gastos en relación a su cuota de participación por aportar la parcela expropiada. Lo anterior se llevará a cabo a través de la Planificación Económica a que se refiere el apartado anterior y del Convenio a suscribir entre la EU-ZA1 y el Ayuntamiento de Parla.
 - f. Gestionar el cobro de las derramas pendientes de los titulares de las parcelas liberadas conforme a las condiciones impuestas por el Ayuntamiento de Parla en la Resolución de Liberación y reclamar de cada uno de estos titulares la justificación de la exigencia de devolución de las cantidades abonadas a la Junta durante el año 2023 y el primer trimestre de 2024.
 - g. Coordinar con el Ayuntamiento de Parla los pagos de los costes de urbanización de las parcelas que en el futuro puedan ser objeto de expropiación por incumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticos establecidos en el Convenio de Liberación suscrito por cada uno de los propietarios liberados.
 - h. Asumir que se conforma como una Entidad Urbanística con el único objeto de finalizar la urbanización de la ZA1 para lo cual se constituye como una estructura

delegada de la potestad resuelta por el Ayuntamiento de Parla con el cambio de sistema a expropiación forzosa y sobre la obligación real de cada titular-propietario, por lo que el incumplimiento de los propietarios ante las condiciones impuestas por la liberación determinaría la intervención municipal por ejecución forzosa por expropiación por incumplimiento de la función social de la Propiedad.

Destacar que la Entidad Urbanística no tiene patrimonio en el momento de su constitución, ni administra fiduciariamente los terrenos de cada uno de sus titulares, es una estructura organizativa de gestión de unas obras de urbanización y unos servicios conexos con el fin de dotar de la condición de solares a las parcelas de la ZA1.

Art. 6. *Órgano urbanístico bajo cuya tutela se actúa.*—1. La EU-ZA1 desarrollará su actividad bajo la tutela del Ayuntamiento de Parla, y en ejercicio de sus funciones corresponden a dicha Administración las siguientes facultades:

- a. Tramitar el procedimiento para la aprobación de los presentes Estatutos y del acto constituyente de la Entidad Urbanística, y elevar el acuerdo en el que se adopte la misma al órgano competente de la Consejería que corresponda de la Comunidad de Madrid para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- b. Resolver los recursos que se interpongan contra los acuerdos de los órganos de la Entidad.
- c. Dictar los actos administrativos que sean precisos para la devolución de las cantidades ya aportadas a la Junta de Compensación empleando, en su caso, la vía de apremio como medio de ejecución forzosa a favor de los propietarios liberados de la ZA1.
- d. Expedir certificación acreditativa de los costes de establecimiento y de conservación de los servicios públicos a efectos de que los miembros puedan exigir el reintegro de las empresas prestadoras de servicios de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telefonía, en la parte que conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de estos, no deba ser asumida por los usuarios.
- e. Instruir y asesorar de la política urbanística municipal, tutelando a la Entidad en cuanto fuera necesario.
- f. Aprobar la disolución de la Asociación. g. En general, ejercitar cuantas obligaciones les sean atribuidas por la legislación aplicable.
- g. En general, ejercitar cuantas obligaciones les sean atribuidas por la legislación aplicable.

Art. 7. *Ámbito.*—El ámbito de actuación está constituido por el definido por el Proyecto de Urbanización de la Zona de Actuación ZA1 y las zonas adscritas a las conexiones exteriores que le dotan a dicha zona ZA1 de características de unidad funcional.

Art. 8. *Duración.*—1. La Entidad Urbanística comenzará su actuación desde su constitución por los propietarios mayoritarios de las Parcelas liberadas situadas en la ZA1, constitución a la que se podrá adherir cualquier otro propietario de la ZA1 que acredite solicitud de liberación, aceptación por parte de la Administración actuante de la misma y suscripción del Convenio de Liberación, y tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines.

2. La disolución de la Entidad Urbanística se producirá por el cumplimiento de los fines para el que fue creada y requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración urbanística actuante.

No procederá la aprobación de la disolución de la Entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estén pendientes, cumplimiento que quedará definido por la Recepción de la Urbanización de la ZA1, salvo determinación expresa del Ayuntamiento de Parla.

TÍTULO II

Miembros de la Asociación

Art. 9. *Miembros de la entidad e incorporación.*—Los miembros de la Entidad son los propietarios de las parcelas liberadas.

La pertenencia a la EU-ZA1 tiene carácter real, sus miembros lo son por razón de la titularidad del pleno dominio de parcelas liberadas situadas en la ZA1.

1. La EU-ZA1 se compone por los siguientes miembros:
 - a. Titulares-Propietarios de las Parcelas liberadas en la resolución de Liberación de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Parla de 21 de junio de 2024, per-

tenecientes a denominada Zona de Actuación 1 del PAU5 de Parla y que han suscrito el correspondiente Convenio de Liberación por el que se regulan las condiciones en que se ha de desarrollar el sistema de liberación de la expropiación en orden a conseguir que la urbanización (único trámite que resta del proceso de transformación urbanístico) se pueda llevar a cabo, manteniendo su gestión en manos de los propietarios liberados.

- b. Cualquiera del resto de los Titulares-Propietarios cuyas parcelas no han sido liberadas y que mediante la determinación de las condiciones que considere el Ayuntamiento de Parla mediante Resolución Anexa y su aceptación las permitiese liberarse subsidiariamente. Dicha solicitud de incorporación se producirá con acta de notoriedad notarial anexa a los presentes estatutos corriendo los gastos por el titular incorporado.

Dichos titulares podrán adherirse en el período de información pública tras la aprobación de los presentes Estatutos por el Ayuntamiento de Parla, o bien en el plazo de un mes a partir de la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del acuerdo de aprobación definitiva por dicha Administración o de la notificación personal del mismo, o posteriormente si lo consintiere la Entidad.

- c. El Ayuntamiento de Parla como Administración Actuante tendrá un carácter tutelante en todo momento perteneciendo a la Entidad con tal alcance y por la necesidad de velar por la coordinación de las aportaciones económicas de las cargas exteriores necesarias para el desarrollo de la ZA1 como unidad funcional, y ello a pesar de la ausencia de objeto público de la entidad dado que es una herramienta de agrupación por parte de los propietarios-titulares para lograr economía administrativa, siendo dichos propietarios, y no la entidad, los únicos obligados exclusivos de la obligación de urbanizar.

