

*ENTIDAD DE CONSERVACION
“EL SOTO DE LA MORALEJA”*

ESTATUTOS

ALCOBENDAS, 2010

SUMARIO

TITULO I--GENERALIDADES

Artículo 1°.-	Denominación
Artículo 2°.-	Naturaleza y régimen legal
Artículo 3°.-	Domicilio
Artículo 4°.-	Objeto
Artículo 5°.-	Exclusiones
Artículo 6°.-	Órgano de Tutela
Artículo 7°.-	Temporalidad
Artículo 8°.-	Zona de actuación
Artículo 9°.-	Duración

TITULO II--ELEMENTOS PERSONALES Y REALES

Artículo 10°.-	Miembros de la Entidad
Artículo 11°.-	Representantes de Comunidades
Artículo 12°.-	Derechos
Artículo 13°.-	Obligaciones
Artículo 14°.-	Participación en la Entidad
Artículo 15°.-	Transmisión, agrupación o división de parcelas
Artículo 16°.-	Elementos de propiedad común
Artículo 17°.-	Elementos de dominio y uso público

TITULO III- ORGANOS RECTORES DE LA ENTIDAD

Artículo 18°.-	Órganos Rectores
----------------	------------------

Capítulo 1°.- La Asamblea General

Artículo 19°.-	Naturaleza
Artículo 20°.-	Clases de Asambleas
Artículo 21°.-	La Asamblea General Ordinaria
Artículo 22°.-	La Asamblea General Extraordinaria
Artículo 23°.-	Derecho de asistencia
Artículo 24°.-	Competencias de la Asamblea General
Artículo 25°.-	Convocatoria
Artículo 26°.-	Constitución
Artículo 27°.-	Adopción de acuerdos
Artículo 28°.-	Actas y certificaciones

Capítulo 2°.- El Consejo Rector

Artículo 29°.-	Naturaleza, composición y designación
Artículo 30°.-	Duración del cargo
Artículo 31°.-	Facultades del Consejo Rector
Artículo 32°.-	Convocatoria
Artículo 33°.-	Adopción de acuerdos
Artículo 34°.-	Actas y certificaciones

Capítulo 3°.-El Presidente
Artículo 35°.- Nombramiento y funciones

Capítulo 4°.-Vicepresidentes y Vocales
Artículo 36°.- Nombramiento y funciones

Capítulo 5°.-El Secretario
Artículo 37°.- Nombramiento y funciones

Capítulo 6°.-El Gerente
Artículo 38°.- Nombramiento y funciones

TITULO IV.- REGIMEN ECONOMICO

Artículo 39°.- Ejercicio económico
Artículo 40°.- Presupuestos
Artículo 41°.- Cuentas anuales
Artículo 42°.- Ingresos de la Entidad
Artículo 43°.- Gastos de la Entidad
Artículo 44°.- Desglose y pago de cuotas
Artículo 45°.- Recaudación
Artículo 46°.- Procedimiento de apremio

TITULO V. -REGIMEN JURIDICO

Artículo 47°.- Vigencia de los Estatutos
Artículo 48°.- Ejecutividad
Artículo 49°.- Recursos
Artículo 50°.- Impugnación de los acuerdos del Órgano de Tutela

TITULO VI.- DISOLUCION Y LIQUIDACION

Artículo 51°.- Disolución
Artículo 52°.- Liquidación

DISPOSICIONES-FINALES.-

TITULO I GENERALIDADES

Artículo 1º.- Denominación

Con la denominación de Entidad Urbanística de Conservación «EL SOTO DE LA MORALEJA», se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora, integrada por los propietarios de parcelas de titularidad privada incluidas en la Zona de Actuación que define el artículo 8º de los presentes Estatutos.

Artículo 2º. - Naturaleza y régimen legal

1. La Entidad tiene naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad legal para el cumplimiento de sus fines desde la fecha de su inscripción en el Registro General de Entidades Urbanísticas Colaboradoras dependiente de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, de la Comunidad de Madrid.

2. La Entidad se registrará por lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid de 17 de Julio de 2001 y por lo dispuesto en los presentes Estatutos.

Artículo 3º.- Domicilio

1. A todos los efectos se establece el domicilio de la Entidad en la calle de la Azalea, 555, 28109 – Alcobendas (Madrid).

2. El anterior domicilio podrá ser trasladado a cualquier otro lugar de la zona de actuación, debiendo ser notificado el nuevo domicilio a los Órganos Urbanísticos competentes.

Artículo 4º.- Objeto

1.- El objeto social de la Entidad es el mantenimiento y conservación de los siguientes bienes de titularidad pública:

- A) Red viaria de tráfico rodado
- B) Red viaria peatonal, así como su limpieza.
- C) Red de aceras, paseos y aparcamientos
- D) Red de riego de zonas verdes, viales y plazas de naturaleza pública
- E) Red de alumbrado público
- F) Red de saneamiento y alcantarillado
- G) Parques, zonas verdes y espacios libres público, así como la limpieza de ellos.

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

A) Velar por el adecuado uso de los bienes comunes y de dominio y uso público de la Urbanización «EL SOTO DE LA MORALEJA», garantizando y exigiendo el cumplimiento de los derechos y obligaciones de los miembros de la Entidad.

B) Distribuir los gastos de la Entidad entre todos los miembros de la misma, con arreglo a lo establecido en las Bases de Actuación y los acuerdos de los Órganos Rectores.

C) Adoptar las medidas y ejercitar, en su caso, las acciones correspondientes frente a los miembros de la Entidad, o terceras personas, para exigir el adecuado cumplimiento de las obligaciones contraídas por razón de su pertenencia a la Entidad o por acciones u omisiones que afecten a los intereses comunes.

D) Adquirir, poseer y enajenar bienes muebles e inmuebles, concertar contratos de todas clases y administrar los bienes, gastos e ingresos necesarios para atender el Objeto de la Entidad.

E) Gestionar y defender los intereses comunes ante cualesquiera Organismos o Autoridades del Estado, Ente Autonómico, Provincia y Municipio, Juzgados y Tribunales de cualquier grado y jurisdicción y particulares, con relación a todos los actos jurídicos, contratos, acciones y recursos que sean necesarios.

F) Ejercitar cuantas actividades y derechos lícitos acuerden los Órganos de Gobierno de la Entidad y sean convenientes para la mejor realización y cumplimiento de su objeto y redunden en beneficio de la misma y de sus miembros.

Artículo 5º.- Exclusiones

1.- Quedan excluidos del marco de las obligaciones de la Entidad los servicios correspondientes a Policía Municipal, seguridad, señalización y ordenación del tráfico y recogida de basuras, así como el mantenimiento y conservación de las zonas e instalaciones deportivas públicas de la Urbanización, de la Ermita y del Cementerio Municipal localizados en la Zona de Actuación. Igualmente quedan excluidos el resto de servicios de competencia municipal de prestación obligatoria.