2. En cualquier caso, los miembros de la EU-ZA1, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a. Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar, mediante documento, a una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembros de la Entidad, respondiendo solidariamente frente a esta de cuantas obligaciones dimanen de tal condición, así como de los daños y perjuicios que la falta de designación, en el plazo que la Entidad le determine en su requerimiento, pueda conllevar.
Si transcurrido dicho plazo no designase representante, lo nombrará la Asamblea General, en quien esta delegue o, en su defecto, el órgano urbanístico de Control.
- b. Cuando la titularidad de una finca corresponda a una persona jurídica, esta será representada en la Entidad por la persona física a quien corresponda tal representación o por persona física apoderada mediante documento notarial suficiente; en todo caso, la persona designada representante habrá de acreditar que la entidad representada le ha concedido las facultades necesarias para quedar obligada a cuanto implica la incorporación a la Entidad y la ejecución del ámbito de actuación.
- c. Los titulares de derechos reales limitativos del dominio sobre las fincas incluidas en el ámbito de actuación estarán representados por el propietario de la finca sobre los que estén constituidos, sin perjuicio de que el titular de tales derechos reales perciba el beneficio económico que se derive del mismo.
- d. Cuando estuvieran separados los derechos de nuda propiedad y usufructo, el representante ante la Entidad será, como regla general, el nudo propietario, salvo comunicación expresa en contrario suscrita por ambos.

3. Los propietarios y entidades incorporados a la EU-ZA1 quedarán sujetos al cumplimiento de las obligaciones del cambio de sistema, liberación de la expropiación y a estos Estatutos.

Art. 10. *Domicilio de los miembros de la entidad y comunicaciones.*—1. A todos los efectos se entenderá que cada miembro de la EU-ZA1 tiene el domicilio que exprese en la primera actuación que realice en relación con la misma y en tal domicilio se harán cuantas citaciones, notificaciones, requerimientos, etc., hayan de practicarse mientras no notifique otro distinto a la Entidad por escrito.

Sin perjuicio de lo anterior los miembros incorporados a la Entidad deberán indicar al tiempo de su primera actuación ante ella, cuantos datos puedan ser de utilidad para su localización, como números de teléfono, fax, direcciones de correo electrónico o similares. Las comunicaciones efectuadas a través de los medios previstos en los párrafos anteriores, que se hayan designado por los miembros como lugares o medios susceptibles de notificación,

surtirán plenos efectos en cuanto se acredite la correcta remisión de lo que haya de comunicarse, aunque no conste su recepción por el destinatario. Se fijará preferentemente el medio electrónico como medio común de comunicación.

2. Los miembros de la Entidad vendrán obligados durante la existencia de esta a indicar cualquier cambio relativo a su domicilio y medios de comunicación anteriormente citados. Los miembros que residan en el extranjero vendrán obligados a designar un lugar del territorio nacional español para notificaciones, sin perjuicio de facilitar otros medios o lugares para su práctica.

TÍTULO III

Constitución de la Entidad

Art. 11. *Constitución de la Entidad.*—1. Una vez aprobados definitivamente los Estatutos, publicados en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y notificados los propietarios y titulares de derechos reales afectados de parcelas liberadas que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, el Ayuntamiento requerirá a los interesados para la constitución de la Entidad Urbanística de Urbanización que se realizará mediante el otorgamiento de la correspondiente Escritura Pública.

2. El Ayuntamiento de Parla convocará a todos los Titulares-Propietarios Liberados para el acto de constitución de la Entidad que está impuesto en el condicionado de la Resolución de Liberación en su apartado cuarto.3, que se celebrará en el domicilio que se señale, convirtiéndose la agrupación original en la Entidad Urbanística de Urbanización.

3. La convocatoria se efectuará mediante correo electrónico o cualquier procedimiento de comunicación, individual y escrita que asegure la recepción del anuncio por todos los propietarios conocidos, en su domicilio o alguno de los lugares designados a efectos de notificaciones que consten en el registro de datos de los incorporados a la Entidad. Dicha convocatoria deberá realizarse con al menos 3 días hábiles de antelación a la fecha prevista para la celebración del acto de constitución, señalando el objeto de la misma.

La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión con indicación expresa de que la Asamblea General Constituyente habrá de resolver la constitución de la EU-ZA1.

La Asamblea General Constituyente quedará válidamente constituida, cuando concurren a ella, personal o representados, propietarios titulares de terrenos que representen, al menos el 50 % de la superficie lucrativa de las parcelas liberadas de la ZA-1.

Los miembros presentes en el acto de constitución, por si o mediante representante designado en la forma prevista en los presentes Estatutos, o autorización conferida fehacientemente a cualquier miembro asistente, elegirán por mayoría simple de sus cuotas las personas que hayan de ocupar las representaciones de la Entidad.

4. La Asamblea General Constituyente (i) acordará la constitución de la EU-ZA1, la contratación de un Gerente y la composición del Consejo Rector; y (ii) designará los cargos de Presidente, Vicepresidente, Vocal y Secretario.

El Presidente, Vicepresidente y Secretario de la EU-ZA1 lo serán también del Consejo Rector.

5. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de los miembros de la EU-ZA1 computados según la cuota de participación atribuida por la superficie lucrativa de las parcelas liberadas de la ZA-1, inscrita en el Registro de la Propiedad de acuerdo con el Proyecto de Reparcelación aprobado.

La constitución de la EU-ZA1 requerirá el voto favorable de los propietarios que representen al menos el 50 % de la superficie

6. El Secretario levantará acta de la Asamblea General Constituyente en que se acuerde la constitución de la EU-ZA1, que habrá de ser aprobada en la misma reunión, siendo firmada también por el Presidente electo. En el acta se hará constar:

- Nombre, apellidos, y domicilios de los propietarios y representantes, con indicación de sus respectivas cuotas y títulos de propiedad.
- Acuerdos tomados.
- Constitución de la EU-ZA1.
- Domicilio social de la EU-ZA1.
- Composición del Consejo Rector
- Contratación de la Gerencia de la Entidad Urbanística.
- El plazo máximo de adhesión a la Entidad por aquellos que no hubieran hecho en este acto constituyente.

- h. Nombramiento de Presidente, Vicepresidente y Secretario.
- i. Información actualizada de la participación (cuota parte que le corresponda) que le proporciona derechos y obligaciones sobre la equidistribución heredada de la ZA1 y su adscripción a las cargas generales internas de la ZA1 en su cumplimiento urbanizador.
- j. La cuota parte correspondiente determina su derecho de voto.
- k. Nombramiento del representante municipal en el Entidad EU-ZA1.
7. Del contenido del acta se librará certificación para su incorporación en la Escritura Pública de constitución de la EU-ZA1.
8. En la Escritura Pública de constitución de la EU-ZA1 deberá constar los siguientes extremos:
 - a. Acuerdo de Constitución.
 - b. Relación de sus miembros.
 - c. Relación de las fincas de las que sean titulares.
 - d. Composición del Consejo Rector, con indicación de las personas que ostenten los cargos de Presidente, Vicepresidente, Vocal y Secretario, así como del representante municipal.
 - e. Estatutos de la EU-ZA1 previamente aprobados conforme al procedimiento establecido en estos Estatutos.

TÍTULO IV

Órganos de la EU-ZA1

Art. 12. *Órganos de gobierno y administración.*—Los Órganos de Gobierno y Administración de la EU-ZA1 son la Asamblea General y el Consejo Rector.

Art. 13. *La asamblea general.*—1. La Asamblea General es el órgano deliberante supremo de la EU-ZA1. Corresponde a la Asamblea General las facultades de gobierno y dirección de la EU-ZA1 con carácter soberano.

2. La Asamblea General está compuesta por todos los miembros de la EU-ZA1, incluido el representante del Ayuntamiento. Este, como órgano de tutela que es, solo tendrá voz, pero no voto, sin perjuicio del que le corresponda como titular aportante de terrenos y derechos.

3. La Asamblea General será presidida por el Presidente o, en su defecto, por el Vicepresidente. Si ninguno de estos asistiese a la reunión, esta será presidida por el que sea titular o represente la mayor cuota de participación de entre los que integran la EU-ZA1 y estuviera presente en la Asamblea General.

4. Tendrá carácter decisorio en las materias de su competencia y que no pertenezcan al ámbito de las descritas en la Resolución de Liberación de la Expropiación del Ayuntamiento de 21 de junio de 2024, y deliberante en todos los restantes asuntos.

5. Serán atribuciones de la Asamblea General:

- a. Aprobación de los presupuestos ordinarios y extraordinarios, así como las cuentas anuales y memoria de actuación del ejercicio anterior, a propuesta del Consejo Rector.
- b. La modificación de los Estatutos, previo acuerdo del Consejo Rector, sin perjuicio de su aprobación posterior por el Ayuntamiento de Parla.
- c. Ratificar el acuerdo del Consejo Rector de encomendar la redacción de cualquier proyecto técnico o urbanístico y su tramitación para la aprobación administrativa.
- d. Ratificar el acuerdo del Consejo Rector a propuesta, en su caso, del Gerente de créditos extraordinarios y de las derramas que, en caso de urgencia, hubiesen aprobado.
- e. La designación y cese de los miembros del Consejo Rector o del Gerente.
- f. Ratificar el acuerdo del Consejo Rector a propuesta, en su caso, del Gerente del orden de prioridad en la ejecución de las obras de urbanización y edificación, dentro de las previsiones de los acuerdos de liberación.
- g. Ratificar el acuerdo del Consejo Rector a propuesta, en su caso, del Gerente de constitución de las garantías que hayan sido exigidas por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la EU ZA-1.
- h. Desistir e interponer recursos o demandas, de cualquier clase, sin perjuicio de que el Consejo Rector lleve estas acciones a cabo con carácter de urgencia, con la obligación de comunicarlo inmediatamente a la Asamblea General.

- i. Delegar expresamente en el Consejo Rector, en su caso, en el Presidente las facultades reconocidas en favor de la Asamblea General, excepto la aprobación de presupuestos y cuentas de los ejercicios económicos. Los acuerdos de delegación de actos que requieran un quórum especial deberán adoptarse con el mismo quórum.
- j. Acordar la disolución o transformación de la EU-ZA1 con arreglo a estos Estatutos y promover la misma ante el Ayuntamiento de Parla.
- k. La resolución de cuantos asuntos sean propuestos por el Consejo Rector, o no estén expresamente atribuidas a otro órgano de la EU-ZA1, y cuantas funciones sean precisas para la gestión común.

Art. 14. *Reuniones de la asamblea general.*—1. Las reuniones de la Asamblea General podrán ser ordinarias y extraordinarias.

2. La Asamblea General se reunirá de forma ordinaria una vez al año, dentro del primer trimestre del año, a fin de censurar la gestión de la EU-ZA1; aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior; y aprobar, en su caso, el presupuesto para el ejercicio económico siguiente, acordando el cobro de las cuotas o derramas correspondientes para cubrirlo.

3. No obstante lo dispuesto en el número anterior, previa su inclusión en el correspondiente orden del día, podrá adoptarse en las reuniones ordinarias acuerdos sobre cualquiera de las materias competencia de la Asamblea General.

4. La Asamblea General se reunirá en sesión extraordinaria para tratar asuntos sobre materias diferentes a las establecidas en este artículo. Teniendo en cuenta el objeto de la EU-ZA1, la Asamblea General celebrará, al menos, una reunión extraordinaria cada 6 meses para informar del proceso urbanizador.

Art. 15. *Convocatoria de la asamblea general.*—1. Las reuniones de la Asamblea General, tanto ordinarias como extraordinarias, serán convocadas por el Presidente de la EU-ZA1 mediante correo electrónico, burofax, carta remitida por correo certificado con acuse de recibo, o por cualquier otro medio que permita dejar constancia de su recepción, al domicilio que cada miembro tenga registrado en la Secretaría, con una antelación de 5 (cinco) días hábiles, como mínimo, al señalado para la reunión. La convocatoria podrá realizarse mediante correo electrónico siempre que el miembro de la EU-ZA1 haya aceptado de forma fehaciente esa forma de comunicación en la EU-ZA1.

2. En la convocatoria deberá figurar el Orden del día, así como la hora, lugar y fecha en que ha de celebrarse la primera reunión, y en caso de no haber quórum, la segunda, pudiendo celebrarse esta con un intervalo de media hora.

No podrán tomarse acuerdos sobre asuntos que no figuren en el orden del día, salvo que, hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros de la EU-ZA1, acordasen por unanimidad celebrar Asamblea general extraordinaria, en cuyo caso quedará válidamente constituida sin necesidad de convocatoria siempre y cuando esté presente el representante del Ayuntamiento.

3. La Asamblea General celebrará sus sesiones en el domicilio social, salvo que la convocatoria indique otro lugar de celebración. La sesión podrá celebrarse asimismo en varias salas simultáneamente siempre y cuando se asegure por medios audiovisuales o telefónicos la interactividad e intercomunicación entre ellas en tiempo real y, por tanto, la unidad de acto. En este caso se hará constar en la convocatoria el sistema de conexión y, en su caso, los lugares en los que estarán disponibles los medios técnicos necesarios para asistir y participar en la reunión. Los acuerdos se entenderán adoptados en el lugar donde esté la Presidencia. Será posible mantener las reuniones por videoconferencia, las cuales se podrán grabar, siendo este documento la autorización expresa para su grabación.