2.- En cuanto al servicio de suministro de energía eléctrica de la red de alumbrado, será atendido y sufragado por el Ayuntamiento de Alcobendas.

Artículo 6º.- Órgano de tutela

1. La Entidad actuará bajo el control Urbanístico del Ayuntamiento de Alcobendas, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 26 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. Un representante de la Administración actuante formará parte del Consejo Rector de la Entidad.

Artículo 7º.- Temporalidad

La colaboración de la Entidad con el Ayuntamiento de Alcobendas tiene carácter temporal, las actuaciones de mantenimiento y conservación, definidas en el Artículo 4º de estos Estatutos, serán asumidas por el Ayuntamiento de forma gradual.

La Entidad y el Ayuntamiento de Alcobendas acordarán el programa de transferencias de las actuaciones de forma que la asunción de estas responsabilidades no perjudique la calidad de las mismas.

La Entidad, podrá mantener servicios que no sean competencia exclusiva del Ayuntamiento de Alcobendas, de ser así acordado por la Asamblea General, previa autorización municipal.

Artículo 8º.- Zona de Actuación

La Zona de Actuación está constituida por el Polígono «EL SOTO DE LA MORALEJA», cuya descripción es la siguiente:

Lindero Oeste: Se inicia a partir del punto kilométrico 9,062 de la Carretera N-I de Madrid a Irún, siguiendo a lo largo de la misma con una longitud de 1.626 metros.

Lindero Norte: Del final del límite anterior sigue en dirección Sudeste, en una línea ligeramente quebrada, lindando con las fincas números 9 y 12 del polígono catastral número 16, con una longitud aproximada de 315 metros hasta el arroyo de los Pardillares; continúa por el mencionado arroyo hasta el encuentro de éste con el camino de la Ermita de la Paz, en línea quebrada que tiene una longitud aproximada de 743 metros; sigue luego en dirección Este, con otra línea quebrada lindante con las fincas números 57, 60 y 61 del polígono catastral número 16 hasta el encuentro con el arroyo de la Paz, teniendo esta línea una longitud de 488 metros.

Lindero Este: Se inicia en el punto donde termina el lindero anterior y continúa en dirección Sur, en una línea ligeramente curva, que limita con terrenos de propiedad privada, en una longitud de 604 metros aproximadamente; continúa con una línea quebrada formada por 10 líneas rectas que también limitan con terrenos de titularidad privada, de 34,24, 217,57,98,52, 3,04, 82,78, 44,00, 183,45, 107,85, 92,50 y 97,00 metros aproximadamente.

Lindero Sur: Se inicia en el punto donde termina el lindero anterior y continúa en dirección Oeste, en una línea poligonal que linda con terrenos propiedad privada hasta cerrar el polígono con su encuentro con el punto kilométrico 9,062 de la Carretera N-I de Madrid a Irún.

Artículo 9º.- Duración

La Entidad tendrá duración indefinida hasta el cumplimiento total del objeto social.

TITULO II

ELEMENTOS PERSONALES Y REALES

Artículo 10°.- Miembros de la Entidad.

Formarán parte de la Entidad con carácter obligatorio:

1. Todos los titulares de parcelas de propiedad privada incluidas en la Zona de Actuación definida en el artículo 8.º y relacionados en Documento Anexo a los presentes Estatutos, con referencia a la parcela y manzana en que se localice su propiedad y expresión de su cuota de participación en la Entidad.
- 2 Los cotitulares de una parcela, constituidos en comunidades de propietarios
- 3.- Los cotitulares de una parcela, que habrán de designar en documento notarial a una sola persona con amplias facultades para el ejercicio de los derechos que les corresponden, respondiendo todos ellos de forma solidaria frente a la Entidad y el Órgano de Tutela de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designasen representante en el plazo que señale el Consejo Rector, lo nombrará éste entre los cotitulares, dando cuenta al Órgano de Tutela.
4. Cuando las parcelas sean propiedad de menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar estarán representados por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

Artículo 11°.- Representantes de Comunidades

1. En los casos en que sobre las parcelas incluidas en la Zona de Actuación se hubiesen constituido regímenes de propiedad horizontal, los comuneros-cotitulares designarán a una sola persona como Representante de la Comunidad de que se trate en el marco de su respectiva Junta General, y en el supuesto de no hacerlo en el plazo que al efecto se señale por el Consejo Rector la representación de la Comunidad ante la Entidad y el Órgano de Tutela recaerá con exclusividad en el Presidente de la misma.
2. Para acreditar dicha representación será suficiente certificación expedida por el Secretario de la Comunidad de Propietarios, con el visto bueno del Sr. Presidente, en la que conste la designación personal y la fecha del acuerdo, lo que necesariamente implicará el ejercicio por la persona designada de todos los derechos que correspondan a los miembros de la Entidad, sin restricción de ninguna facultad.
- 3.-Todas las actuaciones, relaciones y comunicaciones de la Entidad se formalizarán con los Representantes de las Comunidades de Propietarios, o en su defecto el Presidente de éstas, sin perjuicio del régimen de recaudación de ingresos y responsabilidades a que están sometidos los propietarios según lo dispuesto en los presentes Estatutos.

Artículo 12º. - Derechos

Serán derechos de los miembros de la Entidad:

- A) Usar y disfrutar de los elementos de propiedad común, con las formalidades y requisitos que resulten de los presentes Estatutos o se establezcan por la Asamblea General.
- B) Disfrutar de los beneficios fiscales previstos en la legislación urbanística.
- C) Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus participaciones respectivas en la Entidad.
- D) Intervenir, como electores o candidatos, en la designación de los miembros del Consejo Rector.
- E) Formular a los Órganos Rectores de la Entidad cuantas propuestas consideren convenientes para el mejor cumplimiento del objeto de ésta.
- F) Ser notificados de los acuerdos adoptados por la Asamblea General en el domicilio designado al efecto en cumplimiento de lo previsto en el artículo 13.º D) de estos Estatutos.
- G) Ser informados, en la medida adecuada, de cuantas actividades afecten a la Entidad.
- H) Recurrir contra los acuerdos adoptados por la Asamblea General con arreglo a lo dispuesto en el Título V de los Estatutos.
- I) Percibir, en el supuesto de disolución y liquidación de la Entidad y en proporción a sus respectivas cuotas de participación, la parte del patrimonio de aquélla que les correspondiere.