4. Las Asambleas informar podrán también reunirse a requerimiento de los miembros siempre que representen, al menos, el 25 % del total de las cuotas de participación. La petición de reunión extraordinaria se hará mediante correo electrónico, burofax o carta certificada con acuse de recibo dirigida al Presidente detallando el objeto de la reunión y los asuntos a tratar. La carta de convocatoria deberá ser cursada por el Presidente en el plazo de cinco días hábiles desde la fecha en que fuera requerido a tal efecto. Si el Presidente no la convocara en el plazo señalado, los solicitantes podrán dirigirse al Ayuntamiento para que este la curse.

5. En la convocatoria de las Asambleas generales ordinarias se indicará que en el domicilio social se hallan a disposición de los miembros, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, los documentos elaborados correspondientes a los asuntos a tratar, como el estado de cuentas del ejercicio anterior, la memoria y los presupuestos para el ejercicio siguiente.

Art. 16. *Constitución de la asamblea general.*—1. La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria si concurren, presentes o representados, un número de miembros que represente más del 50 % del total de las cuotas de participación de los propietarios de la EU-ZA1 en los derechos y cargas.

2. En segunda convocatoria se considerará válidamente constituida la Asamblea cualesquiera que sean las cuotas de participación en los derechos y cargas representadas por los asistentes.

3. Antes de entrar en el examen del Orden del día se formará una lista de asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno y la cuota de participación (propia o ajena) en los derechos y cargas. Al final de la lista se determinará el número de miembros presentes o representados y la suma de cuotas de participación de los asistentes.

4. Si hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros incorporados a la EU-ZA1 acordasen por unanimidad celebrar Asamblea general extraordinaria, quedará válidamente constituida sin necesidad de convocatoria siempre y cuando esté presente el representante del Ayuntamiento.

Art. 17. *Adopción de acuerdos por la asamblea general.*—1. El Presidente, o quien le sustituya, presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación si procediere. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en la convocatoria, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, salvo lo dispuesto en estos Estatutos.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas presentes o representadas, a no ser que por razón de la materia tengan fijados, bien por disposiciones legales o bien por estos Estatutos un quórum específico, en cuyo caso se regularán por este.

3. Los acuerdos de modificación de los Estatutos, así como el acuerdo de disolución y liquidación de la EU-ZA1, requerirán en todo caso el voto favorable de los miembros de la EUU que representen el 50 % de las cuotas.

4. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos y sin perjuicio de las acciones administrativas y, en su caso, jurisdiccionales pertinentes. La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos que una disposición de carácter general establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común.

Art. 18. *Asistencia a la asamblea general.*—1. Podrán asistir a las sesiones de la Asamblea General las personas físicas, y los representantes de las personas jurídicas en quienes concurren la calidad de miembro de la EU-ZA1, con las limitaciones y requisitos establecidos en estos Estatutos, así como el representante de la Administración.

Igualmente podrán asistir para aspectos informativos que puedan interesar, los técnicos y asesores de cualquier tipo que considere conveniente el Presidente quienes, en tal caso, intervendrán con voz pero sin voto.

2. Los miembros de la EU-ZA1 podrán asistir a la Asamblea por sí o mediante representación conferida a otra persona. Será válida la representación otorgada, ya sea mediante carta certificada dirigida al Presidente, ya mediante entrega material al mismo del documento que acredite la representación en cualquier forma, dejándose constancia de su recepción por el Presidente. La representación será válida únicamente para la reunión a la que se refiera.

La representación de las sociedades o entidades dotadas de personalidad jurídica, que sean miembros de la EU-ZA1, se entenderá conferida a favor de quien legalmente las represente.

3. El representante del Ayuntamiento será el nombrado por este en el Acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos, aunque podrá ser sustituido posteriormente.

4. La representación de los menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar se entenderá conferida a su representante legal.

Art. 19. *Actas y certificaciones.*—1. De las reuniones de la Asamblea General, el Secretario levantará acta con el visto bueno del Presidente, haciendo constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones. Las actas serán aprobadas en la propia reunión de la Asamblea, se firmarán por el Presidente, dos miembros de la EU-ZA1, que hayan estado presentes en la reunión y por el Secretario y se llevarán al libro correspondiente, que podrá ser de hojas móviles. Si no fuera posible aprobar el acta en la propia Asamblea, se podrá proceder a la designación de dos interventores, quienes, con el visto bueno del Presidente, aprobarán el acta redactada por el Secretario en el plazo de veinte días, haciendo constar que el

texto de los acuerdos que figura en la misma es el que fue aprobado por la Asamblea, o se aprobará en la siguiente reunión de la Asamblea General.

Una copia del acta se remitirá a cada uno de los miembros de la EU-ZA1 en el plazo de diez días desde su aprobación por la Asamblea General o, en su caso, por los intervinientes.

2. Cualquier miembro de la EU-ZA1 u Órgano Urbanístico competente podrá solicitar certificaciones del Libro de Actas, que serán expedidas por el Secretario con el visto bueno del Presidente.

Art. 20. *Composición y carácter del Consejo Rector.*—1. El Consejo Rector es el representante permanente de la Asamblea General.

2. El Consejo Rector estará formado por el Presidente, el Vicepresidente y un Vocal.

Las personas que ocupen estos cargos deberán ser miembros o representantes de algún miembro de la EU-ZA1, si bien, cada miembro de esta podrá ostentar varios cargos, a través de varios representantes, uno por cada cargo.

Formará también parte del Consejo Rector el representante del Ayuntamiento de Parla, que deberá ser designado por la Corporación municipal.

3. Los Consejeros serán nombrados por la Asamblea General por votación por mayoría.

4. El Consejo Rector determinará su régimen de funcionamiento y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad u otros motivos justificados. En caso de ausencia, enfermedad o fallecimiento del Presidente, ejercerá automáticamente sus funciones el Vicepresidente.

5. Los Consejeros deberán guardar secreto sobre las informaciones de carácter confidencial aún después de cesar en sus funciones.

Art. 21. *Duración del cargo de consejero.*—1. La duración del cargo de Consejero (Presidente, Vicepresidente y Vocal) será la de la duración de las obras de urbanización hasta su recepción y conversión en Entidad Urbanística de Conservación, salvo que fuese removido por la Asamblea General, renunciase voluntariamente al cargo, fallezca o quedare incapacitados por cualquier causa.

2. En caso de renuncia, cese, incapacidad o fallecimiento de un Consejero, su sustitución será acordada por la Asamblea General que se convoque al efecto en un plazo no superior a 15 días, si bien el Consejo Rector podrá designar a quienes hayan de sustituirles hasta entonces.

3. En todo caso, será causa de cese, la pérdida de la condición de miembro de la EU-ZA1, incluidas las personas que ostente alguno de los cargos en representación del miembro que ha perdido dicha condición.

Art. 22. *Facultades del Consejo Rector.*—1. La representación de la EU-ZA1 en juicio y fuera de él corresponde al Consejo Rector, sin más limitaciones que las consignadas en estos Estatutos. Sin perjuicio de ello, el Consejo Rector será representado ante terceras personas, administraciones y otro tipo de entidades por el Presidente de dicho órgano.

2. A título meramente enunciativo son de su competencia los siguientes actos:

- a. En la forma que la Asamblea General determine, abrir, seguir y cancelar a nombre de la EU-ZA1 cuentas corrientes, y de ahorro en toda clase de Bancos o instituciones de Crédito y de Ahorro, disponer de esas cuentas, si bien para ello se precisará la concurrencia de dos miembros del Consejo Rector a tal efecto, conjuntamente, firmar la correspondencia, recibos y resguardos, librar, endosar y descontar efectos mercantiles, protestar por falta de aceptación o de pago de letras de cambio, y en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas, por la actividad de la EU-ZA1.
- b. En todo caso, el Consejo Rector asumirá las facultades inherentes a su cargo, las facultades que le delegue la Asamblea General y la ejecución y cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea General. Específicamente, tendrá las siguientes funciones:
 - Administrar los fondos de la EU-ZA1 formalizando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a la Asamblea General.
 - Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
 - Proponer a la Asamblea General el presupuesto anual de ingresos y gastos, y aplicarlo en la medida de lo correspondiente.
 - Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.

- Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada.
- Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito ingresando y retirando fondos de ellos a su conveniencia.
- Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus cajas, banco de carácter oficial o privado, cajas de ahorro, sociedades, empresas, particulares, etc.
- Proponer a la Asamblea General, si las hubiese, las nuevas cuotas correspondientes a los miembros de la EU-ZA1 así como las modificaciones que fuesen pertinentes.
- Nombrar y separar a un Gerente, y/o al resto del personal administrativo o laboral al servicio de la EU-ZA1, y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- Fijar las cantidades para atender a los gastos comunes, así como la forma y plazos en que han de satisfacer, y proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan.
- Notificar a los Órganos Urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquellos.
- Solicitar la concesión administrativa de servicios públicos cuando sea procedente.
- Nombrar y separar cualquier otro Asesor que considere conveniente.
- Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización y edificación, dentro de las previsiones de los acuerdos de liberación y a propuesta del Gerente.
- Encomendar la redacción de cualquier proyecto técnico o urbanístico a propuesta del Gerente.
- Acordar el traslado del domicilio de la EU-ZA1 y notificar a los miembros de la EU-ZA1 dicho cambio, mediante carta certificada o correo electrónico, salvo que se acuerde otro medio de comunicación.
- Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen en favor de la EU-ZA1.
- Acordar que las notificaciones a la EU-ZA-1 puedan realizarse también por correo electrónico y los correos en los que habrá de notificarse.

Art. 23. *Reuniones del Consejo Rector.*—1. Las reuniones del Consejo Rector serán mensuales, sin perjuicio de la posibilidad de celebrar cuantas otras se estimen conveniente para los intereses de la EU-ZA1 mediante convocatoria del Presidente con, al menos, tres días hábiles de antelación. La convocatoria deberá notificarse en la forma establecida en el artículo 15 de los Estatutos al resto de Consejeros de forma que quede debida constancia, señalando el orden del día.

2. Se entenderá también válidamente convocado el Consejo Rector para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que estén presentes todos Consejeros y el representante del Ayuntamiento.

3. El Consejo Rector se considerará válidamente constituido cuando concurren, al menos, dos de sus miembros.

4. No se admitirá la delegación de asistencia salvo que se realice a otro miembro del Consejo Rector. En el supuesto de propietario persona jurídica, su representante persona física podrá ser sustituido por el propietario persona jurídica.

5. Cada consejero tiene derecho a un voto, siendo dirimente en caso de empate la decisión del Presidente.

6. Los acuerdos serán adoptados por mayoría simple y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de las acciones y recursos que pudieran interponerse contra los mismos.

7. Las reuniones del Consejo Rector podrán realizarse en la forma establecida en el artículo 15.3 de los Estatutos, pudiéndose mantener, por tanto, reuniones por videoconferencia, las cuales se podrán grabar, siendo este documento la autorización expresa para su grabación.

8. Se admitirá la votación por escrito y sin sesión cuando ningún miembro del Consejo Rector se oponga a la aplicación de este procedimiento.

Art. 24. *Actas de la Consejo Rector.*—1. Los acuerdos de cada reunión del Consejo Rector se consignarán en el acta correspondiente, que se aprobará en la misma reunión o en la siguiente que se celebre, se recogerán en el Libro de Actas por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, y se notificarán a todos los miembros de la Entidad. Esta notificación podrá realizarse por correo electrónico.

2. Igualmente con el visto bueno del Presidente o quien haga sus veces, el Secretario expedirá certificación de cualquier acuerdo que sea solicitada por miembros de la EU-ZA1, en el plazo de diez días.

3. De los acuerdos del Consejo Rector se dará cuenta a la primera Asamblea General que se convoque.

4. La actividad del Consejo Rector se reflejará en un informe de gestión que junto con la Memoria y las cuentas anuales de cada ejercicio se someterá a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria.

Art. 25. *Del presidente, vicepresidente, secretario.*—1. El Presidente, el Vicepresidente y el Secretario serán designados por la Asamblea General entre quienes ostenten la cualidad de miembros de EU-ZA1, o representantes de estos. Se exceptúa de lo dispuesto anteriormente, el cargo de Secretario para el que no será necesario ostentar la condición de miembro de la EU-ZA-1.

2. Los cargos de Presidente, Vicepresidente y Secretario podrán ser retribuidos.

3. Si la Asamblea General acordase el cese de Presidente, Vicepresidente o Secretario, en la misma sesión en que así lo decida habrá de acordar el nombramiento de la persona, o personas que hubieren de sustituirles hasta la renovación inmediata del mismo.