Artículo 13º.- Obligaciones

Los miembros de la Entidad vendrán obligados a:

- A) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector, y acatar la autoridad de los Órganos Rectores y sus representantes, sin perjuicio de los recursos procedentes.
- B) Aceptar la designación de miembros del Consejo Rector.
- C) Satisfacer puntualmente las cuotas ordinarias y extraordinarias que la Asamblea General fije para atender a los gastos de prestación, conservación y mantenimiento de los elementos de propiedad común y de dominio y uso público a que se refieren los artículos 16 y 17 del presente título; a cuyo fin se fijará por el Consejo Rector la cuantía correspondiente a cada miembro, en función de su cuota de participación y de las previsiones contenidas en el Presupuesto de la Entidad.
- D) Comunicar a la Gerencia de la Entidad un domicilio en territorio español a efecto de notificaciones, así como cualesquiera variaciones que se produzcan ulteriormente en el

mismo; y, en el supuesto de transmisión de la titularidad de la parcela de que sea propietario, notificar a la misma Gerencia -dentro de los quince días siguientes a la transmisión- el nombre, apellidos y domicilio del nuevo titular. En todo caso se entenderán correctamente practicadas cualesquiera notificaciones que se dirijan al domicilio que conste en el libro-registro de la Entidad; y si no se hubiere designado por el propietario, las remitidas al emplazamiento de la parcela de que sea titular, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de julio de 1958 para los casos de notificaciones administrativas. Si el vendedor no cumple con la indicada obligación de notificar la transmisión podrá exigírsele por la Entidad el pago de las cuotas correspondientes a la parcela en tanto no las abone el nuevo miembro de la Entidad o sean conocidas las circunstancias personales del mismo.

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

Artículo 14º.- Participación en la Entidad.

1. La participación de los miembros de la Entidad en los derechos y obligaciones establecidos en los Estatutos, o que en lo sucesivo puedan acordarse, será la misma para todos; si bien, en la adopción de acuerdos por la Asamblea General y en el pago de cantidades que se señalen para atender a los gastos de la Entidad, dicha participación será proporcional a la cuota de participación de cada miembro.

2. Las cuotas de participación, en la adopción de acuerdos por la Asamblea General y en los gastos de la Entidad, relacionadas por miembros en el Documento Anexo a los presentes

Estatutos, se fijan atendiendo al volumen edificable de las parcelas, con sujeción a los coeficientes correctores que, en función del uso urbanístico o tipología edificatoria, se relacionan a continuación:

A) Viviendas colectivas o adosadas	1
B) Zonas comerciales	1
C) Zonas escolares privadas	0,7
D) Zonas deportivas privadas	1
E) Parcelas mínimas de 2.500 metros cuadrados, con vivienda unifamiliar aislada, mientras se mantenga esta tipología de vivienda	0,5
F) Zonas públicas (deportiva, verde, ermita y cementerio)	Exentas

3. Cualquier modificación de los valores expresados en el apartado 2 anterior que se acuerde por la Asamblea General deberá ser sometida a la aprobación del Órgano de Tutela y posterior inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras referido en el artículo 2.º

4. En los casos de agrupación o división de parcelas que den lugar a una alteración de las cuotas de participación establecidas en el Documento Anexo a los presentes Estatutos se procederá preceptivamente a la correlativa actualización de dicho Documento y posterior inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 15°.- Transmisión, agrupación o división de parcelas

1. La transmisión por cualquier título de la propiedad de las parcelas, que determina la pertenencia obligatoria a la Entidad, comportará necesariamente la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente; entendiéndose incorporado aquél a la Entidad a partir del momento de la transmisión, conforme a lo dispuesto en el artículo 28 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. Los propietarios de parcelas podrán agrupar o dividir dichas parcelas, siempre que formen parte del ámbito de la Zona de Actuación y respeten la superficie mínima de parcela de 2.500 metros cuadrados impuesta por el planeamiento urbanístico vigente.

Artículo 16°.- Elementos de propiedad común

1. Para atender a su objeto la Entidad podrá adquirir, por cualesquiera de los medios admitidos en Derecho, toda clase de bienes, los cuales tendrán naturaleza de elementos de propiedad común; y, cuando se trate de inmuebles, dicha facultad quedará limitada a los que se encuentren en el ámbito definido en el artículo 8° de los presentes Estatutos y se destinen al servicio y uso común de los miembros de la Entidad.

2. Las instalaciones y edificaciones construidas, en su caso, en terrenos propiedad de la Entidad tendrán también naturaleza de elementos de propiedad común, correspondiendo su titularidad a la Entidad.

3. Ningún miembro de la Entidad podrá realizar obras en los elementos de propiedad común, aunque sea en interés de todos, sin la previa autorización de la Asamblea General; pudiendo el Consejo Rector, en caso de necesidad urgente, decidir sobre las medidas a adoptar.

4. Si se ejecutare alguna obra o mejora sin la debida autorización, los perjuicios producidos serán de cargo exclusivo de quien la hubiere realizado; y los beneficios, si existieren, aprovecharán a todos los miembros de la Entidad, sin obligación de satisfacer indemnización alguna a aquél.

5. Todos los miembros de la Entidad, así como las personas que con ellas convivan o quienes con carácter permanente ocupen las viviendas y tengan autorización de sus propietarios, gozarán de los mismos derechos para usar y disfrutar de los elementos de propiedad común que puedan existir y de acuerdo con la finalidad de los mismos.

El ejercicio de este derecho se ajustará a lo establecido en los presentes Estatutos y a los acuerdos válidamente adoptados por los Órganos Rectores de la Entidad definidos en el Título III.

Artículo 17°.- Elementos de dominio y uso público.

1. Pertenece al dominio y uso público:

- A) La red viaria de tráfico rodado
- B) La red viaria peatonal
- C) La red de aceras, paseos y aparcamientos
- D) Los espacios definidos en el planeamiento urbanístico como zonas verdes públicas, parques públicos y espacios libres públicos.
- E) Las redes de los servicios básicos de la Zona de Actuación integrada por:
 - a) Red de riego
 - b) Red de alumbrado público
 - c) Red de saneamiento y alcantarillado
- F) Zonas deportivas públicas.

2. Sobre los espacios a que se refiere el epígrafe D) del apartado anterior podrán otorgarse a la Entidad, ateniéndose a la legislación aplicable, concesiones para fines no lucrativos vinculados a sus objetivos y sin que comprendan utilizaciones privativas o anormales que excluyan o limiten el uso público o permitan un uso no conforme al destino fijado por el planeamiento urbanístico para dichos terrenos.

3. Las Instalaciones y edificaciones construidas por la Entidad en terrenos de los que ésta sea concesionaria -conforme a lo previsto en el epígrafe 2 precedente-, tendrán naturaleza de elementos de propiedad común, quedando sujetos a lo dispuesto en el artículo 16.º .

**TITULO III
ÓRGANOS RECTORES DE LA ENTIDAD**

Artículo 18°.- Órganos Rectores

1. Los Órganos Rectores de la Entidad son:

- A) La Asamblea General
- B) El Consejo Rector

2. También ostentarán competencias específicas:

- A) El Presidente
- B) Los Vicepresidentes y los vocales
- C) El Secretario
- D) El Gerente

3. Todos los miembros de la Entidad quedarán obligados al cumplimiento de los acuerdos de los Órganos Rectores, sin perjuicio de los recursos y acciones pertinentes.