Art. 26. *Funciones del presidente y del vicepresidente.*—1. Serán funciones del Presidente:

- a. Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y dirigir las deliberaciones.
- b. Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la EU-ZA1 y de sus Órganos de Gobierno, pudiendo otorgar poderes a favor de abogados y procuradores para el ejercicio de dicha representación judicial y extrajudicial.
- c. Autorizar las Actas de la Asamblea General, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- d. Todas aquellas atribuidas al Consejo Rector para el supuesto en que esta no se constituya.

2. El Vicepresidente ejercerá las mismas funciones que el Presidente en los casos de vacante, en ausencia o enfermedad de este. Y será coadyuvante en el ejercicio de las funciones del Presidente.

Art. 27. *Del secretario.*—1. El Secretario será designado y, en su caso, removido por la Asamblea General, no siendo necesario que ostente la condición de miembro de la EU-ZA-1.

2. Su nombramiento tendrá la duración de las obras de urbanización hasta su recepción y conversión en Entidad Urbanística de Conservación.

3. Serán funciones del Secretario:

- a. Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- b. Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, transcribiendo su contenido al Libro de Actas correspondiente, y notificar los acuerdos de los órganos colegiados de la EU-ZA1.
- c. Expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente.
- d. Llevar un libro-registro en el que se relacionarán todos los miembros de la EU-ZA1 integrantes de la Entidad, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantas circunstancias se estimen procedentes.
- e. Notificar a los miembros de la EU-ZA1 los acuerdos de la Asamblea General, cuando por su naturaleza o entidad proceda, siendo suficiente su remisión por correo electrónico.
- f. Ejercitar las acciones correspondientes para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros que hayan sido declarados formalmente incursos en mora, instando la vía de apremio y, en su caso, la expropiación. Custodiar todos los documentos de la EU-ZA1.
- g. Custodiar todos los documentos de la EU-ZA1.

3. El cargo de Secretario, en caso de vacante, ausencia o enfermedad será desempeñado por la persona que la Asamblea General designe, pudiendo el Presidente encomendar provisionalmente aquellas funciones a uno cualquiera de dichos miembros.

4. El cargo de Secretario podrá ser retribuido en la forma y cuantía que establezca el Consejo Rector y la Asamblea General.

Art. 28. *Del Gerente.*—1. El Gerente es un cargo dependiente de la Asamblea General, será designado y, en su caso, removido por este.

2. El cargo de Gerente será retribuido en la forma y cuantía que establezca la Asamblea General.

3. Serán funciones del Gerente:

- a. Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector con voz pero sin voto.
- b. Ejercer la jefatura del personal administrativo, organizando los servicios de la EU-ZA1 para la mejor gestión de los intereses comunes, pudiendo proponer el nombramiento y separación del personal administrativo necesario, así como la asignación de funciones y establecimiento del régimen de trabajo.
- c. Redactar el Protocolo de Coordinación económica de Cargas Exteriores entre la EU-ZA1 y el Ayuntamiento de Parla.
- d. Proponer la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización y edificación, dentro de las previsiones de los acuerdos de liberación.
- e. Proponer cualquier proyecto técnico o urbanístico que deba ser redactado.
- f. Ejercer las demás funciones que le delegue la Asamblea General o el Consejo Rector.

TÍTULO V

Derechos y obligaciones de los miembros de la EU-ZA1

Art. 29. *Derechos de los miembros de la Entidad.*—1. Los miembros de la Entidad tendrán los siguientes derechos:

- a. Participar por sí o por medio de representante, con voz y voto en las sesiones de la Asamblea General, en proporción a sus respectivas cuotas de participación, pudiendo presentar proposiciones y sugerencias.
- b. Obtener información puntual y detallada de la actuación de la EU-ZA1 y de sus representantes.
- c. Todos los demás derechos que se deriven de los presentes Estatutos y de la legislación aplicable.

Art. 30. *Obligaciones de los miembros de Entidad.*—1. Los miembros de la Entidad tendrán las siguientes obligaciones:

- a. Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente y, en particular, seguir el Condicionado de la Resolución de Liberación de la Expropiación de 21 de junio de 2024, que dado el alcance e importancia de sus consideraciones se trasladan de forma estatutaria al ser de obligado cumplimiento y generadoras de la condición de agrupación de la Entidad:
 1. El propietario queda obligado a llevar a cabo la ejecución de la urbanización interior y exterior que le corresponde a su parcela. Esta obligación es individual, sin perjuicio de la coordinación de ejecución a que se refiere el punto 3 siguiente. Las obras de ejecución se contraen sola y exclusivamente a ejecutar a su costa las mismas obligaciones con el mismo alcance que las derivadas del Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de urbanización de la ZA1, acordada por Resolución de la JGL de fecha 25 de noviembre de 2022 y los acuerdos adoptados en su día en el seno de la ZA1. El propietario queda obligado a costearlas a su costa exclusiva. En esta obligación no se incluye las cargas de conexiones exteriores que el Ayuntamiento de Parla asume y que antes correspondían a la Junta de Compensación del PAU5. El documento técnico del proyecto de urbanización, definitivamente aprobado, será objeto de una resolución de entrega y encargo de su ejecución a favor del conjunto de propietarios liberados.
 2. El propietario declarará expresamente su renuncia al ejercicio de cualquier acción administrativa y/o judicial contra la Resolución de cambio de sistema llevado a cabo por el Ayuntamiento por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de mayo de 2024 así como todos los demás actos que se dicten en desarrollo del anterior; igualmente el propietario deberá acreditar documentalmente que ha solicitado de la Junta de Compensación en liquidación,

la devolución de las cantidades que en su día aportó por el concepto de Derrama urbanización ZA1 y que obran en poder de esta.

3. Para facilitar la contratación y gestión de las obras de urbanización, el propietario deberá comprometerse a su integración en la Entidad Urbanística de Urbanización del Área de Servicios Logísticos n.º1 de Parla, que se constituirá en los plazos que se indican a continuación, para junto con las otras parcelas/fincas registrales que resulten liberadas llevar a cabo la ejecución de las obras de urbanización a que vienen obligados.
4. Habida cuenta las circunstancias y la situación de retención indebida de derramas que está manteniendo el Consejo Rector, o parte de él, de la JC en liquidación, el propietario deberá acreditar que abonó a la JC la primera derrama para la urbanización de la ZA1 bastando para ello, copia de la transferencia bancaria realizada en su día. Para aquellos propietarios que no hubieran abonado la citada derrama, se concede un plazo improrrogable para la acreditación de su puesta a disposición a favor de la Entidad Urbanística de Urbanización del Área de Servicios Logísticos n.º1 de Parla de la misma hasta el 30 de septiembre de 2024
5. El propietario deberá comprometerse al pago de las siguientes derramas de acuerdo con el siguiente calendario:
 - Deberá acreditar haber aportado a la Entidad Urbanística de Urbanización antes del 31 de diciembre de 2024 la cantidad correspondiente a la segunda derrama aprobada en su día por la SubJunta de la ZA1. Para el supuesto que la citada cantidad se hubiera depositado en la JC, el propietario deberá acreditar dicha circunstancia mediante justificante de transferencia bancaria.
 - Deberá acreditar haber aportado a la Entidad Urbanística de Urbanización antes del 30 de junio de 2025, la cantidad correspondiente a la tercera derrama aprobada en su día para la ZA1.

Las anteriores obligaciones, bajo apartados 4 y 5, son completamente independientes del estado de obra o necesidad de tesorería que la Entidad urbanística pudiera tener en los plazos indicados, toda vez, que garantizan la solvencia y realidad de cada uno de los propietarios en cumplimiento de sus obligaciones.

6. En materia de gestión urbanística, el propietario deberá hacer los mejores esfuerzos para:
 - a. Antes del día 10 de julio de 2024, el propietario deberá aceptar las condiciones de la presente liberación y a tal efecto, suscribir Convenio/acta de manifestaciones con el Ayuntamiento a los efectos de lo dispuesto en el artículo 122.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
 - b. Antes del 31 de julio de 2024, habrá de quedar constituida mediante Asamblea de propietarios la “Entidad Urbanística de Urbanización del Área de Servicios Logísticos n.º1 de Parla”, que recibirá en su caso, los fondos que los propietarios de la ZA1 habían aportado. En dicha sesión constitutiva se aprobarán en su caso las normas de funcionamiento de la Entidad, necesarias para adoptar el acuerdo de inicio de la constitución del Ente urbanístico, lo que se llevará a cabo por el procedimiento correspondiente. Se nombrará un Gerente profesional (no propietario) elegido por los propietarios integrantes de la Entidad.
 - c. Antes del 30 de septiembre de 2024, deberá haber suscrito los contratos de ejecución de obra y con las compañías de servicios, que fueran necesarios para el inicio efectivo de las obras de urbanización.
 - d. Cómo ha sido solicitado por diversos propietarios para implantar sus actividades de manera inmediata y determina el interés general, se deberán reiniciar las obras de urbanización antes del 1 de noviembre de 2024 y estar finalizadas completamente antes del plazo de 18 meses desde la fecha de inicio.
7. Compromiso del propietario de integrarse con la cuota parte que le corresponda en el órgano o ente de conservación que se cree al efecto, a los efectos de cumplir con la obligación de conservación de la urbanización indicada en el Plan Parcial. Igualmente se compromete a prestar su conformidad para que el Ente de conservación se integre en su caso, en la Entidad de conservación de toda la UE2, tras la recepción total de esta.

- b. Otorgar los documentos necesarios para que la Entidad pueda puntualmente desarrollar sus fines, cuando fuere requerido para ello. Regularizar la titularidad dominical y situación registral de los terrenos de su propiedad incluidos en el ámbito de actuación dentro de los plazos que el Gerente fije en el correspondiente requerimiento.
- c. Satisfacer puntualmente las cantidades acordadas de pago de las derramas conforme a las condiciones de la Resolución de Liberación.
- d. Comunicar a la Entidad cualquier variación, modificación, alteración o limitación que pueda afectar a su propiedad, o a sus derechos y obligaciones con la Asociación.
- e. Las demás obligaciones que se deriven de los presentes Estatutos y de la legislación aplicable.

Art. 31. *Transmisión de titularidades.*—1. La condición de miembro de la Entidad es inherente a la titularidad de los bienes y derechos afectados, por lo que su transmisión comporta la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente.

2. La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a la ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por este asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, y siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

3. La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la EU-ZA1 de la propiedad de los inmuebles aportados. Los terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes a la Entidad y acuerdo de liberación de la expropiación.

4. Los miembros de la EU-ZA1 podrán enajenar sus terrenos, y la correlativa cuota de participación en la EUU, con las siguientes condiciones y efectos:

- a. El transmitente deberá solicitar al Secretario del Consejo Rector certificación acreditativa de estar al corriente de todas sus obligaciones.
- b. El transmitente notificará fehacientemente a la EU-ZA1 las circunstancias del adquirente, a los efectos de la necesaria constancia.
- c. El adquirente, por cualquier clase de título, quedará subrogado en los derechos y obligaciones vinculados a la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.
- d. La condición de miembro de la EU-ZA1 es inseparable de la propiedad de los terrenos correspondientes.

Art. 32. *Incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la entidad.*—1. El cumplimiento de las obligaciones previstas en estos estatutos es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos enumerados los mismos.

TÍTULO VI

Régimen económico de la Entidad

Art. 33. *Plan económico y actuaciones con compañías suministradoras.*—1. La EU-ZA1 ha de presentar un Plan Económico basado en la recolección de las derramas establecidas en la Resolución de la Liberación en conjunto con la participación municipal, tanto por las cargas de las conexiones exteriores como por las parcelas no liberadas y las de la Junta de Compensación que son asumidas por la administración expropiante (Ayuntamiento de Parla) a organizar conforme al presupuesto del Ayuntamiento de Parla para el ejercicio de 2025.

2. El Ayuntamiento de Parla en conjunto con la Entidad solicitará a las compañías de servicios para que estas subroguen en el Ayuntamiento las obligaciones que la Junta de Compensación había contraído, sin perjuicio que la gestión y su ejecución queden delegadas en la EU-ZA1 (nominalmente en cada uno de los propietarios). De esta forma se han de producir las siguientes subrogaciones de acuerdos, convenios y/o prescripciones que deben

quedar relatadas en Anexo a la Dirección de Obra del PU-ZA1 o de cada proyecto de ejecución específico:

- a. Convenio firmado vigente con iDE (Iberdrola) y proyectos eléctricos externos en gestión en Dirección General de Descarbonización (Industria) de la Comunidad de Madrid.
- b. Conformidad técnica de abastecimiento y alcantarillado con Canal de Isabel II Gestión, S. A. Pendiente de abono de cantidades por la ZA1 y por la UE2Norte.
- c. Convenio de colaboración con Telefónica.
- d. Acuerdo marco con Madrileña de Gas (Aportación de materiales).
- e. Separata de cumplimiento de obras en zona de Policía y dominio público hidráulico con la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- f. Permiso de obras del enlace de la M419 con la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- g. Prescripciones finales de obras de accesos a la A42 en fase 1 con la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid.