Capítulo 1º. La Asamblea General

Artículo 19°.- Naturaleza

La Asamblea General es el órgano deliberante supremo de la Entidad y estará compuesta por todos los miembros de la misma a que se refiere el artículo 10° de los Estatutos y el representante del Órgano Urbanístico de Control.

Artículo 20°.- Clases de Asambleas

Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias y Extraordinarias.

Artículo 21°.- La Asamblea General Ordinaria

1. La Asamblea General Ordinaria se reunirá una vez al año.
2. Dentro del primer cuatrimestre de cada ejercicio, que coincidirá con el año natural, celebrará sesión para censurar la gestión común y aprobar, en su caso, la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior y el Presupuesto del Ejercicio Económico.
3. Podrán también adoptarse cualesquiera acuerdos que sean competencia de la Asamblea General, siempre que figuren incluidos en el Orden del Día correspondiente o se declare previamente la urgencia de su conocimiento y resolución estando presentes o representados al menos el cincuenta por ciento de los miembros de la Entidad.

Artículo 22°.- La Asamblea General Extraordinaria

1. Toda reunión de la Asamblea General que no sea de las señaladas en el artículo anterior tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria.
2. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando el Consejo Rector o su Presidente lo estimen conveniente a los intereses comunes, o cuando lo soliciten de aquel Consejo miembros de la Entidad que representen, al menos, el veinticinco por ciento del total de las cuotas de participación, mediante carta certificada dirigida al Presidente de la misma; debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar.
3. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos que figuren en el Orden del Día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados, en su caso, sobre otras materias; ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 21.º-3 de estos Estatutos.

Artículo 23°.- Derecho de asistencia

1. Podrán asistir a las sesiones de la Asamblea General las personas físicas y los representantes de las personas jurídicas en quienes concurra la calidad de miembro de la Entidad, con las limitaciones y requisitos establecidos en estos Estatutos. Asimismo podrán asistir todos los propietarios integrantes de una comunidad con derecho de voz y no de voto.

2. Cada una de las titularidades afectadas será representada por una sola persona en la Asamblea General, a cuyo fin serán de aplicación las reglas siguientes:

A) Propietario único:

a) Cuando la titularidad recaiga en persona física, ésta ostentará su derecho por sí o mediante apoderado designado en virtud de poder notarial.

b) Si la titularidad es ostentada por persona jurídica, ésta designará, con arreglo a sus propias normas, quien le represente, acreditándose tal circunstancia mediante poder notarial.

B) Cuando la titularidad corresponda a varias personas por pertenecer proindiviso la propiedad de una parcela a aquéllas, el derecho de asistencia lo ostentará el copropietario designado en virtud de lo dispuesto en el artículo 13.º E) de los presentes Estatutos.

C) En los casos de comunidades en régimen de propiedad horizontal, el derecho de asistencia recaerá en el Representante de la Comunidad respectiva, en el Presidente de la misma, si aquél no hubiese sido designado en persona específicamente designada al efecto por la Junta General de la Comunidad; debiendo acreditarse en este último supuesto tal circunstancia mediante poder notarial.

2. La representación por medio de apoderado, que deberá acreditarse documentalmente, se entenderá otorgada con carácter especial y concreto para cada sesión de la Asamblea General.

Artículo 24º.- Competencias de la Asamblea General

Corresponden a la Asamblea General las siguientes competencias:

A) Aprobar la Memoria y Cuentas de cada ejercicio.

B) Aprobar el Presupuesto económico de cada ejercicio.

C) Designar a los miembros del Consejo. Rector y en el seno del mismo las personas que han de ostentar la Presidencia, las Vicepresidencias y la Secretaría.

D) Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y de mejora necesarias para atender el objeto de la Entidad, así como fijar los medios económicos precisos para su financiación y la forma y plazos de recaudación de las aportaciones de los miembros establecidas para tales fines.

E) Aprobar la imposición de derramas económicas para atender gastos no previstos en el Presupuesto Anual, enjugar el déficit temporal de éste o constituir un fondo de reserva o previsión.

F) Cesar con carácter anticipado a los miembros del Consejo Rector y designar a quienes hayan de sustituirles hasta la renovación estatutaria de aquél.

G) Aprobar la modificación de los Estatutos de la Entidad -sin perjuicio de su aprobación ulterior por el Órgano de Tutela-, el Reglamento de Régimen Interior y cualquier norma complementaria de éstos.

H) Resolver sobre el traslado del domicilio de la Entidad con sujeción a lo previsto en el artículo 3º de los presentes Estatutos.

I) Conocer y decidir en todos aquéllos asuntos de interés general para la Entidad

Artículo 25°.- Convocatoria

1. La Asamblea General será convocada por el Presidente del Consejo Rector con quince días de antelación, al menos, a la fecha en que haya de celebrarse; practicándose la notificación bien mediante carta certificada o bien por entrega de aquélla en el domicilio designado al efecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 13°. D) de estos Estatutos o en su defecto el que notoriamente resulte de anteriores convocatorias.
2. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General.
3. La celebración de Asamblea General Extraordinaria a petición de miembros de la Entidad, en la forma dispuesta por el artículo 22.º-2 de los presentes Estatutos, habrá de ser convocada por el Presidente del Consejo Rector, previo acuerdo de éste, dentro de los quince días siguientes al requerimiento practicado; y la reunión deberá tener efecto entre los treinta y los cuarenta y cinco días siguientes a dicho requerimiento.

Artículo 26°.- Constitución

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurren a ella, presentes o representados, la mayoría de número de miembros de la Entidad que representen, a su vez, la mayoría de cuotas de participación.
2. Si no se alcanzase dicho quórum habrá de procederse a una segunda convocatoria, con arreglo a las siguientes reglas:
 - A) En el caso de que la convocatoria a que se refiere el apartado 1 contuviera la indicación de una segunda convocatoria, entre ésta y la primera habrá de mediar un plazo no inferior a veinticuatro horas.
 - B) Si no se contuviera tal indicación, habrá de realizarse una segunda convocatoria con las mismas formalidades expresadas en el artículo 25°; y entre la primera y segunda convocatorias deberá mediar un plazo no inferior a quince días.
3. En segunda convocatoria quedará válidamente constituida la Asamblea General cualquiera que sea el número de asistentes y cuotas de participación que estos representen.

Artículo 27°.- Adopción de acuerdos

1. El Presidente del Consejo Rector -o quien, de conformidad al artículo 36.º-2 de estos Estatutos, le sustituya- presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdo si procediere; actuando como Secretario el del Consejo Rector o quien estatutariamente le sustituya.
2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de participación presentes y representadas, emitiendo cada asistente un sólo voto, cuyo valor se computará en función del derecho que ostente, con arreglo a lo previsto en el artículo 14.º de los Estatutos,

ello de conformidad a lo dispuesto en el artículo 29 del Reglamento de Gestión Urbanística.

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

4. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en los presentes Estatutos; y obligarán incluso a los no asistentes y a los disidentes, ello sin perjuicio de los recursos previstos en el Título V de los mismos.

5. La Asamblea General podrá tratar cualquier asunto no incluido en el Orden del Día y una vez completado éste, si bien las deliberaciones al respecto no podrán dar origen a acuerdos vinculantes.

Artículo 28º.- Actas y certificaciones

1. De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta, en la que se harán constar clara y sucintamente los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas; y si no resultare factible su redacción en dicho momento, se designarán en la misma reunión dos Interventores para que, en unión del Presidente y del Secretario del Consejo Rector, procedan a la redacción y aprobación de aquélla para su posterior remisión a los miembros de la Entidad dentro del plazo de los veinte días siguientes a la fecha de la celebración de la Asamblea.

2. Dichas actas figurarán en el correspondiente Libro de Actas, que autorizarán con su firma el Presidente y el Secretario del Consejo Rector y dos de los propietarios asistentes, o los Interventores designados en el supuesto del apartado 1 anterior.

3. Del contenido del Libro de Actas de la Entidad – que deberá estar foliado, encuadernado y legalizado por Notario público- se librarán certificaciones por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, a petición de cualesquiera de los miembros de la Entidad o a requerimiento de los Órganos Urbanísticos.

Capítulo 2º.- El Consejo Rector

Artículo 29º.- Naturaleza, Composición y Designación

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

2. El Consejo Rector estará integrado por, entre seis y nueve personas de entre sus miembros que reúnan la condición de propietarios y residentes en la Urbanización -con excepción, respecto al último requisito, de los representantes de las personas jurídicas- y obtengan el mayor número de votos en la correspondiente elección por la Asamblea General. Así mismo formará parte del Consejo Rector el representante del Órgano de Tutela.

3. La Asamblea General designará igualmente las personas que en el seno del Consejo Rector ostentarán la Presidencia, las Vicepresidencias y la Secretaría del mismo, sin perjuicio de lo estipulado en el artículo 36.2; asumiendo el resto de los Consejeros elegidos las funciones de Vocales.
4. El representante del Órgano de Tutela será designado por éste de conformidad a lo dispuesto por el Reglamento de Gestión Urbanística.
5. El Consejo Rector determinará su régimen de actuación y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad, renuncia, fallecimiento, etc., sin perjuicio de lo dispuesto en los presentes Estatutos.

Artículo 30°.- Duración del Cargo

1. Los cargos del Consejo Rector tendrán una duración de cuatro años, no serán retribuidos y se renovarán por mitades cada dos años, sin perjuicio de poder ser indefinidamente reelegidos por períodos iguales.
2. Las vacantes que, en su caso, se produzcan durante el mandato del Consejo Rector serán cubiertas provisionalmente por el propio Consejo de entre los miembros de la Entidad, hasta tanto se proceda a la elección de los sustitutos por la Asamblea General. El elegido ostentará su cargo por el plazo que faltare transcurrir al sustituido.
3. Si la Asamblea General acordase el cese de uno o más miembros del Consejo Rector, 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 estatutaria del Consejo.
4. El representante del Órgano de Tutela podrá ser nombrado y cesado por éste sin sujeción a plazo.
5. Las designaciones de los miembros del Consejo Rector y sus sustituciones serán puestas en conocimiento del Órgano de Tutela e inscritas en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 31°.- Facultades del Consejo Rector

1. Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de la Entidad, sin más limitaciones que la necesidad de someter a conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que a ésta le estén reservados, celebrando a tal fin los actos y contratos que estime precisos y nombrando cuantas Comisiones y Apoderados se estimen necesarios.
- 2.-Serán funciones específicas del Consejo Rector:
 - A) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
 - B) Administrar los fondos de la Entidad, formalizando la Memoria y Cuentas correspondientes a cada ejercicio, que han de ser sometidas a la Asamblea General.

C) Proponer a la Asamblea General el Presupuesto anual de ingresos y gastos y los Presupuestos extraordinarios que, en su caso, resulten obligados, así como vigilar su ejecución, aplicándolos en la medida correspondiente.

D) Ordenar el cumplimiento de las finalidades a que se refiere el artículo 4.º de estos Estatutos.

E) Adoptar, dentro del marco de competencias de la Entidad, las medidas necesarias para regular el uso y funcionamiento adecuado de los servicios básicos e instalaciones de la Zona de Actuación.

F) Autorizar expresamente y con carácter preceptivo cualquier actividad, tanto temporal como permanente sobre los elementos comunes de la Entidad.

G) Decidir sobre la pertinencia de actuaciones judiciales, administrativas, contencioso-administrativas o económico-administrativas en defensa de los intereses de la Entidad, así como acordar la separación o desistimiento de los procedimientos incoados.

H) Vigilar el exacto cumplimiento de las normas contenidas en los presentes Estatutos, en el Reglamento de Régimen Interior, y de cuantos acuerdos se adopten por los Organos Rectores de la Entidad.

I) Resolver, a título de laudo arbitral, las cuestiones que se le sometan por los miembros de la Entidad.

J) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada o acreedora.

K) Constituir y retirar depósitos de todas clases, bien en el Banco de España, Exterior de España, o en cualquier otro establecimiento de crédito, tanto oficial como particular; abrir, seguir, cancelar y liquidar libretas de ahorros, cuentas corrientes y de crédito y retirar de las mismas las cantidades que correspondan; firmar recibos, talones, cheques, resguardos y demás documentos que procedan, librar, endosar, avalar, intervenir, aceptar, cobrar, pagar, negociar y protestar letras de cambio y demás documentos de giro crédito; todo ello en la forma que decida el propio Consejo Rector.

L) Fijar la cuantía y de las aportaciones económicas de los miembros de la Entidad, en función del Presupuesto anual de ingresos y gastos y de las cuotas de participación de aquéllos; y proceder contra los morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades adeudadas.

M) Nombrar y separar el personal administrativo y laboral al servicio de la Entidad y fijar su retribución y régimen de trabajo. Informar al Órgano de Tutela de los cambios producidos

N) Mantener informados a los miembros de la Entidad de cuantos hechos, situaciones y aspectos sean de interés general para la misma con una periodicidad al menos semestral.

O) Cualesquiera otras funciones relacionadas con el objeto de la Entidad que no estén atribuidas a la Asamblea General.

3. El Consejo Rector podrá delegar parte de sus atribuciones y facultades en una, o varias, Comisiones con funciones específicas, con el fin de agilizar determinados aspectos de gestión. La Comisión, supervisada por el Presidente, estará integrada por los miembros del Consejo Rector que éste designe, pudiendo ser asistida por el Gerente de la Entidad.

Artículo 32º- Convocatoria

1. El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para el interés de la Entidad, por decisión de su Presidente o a solicitud de cuatro de sus miembros; y, como mínimo, una vez al trimestre.

2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por la Gerencia de la Entidad, de orden del Presidente, con un mínimo de cinco días de antelación; quedando válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, un número igual o superior al tercio de sus componentes.