Art. 34. *Gestión de fondos (ingresos de la EU-ZA1).*—1. Los medios económicos de la EU-ZA1 para hacer frente a los gastos de urbanización estarán constituidos por las cuotas y aportaciones de los miembros de la Entidad, así como cualesquiera otros ingresos, subvenciones y créditos.

2. Podrían devengarse otras cuotas además de las previstas en los acuerdos de liberación, las cuales deben ser aportadas por los propietarios de la extinta Junta de Compensación de la UE-2 del Sector 5 de Parla a la Entidad Urbanística Urbanizadora. Las nuevas cuotas, entendiendo por tales aquellas adicionales a las que los propietarios vienen obligados a aportar en virtud de la Resolución de la Junta de Gobierno Local de 21 de junio de 2024 y del Convenio de Liberación suscrito, serán fijadas por la Asamblea General, a propuesta de la Consejo Rector, y deberán figurar en los respectivos presupuestos anuales. También podrán ser acordadas en caso de urgencia por la Consejo Rector y requerir su pago a los miembros de la EU-ZA1, debiendo ser ratificadas por la primera Asamblea General que se celebre.

3. Sin perjuicio de la compensación o pago de indemnizaciones que puedan ser procedentes con carácter individual, las aportaciones acordadas se prorratearán entre los miembros en proporción al coeficiente o cuota de participación que cada uno tenga asignado

4. Los fondos de la Entidad serán custodiados en entidades de crédito, designadas por el Consejo Rector, a nombre de la EU-ZA1.

5. La Entidad llevará la contabilidad y la rendición de cuentas de la gestión económica en soportes adecuados para que en cada momento pueda darse puntual información de las operaciones efectuadas

Art. 35. *Pago de aportaciones adicionales.*—1. Este precepto regula las aportaciones adicionales a las realizadas por los miembros de la Entidad a la anterior Junta de Compensación y las tres previstas en el acuerdo de liberación de la expropiación.

2. El Presidente, al señalar las cantidades que deben satisfacer los miembros integrados en la EU-ZA1 con sujeción a los presupuestos y plazos aprobados, definirá la forma y condiciones de pago de aquellas.

3. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas establecidas por la Asamblea General, con arreglo a lo dispuesto en estos Estatutos, o a sus modificaciones ulteriores, y sustituible en la cesión de terrenos en la forma y condiciones fijadas en estos Estatutos.

4. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la EU-ZA1 se realizará dentro de los diez días siguientes a la fecha de la notificación del acuerdo del Pleno, acordando el pago y transcurrido dicho plazo. El miembro de la Entidad que no haya ingresado la cantidad que le corresponda podrá ser sancionado, mediante acuerdo del Consejo Rector, con un recargo del 10 % de la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida en un plazo de un mes a contar del requerimiento de pago que por el Consejo Rector se le practique.

5. Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago el Consejo Rector instará al Ayuntamiento de Parla que proceda a la ejecución forzosa mediante la imposición de órdenes de ejecución, la ejecución subsidiaria o la expropiación forzosa.

6. Las derramas se organizarán según la cuota parte derivada de la participación de cada parcela titular en los cálculos de la ZA1 y en las cuotas de participación de la equidistribución del PAU5

7. Los fondos de la Entidad serán custodiados en el establecimiento bancario designado por la Presidencia o el Consejo Rector. Para disponer de fondos de la misma será preceptiva la intervención mancomunada de los miembros del Consejo Rector que se designen.

TÍTULO VII

Régimen jurídico de la Entidad

Art. 36. *Vigencia y ejecutoriedad de los Estatutos.*—1. Los presentes Estatutos, una vez aprobados e inscritos en el REUC de la Comunidad Autónoma de Madrid, serán vinculantes para la Administración y los miembros de la EU-ZA1.

2. Cualquier modificación de los Estatutos que se acuerde requerirá la aprobación de la Administración y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.

3. Los actos y acuerdos de los Órganos de Gobierno de la EU-ZA1 serán ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de Órganos Urbanísticos.

Art. 37. *Recursos administrativos.*—1. Contra los acuerdos de la Asamblea General podrá interponerse recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Parla. El acuerdo o su denegación expresa o por silencio, podrá ser recurrido, potestativamente, en reposición, la resolución expresa o por silencio agotará la vía administrativa y dará lugar a poder seguir procedimiento contencioso administrativo de existir causa para ello.

2. No podrán impugnar los acuerdos quienes hubiesen votado a favor del mismo por sí o por medio de representante, ni los que se hubieran abstenido. Los acuerdos de la Asamblea General serán considerados firmes si no fueran impugnados en el plazo y con las condiciones señaladas en los párrafos precedentes.

TÍTULO VII

Disolución de la Entidad

Art. 38. *Disposiciones finales y disolución.*—1. La disolución de la Entidad se producirá por las siguientes causas:

- a. Por mandato judicial o prescripción legal.
- b. Por incumplimiento de la Resolución de Liberación de la mayoría de las parcelas, o bien porque con ello se marque la no viabilidad de la solución y deba acometerse la urbanización mediante ejecución forzosa o expropiación.
- c. Por cumplimiento de los fines para los que fue creada, que no es otro que la ejecución y finalización de la urbanización funcional de la ZA1 y su Recepción y conversión en una Entidad Urbanística de Mantenimiento y Conservación.

2. En todo caso, la disolución de la Entidad (y/o su conversión en una EUMC) requerirá acuerdo del Ayuntamiento de Parla.

3. Los bienes, metálico o cargas, que resulten de la liquidación final, si los hubiere, habrán de repartirse entre los asociados en proporción a sus respectivas cuotas.

4. Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Entidad se procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General.

5. La EU-ZA1 podrá acordar transformarse en Entidad Urbanística de Conservación. A tal fin la Asamblea General aprobará los Estatutos de la nueva Entidad Urbanística, y su legalización y seguir posteriormente el procedimiento en vigor con la aprobación del Ayuntamiento de Parla.

6. Estos Estatutos entrarán en vigor una vez aprobados definitivamente por el Ayuntamiento de Parla y sean publicados en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Parla, a 16 de septiembre de 2024.—El concejal-delegado del Área de Desarrollo Urbano e Industrial, Patrimonio Municipal y Obras Públicas y secretario de la Junta de Gobierno Municipal, Bruno Garrido Pascual.

(02/14.838/24)