3. Los miembros del Consejo Rector podrán delegar por escrito, y para cada sesión, en alguno de los restantes componentes de aquél.

4. No serán necesarios los requisitos indicados en el apartado 2 cuando se encuentren presentes o representados todos los miembros del Consejo Rector y acuerde por unanimidad celebrar sesión del mismo.

Artículo 33º.- Adopción de acuerdos

Los acuerdos del Consejo Rector se adoptarán por mayoría de votos presentes y representados, siendo dirimente en caso de empate el voto de calidad del Presidente o quien le sustituya, y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio del procedimiento de tutela y recursos previstos en el Título V de los presentes Estatutos.

Las deliberaciones que se realicen dentro de las sesiones del Consejo Rector tendrán carácter de confidencialidad.

Artículo 34º.- Actas y certificaciones

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

2. Los acuerdos del Consejo Rector se transcribirán al Libro de Actas a que se refiere el artículo 28.º-3, del que se librarán certificaciones por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, a petición de cualesquiera de los miembros de la Entidad o a requerimiento de los Órganos Urbanísticos.

Capítulo 3º.- El Presidente

Artículo 35°.- Nombramiento y funciones

1. El Presidente será designado por la Asamblea General, ostentará la representación legal de la Entidad, en juicio y fuera de él, y ejercerá las siguientes funciones específicas:

A) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General, del Consejo Rector y de las comisiones, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad.

B) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Entidad y de sus Organos Rectores; pudiendo otorgar poderes a Letrados y Procuradores para la dirección y representación judicial en el ejercicio de dicha representación.

C) Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.

D) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de los Órganos Rectores de la Entidad.

E) Celebrar toda clase de negocios jurídicos, actos o contratos de cualquier naturaleza conforme a los acuerdos de los Órganos Rectores y dentro de los límites de las respectivas competencias según lo dispuesto en estos Estatutos.

F) Hacer y exigir toda clase de pagos, cobros y liquidaciones.

G) Ejercitar todas las funciones relativas a la gestión, gobierno y administración de la Entidad que resulten de los presentes Estatutos.

2. En caso de ausencia será sustituido en sus funciones por un Vicepresidente -teniendo preferencia el de mayor antigüedad en el cargo o, en su defecto, por el vocal de mayor antigüedad en el cargo.

Capítulo 4°.- Vicepresidentes y Vocales

Artículo 36°.- Nombramiento y Funciones

1. Los Vicepresidentes podrán ser entre uno y tres personas, entre las elegibles para dicho cargo. El Presidente determinará el número de vicepresidencias con las que desea ser asistido, pudiendo modificar el número de Vicepresidencias dentro del mandato.

2.-Los Vicepresidentes de la Entidad serán designados por la Asamblea General, que podrá delegar en el Presidente dicho nombramiento, y asistirán al Presidente en todas sus funciones, teniendo las mismas facultades que éste en los casos de ausencia, enfermedad, vacante o delegación específica, asumiendo las tareas que quedan definidas en el seno del Consejo Rector y de acuerdo con el régimen de sustitución preferente establecido en el artículo 35.º-2 anterior.

3. Los vocales-consejeros prestarán su colaboración en las tareas que específicamente les sean asignadas en el seno del Consejo Rector.

Capítulo 5º.- El Secretario

Artículo 37º.- Nombramiento y Funciones

1. El Secretario será designado por la Asamblea General, que podrá delegar en el Presidente dicho nombramiento, y ostentará las siguientes funciones:

A) Asistir a las reuniones de la Asamblea General, del Consejo Rector y de las Comisiones, levantando Actas de las mismas.

B) Notificar a los miembros de la Entidad los acuerdos de la Asamblea General en el plazo de los veinte días siguientes a la adopción de los mismos con advertencia de los recursos procedentes.

C) Expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas, con el visto bueno del Presidente.

2. En caso de ausencia será sustituido en sus funciones por el Vocal del Consejo Rector que designe éste.

Capítulo 6º.- El Gerente

Artículo 38º.- Nombramiento y Funciones

1. La Asamblea General nombrará, a propuesta del Consejo Rector, un Gerente que no podrá ser al tiempo Administrador de cualesquiera de las Comunidades de Propietarios integradas en la Urbanización «El Soto de la Moraleja».

2. El cargo será retribuido, siendo competencia del Consejo Rector el establecimiento de sus honorarios y régimen contractual.

3. Serán, a título enunciativo, funciones del Gerente:

A) Llevar la administración y la contabilidad de la gestión económica y financiera de la Entidad, en base a los principios contables de general aceptación, ocupándose de todos los trámites administrativos en que haya de intervenir o comparecer aquélla.

B) Llevar un Libro-registro en el que se relacionen todos los miembros integrantes de la Entidad, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, parcela de que sea propietario, cuota de participación y cuantas circunstancias se estimen procedentes.

C) Ostentar la jefatura y control de los empleados administrativos y laborales al servicio de la Entidad y relacionarse personal y contractualmente con los contratistas de la misma, sin perjuicio de las superiores facultades del Consejo Rector.

D) Efectuar los pagos, cobros y liquidaciones que ordene el Presidente.

E) Asistir a las sesiones de la Asamblea General, del Consejo Rector y de las Comisiones, con voz pero sin voto.

F) Proponer al Consejo Rector la adopción de las medidas precisas para el óptimo cumplimiento de los fines de la Entidad, elaborando también las propuestas, programas de trabajo y cometidos prioritarios.

G) Cuidar del mantenimiento y conservación de los elementos comunes y de dominio y uso público; así como de la adecuada prestación de los servicios propios de la competencia de la Entidad.

H) Custodiar la documentación de la Entidad.

I) Preparar presupuestos y memorias con rendición de cuentas.

J) Recibir consultas y sugerencias de cualquier miembro de la Entidad.

K) En general todas aquellas funciones que le sean encomendadas por el Presidente o el Consejo Rector.

TITULO IV REGIMEN ECONOMICO

Artículo 39º.- Ejercicio económico

El ejercicio económico comenzará el día uno del mes de Enero y terminará el día treinta y uno del mes de Diciembre del mismo año.

Artículo 40º.- Presupuestos

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

2. La Asamblea General Ordinaria aprobará o enmendará los presupuestos formulados, según el apartado 1 anterior, al tiempo de aprobar las cuentas anuales y las gestiones de cada ejercicio finalizado, dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio.

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

4. Por razones de urgencia, el Consejo Rector podrá incurrir en gastos no previstos y hasta la cantidad límite del importe equivalente al cinco por ciento del Presupuesto anual, dando cuenta en la primera Asamblea General que se celebre. En cuanto a las variaciones de

gastos que se produzcan por razón de disposiciones legales, serán atendidas por la Entidad dándose cuenta igualmente en la Asamblea General de próxima celebración.

Artículo 41°- Cuentas anuales

1. Trimestralmente, o lo que estime procedente el Consejo Rector, la Gerencia emitirá el Balance de Situación y un estado de ingresos y gastos que se pondrá en relación con el presupuesto acumulado a la fecha, todo lo cual será intervenido por el Consejo Rector. Al término de cada ejercicio económico estos estados podrán someterse a intervención de Censores, si hubiesen sido nombrados por la Asamblea General con este carácter, sin perjuicio de poder ser examinados por cada miembro de la Entidad en los siete días anteriores a la celebración de la Asamblea General Ordinaria.

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

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

Artículo 42°.- Ingresos de la Entidad

Serán ingresos de la Entidad:

A) Las aportaciones de los miembros de la Entidad, en base a las cuotas ordinarias y extraordinarias que resulten de los Presupuestos aprobados por la Asamblea General.

B) El rendimiento de los servicios e instalaciones de uso común que puedan constituirse, de acuerdo con el objeto y competencia de la Entidad.

C) El importe de los beneficios fiscales que pudieran corresponderles.

D) Las subvenciones, donaciones, transmisiones lucrativas, etc., que se obtengan.

E) Cualesquiera otros recursos, no previstos en los apartados anteriores, que pudieran serle atribuidos.

Artículo 43°- Gastos de la Entidad.

1. Todos los gastos que se originen en la Entidad, como consecuencia de la atención del objeto de la misma y de su Zona de Actuación, realizados en el marco presupuestario que señala el artículo 40°, serán sufragados por los miembros de la Entidad definidos en el artículo 10° en base a las cuotas de participación establecidas en el Documento Anexo a los presentes Estatutos con arreglo a los criterios establecidos en el artículo 14°.

2. A título enunciativo serán gastos de la Entidad:

A) Ejecución de las obras que acuerden los Órganos Rectores de la Entidad, en cumplimiento del objeto de la misma.

B) Conservación, mantenimiento y prestación de los elementos y servicios a que se refiere el artículo 4º de los presentes Estatutos, hasta que el Ayuntamiento asuma totalmente sus competencias.

C) Conservación y entretenimiento de los elementos, instalaciones y servicios comunes.

D) Consumo de la red de alumbrado público de la Zona de Actuación, hasta tanto no sea asumido por el Ayuntamiento de Alcobendas. En todo caso, antes de finalizar el ejercicio correspondiente al año 2011.

E) Remuneración del Personal de la Entidad.

F) Cuantos vengán exigidos por el cumplimiento del objeto de la Entidad

Artículo 44º.- Desglose y pago de cuotas

1. Las cuotas de participación establecidas con arreglo a los criterios definidos en el artículo 14º anterior constituyen el módulo determinante de la obligación de contribuir de los miembros de la Entidad en los gastos de la misma; sin perjuicio de suponer igualmente el valor definitorio de concurrencia y toma de decisiones de la Asamblea General.

Las cuotas así determinadas y que se relacionan en el Documento Anexo a los presentes Estatutos, consideran tanto a los propietarios individuales de parcelas, incluso en regímenes de cotitularidad, como a las Comunidades de Propietarios existentes, representando así al total de miembros integrados en la Entidad de Conservación.

2. El Consejo Rector, al señalar las aportaciones económicas que, con arreglo a su cuota de participación respectiva, deban satisfacer los miembros de la Entidad con arreglo a las previsiones económicas aprobadas por la Asamblea, determinará la forma y condiciones de pago de aquéllas sin que ninguno de dichos miembros pueda negarse a su pago por renuncia al uso de las obras de urbanización, servicios, dotaciones e instalaciones; tanto de dominio y uso público como comunes, de la Zona de Actuación.

3. En las parcelas sobre las que se hayan constituido regímenes de propiedad horizontal, la contribución de los propietarios al pago de la aportación correspondiente se efectuará en el orden interno de la propia Comunidad en proporción a su participación en el inmueble, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 69.º-2 del Reglamento de Gestión Urbanística; si bien será la Comunidad de Propietarios la que responderá directamente ante la Entidad por la cuota total de la parcela.

Artículo 45º.- Recaudación

1. En defecto de acuerdo expreso las cuotas o aportaciones económicas que han de satisfacer los miembros de la Entidad se recaudarán por trimestres naturales adelantados, respecto a las previsiones del Presupuesto anual, debiendo verificarse el abono de la cantidad correspondiente dentro del plazo de los quince días siguientes al de la recepción del requerimiento de pago.

2. A tal fin la Gerencia de la Entidad libraré recibo por importe de la contribución trimestral. La notificación o requerimiento de pago se realizará al domicilio indicado en el artículo 13º.D) anterior a los obligados que a continuación se indican por los valores equivalentes que también se expresan:

A) Propietarios individuales: Cuota correspondiente.

B) Comunidades de Propietarios: Cuota total de la Comunidad.

3. En caso de impago por parte de cualquier obligado en el plazo al efecto señalado, éste incurrirá en mora por la contribución correspondiente a cada trimestre.

4. El pago en fecha posterior al plazo establecido comportará a favor de la Entidad, sin necesidad de requerimiento previo, un recargo equivalente al interés del coste del dinero -que no podrá ser inferior al legal de España en cada momento-, contado a partir del día siguiente al del vencimiento del plazo correspondiente.

5. La Entidad, una vez transcurrido el plazo hábil para el pago de las cuotas, requerirá fehacientemente al miembro moroso, por carta certificada o notificación personal, concediéndole un plazo máximo de diez días para verificar el abono; y, en caso de no hacerlo, podrá serle exigido por vía judicial o por el procedimiento de apremio regulado en el artículo 46º siguiente. A estos efectos tendrán el carácter de título ejecutivo las relaciones certificadas de morosos expedidas por el Secretario de la Entidad, con el visto bueno del Presidente.

6. En todo caso serán de cuenta del miembro moroso los gastos y costas judiciales y extrajudiciales que se produjeren, incluso los honorarios profesionales de Letrado y Procurador si se devengaren.

7. El pago por la Entidad de obligaciones económicas correspondientes a alguno o algunos de los miembros de la misma cuando se produjere incumplimiento de sus respectivas obligaciones por parte de aquellos, atribuirá a la Entidad título suficiente para formalizar la reclamación pertinente en vía judicial.

8. En el supuesto de subrogarse un nuevo adquirente en los derechos y obligaciones del miembro moroso, aquél vendrá obligado a satisfacer a la Entidad las cuotas pendientes de pago.

Artículo 46º- Procedimiento de apremio

1. El procedimiento regulado en el presente artículo tiene su fundamento en la facultad del Ayuntamiento de Alcobendas, como Órgano Urbanístico de Tutela y Control, de exigir

por la vía ejecutiva de apremio las cuotas adeudadas a la Entidad por cualquier miembro de la misma al amparo de lo dispuesto en el artículo 70 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como por su condición de titular de los terrenos, obras, dotaciones e instalaciones de dominio y uso público de la Zona de Actuación.

2. El procedimiento se regirá por los siguientes principios:

A) Instancia de parte: El Consejo Rector podrá instar del Órgano de Tutela la reclamación en vía ejecutiva de apremio de las cantidades adeudadas por cualquier miembro de la Entidad, cuando éste se encuentre en mora de una contribución económica trimestral, al menos, y hubiese vencido la correspondiente al trimestre siguiente.

Será título suficiente para ello certificación de descubierto expedida por el Secretario de la Entidad, con el visto bueno del Presidente, que comportará a estos fines plena fuerza ejecutiva.

B) Cantidades reclamadas: El descubierto incluirá, además del principal de la cuota o cuotas no satisfechas, los intereses de demora en favor de la Entidad por el tiempo transcurrido entre el vencimiento de la obligación y la fecha de certificación de descubierto, calculados a los tipos fijados como interés legal del dinero de España en cada momento, incrementado en dos puntos.

C) Ingreso de la reclamación: Efectuado el cobro por el Órgano de Tutela, con el correspondiente recargo de Apremio, se entregará de oficio la cantidad reclamada a la Entidad.

3. De conformidad a lo dispuesto en el citado artículo 70.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, el Ayuntamiento de Alcobendas podrá exigir de oficio por la vía de apremio administrativo las cuotas adeudadas a la Entidad por cualquier miembro moroso de la misma con los recargos señalados en el párrafo B) del apartado 2 anterior; entregando igualmente la cantidad reclamada con los correspondientes recargos a la Entidad.

4. En aquellos casos en que la reclamación deba efectuarse a un propietario integrado en una Comunidad de Propietarios, por no haber contribuido en plazo con la cantidad que le correspondiera satisfacer con arreglo a su coeficiente en la misma, se pondrá tal circunstancia en conocimiento de la Entidad por quien ostente la representación de dicha Comunidad, acreditándolo debidamente, a fin de que el procedimiento de apremio se dirija contra el titular moroso de la misma.

En todo caso la vía de apremio para el cobro de estas cuotas se dirigirá solidariamente contra la Comunidad a la que pertenezca el propietario, salvo que, por no haber repercutido la Comunidad el descubierto en su cuota total con la Entidad, deba dirigirse, exclusivamente, contra el propietario moroso; rigiendo los siguientes principios:

A) Instancia de parte: La Comunidad de Propietarios trasladará a la Entidad los recibos en descubierto que el propietario mantenga con aquélla por el concepto de su aportación a la Entidad Urbanística o, en su defecto, cuantificación de descubierto librada por el Presidente de la Comunidad de Propietarios.

- B) Actuación de la Entidad: Por la Entidad se seguirá el procedimiento a que se hace referencia en el apartado 2 del presente artículo, debiendo hacer entrega de las cantidades objeto de reclamación a la Comunidad de Propietarios.

TITULO V REGIMEN JURIDICO

Artículo 47º.- Vigencia de los Estatutos

1. Los presentes Estatutos una vez aprobados definitivamente por el Ayuntamiento de Alcobendas tendrán naturaleza obligatoria, para la Administración y los miembros de la Entidad, en los términos establecidos en el artículo 57 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
2. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 25.3 del Reglamento de Gestión Urbanística la pertenencia a la Entidades obligatoria y, en consecuencia, las normas contenidas en los presentes Estatutos son, así mismo, de obligado cumplimiento; y tienen por objeto regular los derechos y obligaciones de los propietarios de fincas incluidas en la Zona de Actuación definida en el artículo 8.º anterior, así como las normas de gobierno y administración y el régimen económico y jurídico de la Entidad.
3. Cualquier modificación de estos Estatutos que por la Asamblea General se acuerde requerirá la aprobación del Ayuntamiento de Alcobendas, y los acuerdos respectivos, con el contenido de la modificación, en su caso, serán objeto de inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 48º.- Ejecutividad

1. Los acuerdos de los Órganos Rectores de la Entidad serán inmediatamente ejecutivos para los miembros de la Entidad a partir del momento de su adopción; ello sin perjuicio del recurso de alzada a que se refiere el artículo 49.º siguiente y salvo aquellos casos en que una disposición legal establezca lo contrario o cuando se suspenda su eficacia por el Ayuntamiento.
2. El Ayuntamiento podrá suspender la ejecución de los acuerdos de la Entidad en los siguientes casos:
 - A) Cuando recaigan en asuntos que, según ley, no sean de su competencia.
 - B) Cuando constituyan infracción al Ordenamiento Jurídico.
3. La suspensión habrá de decretarse dentro del plazo de un mes siguiente a la fecha en que se hubiere notificado en el Ayuntamiento el acuerdo adoptado.

Artículo 49º.- Recursos

1. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 29 del Reglamento de Gestión Urbanística, los acuerdos de la Asamblea General serán recurribles en alzada ante el Ayuntamiento de Alcobendas en cuanto Órgano de Tutela.

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

3. En virtud de lo dispuesto en el artículo 48º anterior, el Ayuntamiento podrá suspender, de oficio o a instancia del recurrente, la ejecución del acto recurrido, en el caso de que dicha ejecución pudiera causar perjuicios de imposible o difícil reparación.

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

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

Artículo 50º.- Impugnación de los acuerdos del Órgano de Tutela

Los acuerdos del Ayuntamiento de Alcobendas que no sean resolutorios de los recursos de alzada a que se refiere el artículo anterior, en las materias que afecten a la Entidad, serán susceptibles de recurso de reposición, previo a la jurisdicción contencioso-administrativa.

TITULO VI DISOLUCION Y LIQUIDACION

Artículo 51º.- Disolución

La Entidad se disolverá una vez cumplidos los fines que motiven su constitución y requerirá en todo caso, el acuerdo del Ayuntamiento de Alcobendas. El procedimiento de disolución de la Entidad se ajustará a lo dispuesto en el Art. 10 de la Ley de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, y demás disposiciones legales que sean de aplicación.

Artículo 52º.- Liquidación

Acordada válidamente la disolución de la Entidad, el Consejo Rector procederá a la liquidación mediante el cobro de créditos y pago de deudas, distribuyendo el remanente y el patrimonio común, si lo hubiere, entre los miembros de la Entidad en proporción a sus cuotas de participación.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Los presentes Estatutos son modificación de los que fueron aprobados por el Ayuntamiento de Alcobendas en su sesión plenaria de 29 de diciembre de 1983 y figuran inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid, con fecha 8 de noviembre de 1985, al Libro II, folio 13, asiento número 88.

Segunda.- Previa su tramitación reglamentaria, el Pleno del Ayuntamiento de Alcobendas, en su sesión de fecha **XXXXXXXXXX**, aprobó con carácter definitivo la presente Modificación.

Tercera.- Los presentes Estatutos entrarán en vigor a partir del día siguiente al de la publicación del acuerdo de su aprobación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Cuarta.- Una copia del presente texto estatutario, una vez aprobado por el Ayuntamiento de Alcobendas y autorizado con las firmas del Presidente y del Secretario de la Entidad, será entregada a cada uno de los miembros de la misma.

Alcobendas, XXXX de 2010

EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO