

V.- ANUNCIOS

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Guadalajara

Anuncio de 25/10/2023, del Ayuntamiento de Guadalajara, sobre aprobación definitiva de los estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la Unidad de Actuación UA-1, Ciudad del Transporte. [2023/9022]

La Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 3 de octubre de dos mil veintitrés, adoptó el siguiente acuerdo:

“6. Expediente 8706/2023. Aprobación definitiva de los estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la Unidad de Actuación U.A-1, “Ciudad del Transporte”, y la constitución de la misma.

Vista la propuesta suscrita por la Coordinadora del Área de Desarrollo Urbano, Infraestructuras, Limpieza y Sostenibilidad en relación al procedimiento para la constitución de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación Ciudad del Transporte, cumplimentados los trámites reglamentariamente exigidos de información pública y de audiencia a los propietarios y demás interesados, previa la aprobación provisional del proyecto de Estatutos de la referida entidad, mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de 4 de julio de 2023, la misma Junta, en ejercicio de la competencia prevista por el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, por unanimidad de los miembros presentes, acuerda:

Primero.- Aprobar definitivamente los Estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la Unidad de Actuación U.A-1 “Ciudad del Transporte”, y la constitución de la misma.

Segundo.- Publicar el presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha incluyendo como Anexo los Estatutos, y notificar a las personas propietarias y demás interesados.

Tercero.- Requerir a los propietarios y titulares de derechos afectados para que, en plazo de un mes desde la publicación de la presente resolución, constituyan la Entidad Urbanística de Conservación mediante Escritura Pública, y su posterior remisión al Registro Administrativo de Programas de Actuación Urbanizadora y de Entidades Urbanísticas Colaboradoras obrante en la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.”

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse por las personas legitimadas, alternativamente recurso de reposición potestativo ante la Alcaldía de este Ayuntamiento, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación "U.A.1. Ciudad del Transporte" del municipio de Guadalajara.

Índice

Capítulo I

Disposiciones Generales.

Artículo 1.- Constitución y Denominación.

Artículo 2.- Ámbito territorial.

Artículo 3.- Personalidad jurídica y capacidad de obrar.

Artículo 4.- Domicilio.

Artículo 5.- Objeto y fines.

Artículo 6.- Duración.

Artículo 7.- Administración Urbanística bajo cuya tutela actúa.

Capítulo II

De los miembros de la entidad.

Artículo 8.- Composición de la Entidad de Conservación.

Artículo 9.- Condiciones de representación ante la Entidad.

Artículo 10.- Cuotas de participación.

Artículo 11.- Derechos y obligaciones.

Artículo 12.- Transmisión de la condición de miembro de la Entidad.

Capítulo III

De los elementos privativos y comunes.

Artículo 13.- Elementos privativos.

Artículo 14.- Elementos comunes.

Capítulo IV

De las infraestructuras comunes a esta entidad y a la entidad Urbanística Colaboradora De Conservación "U.a.2. Ciudad del Transporte" Del Municipio De Marchamalo.

Artículo 15. Infraestructuras comunes.

Capítulo V

De los órganos de la entidad.

Artículo 16.- Órganos Rectores.

Sección 1ª

La Asamblea General.

Artículo 17.- Naturaleza.

Artículo 18.- Competencias.

Artículo 19.- Sesiones.

Artículo 20.- Convocatoria y constitución.

Artículo 21.- Desarrollo de las sesiones de la Asamblea General.

Artículo 22.- Adopción de acuerdos.

Sección 2ª

La Junta de Gobierno.

Artículo 23.- Naturaleza y composición.

Artículo 24.- Competencias.

Artículo 25.- Sesiones y convocatoria.

Artículo 26.- Adopción de acuerdos.

Artículo 27.- El Presidente.

Artículo 28.- El Vicepresidente.

Artículo 29.- El Secretario.

Artículo 30.- Gratuidad de los cargos.

Sección 3ª

La Gerencia.

Artículo 31.- Del Gerente

Capítulo VI

Régimen económico.

Artículo 32.- Ingresos de la Entidad.

Artículo 33.- Gastos de la Entidad.

Artículo 34.- Ejercicios económicos.

Artículo 35.- Presupuesto y cuotas.

Artículo 36.- Cuentas anuales.

Capítulo VII

Régimen Jurídico.

Artículo 37.- Recursos.

Capítulo VIII

Disolución de la entidad.

Artículo 38.- Causas de disolución.

Artículo 39.- Destino del Patrimonio Común.

Anexo I

Relación de parcelas incluidas en la entidad urbanística de
Conservación y cuota de participación.

Anexo III

Mantenimiento y conservación de las infraestructuras.

Capítulo I
Disposiciones generales.

Artículo 1.- Constitución y Denominación.

1. En cumplimiento de las determinaciones normativas de los documentos de planeamiento que integran la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SP pp 100 “Ciudad del Transporte”, se constituye la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación denominada “U.A.1. Ciudad del Transporte”, la cual se registrará por los presentes Estatutos y, en lo no previsto en los mismos, por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, por lo dispuesto en el Reglamento de la Actividad de Ejecución aprobado en desarrollo de la misma y demás legislación que en cada momento le sea de aplicación.

2. Los documentos de carácter normativo que integran la referida Alternativa Técnica e incluyen obligaciones de conservación y mantenimiento a cargo de los propietarios son los siguientes:

- Plan Parcial.
- Plan Especial de Infraestructuras de Acceso Viario.
- Plan Especial de Infraestructuras de Abastecimiento de Agua.
- Plan Especial de Infraestructuras de Saneamiento.

Todos tales documentos fueron aprobados definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Guadalajara en sesión de fecha 26 de abril de 2013, subsanado mediante acuerdo de Pleno de 25 de Julio de 2014, y publicado en el B.O.P. de Guadalajara N.º 17 del lunes, 9 de febrero de 2015.

3. La Entidad no estará obligada a la conservación y mantenimiento de las infraestructuras y servicios de suministro de energía eléctrica y de acceso ferroviario.

Artículo 2.- Ámbito territorial.

1. Los terrenos sujetos y afectos al cumplimiento del objeto y fines de la Entidad son los comprendidos en el ámbito de los Planes antes relacionados.

2. Esta Entidad solo tendrá obligación de actuar en los suelos del término municipal de Guadalajara o que sean propiedad de este municipio, sin perjuicio de liquidar a la Entidad que se constituya para la conservación y mantenimiento de las infraestructuras sitas en término municipal de Marchamalo la parte proporcional de los costes que corresponda por las infraestructuras comunes.

Artículo 3.- Personalidad jurídica y capacidad de obrar.

La Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación “U.A.1. Ciudad del Transporte”, en lo sucesivo la Entidad, tiene carácter administrativo y adquirirá personalidad jurídica propia y capacidad de obrar desde el otorgamiento de la escritura de constitución, sin perjuicio de la obligación de la inmediata inscripción de su escritura fundacional en el Registro administrativo de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Artículo 4.- Domicilio.

1. El domicilio social de la Entidad se establece en ***.

2. El referido domicilio deberá radicar en las localidades de Guadalajara o Marchamalo y podrá ser modificado por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Entidad, dando cuenta de ello tanto al Excmo. Ayuntamiento de Guadalajara como al Registro administrativo de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

3. La Entidad deberá disponer de una página web que actúe como sede electrónica y portal de transparencia, a la que sus miembros puedan acceder y en la que tengan disponibles para su consulta y descarga en cualquier momento los presentes Estatutos; la relación de fincas integrantes de la Entidad con indicación de la cuota de participación en los gastos de urbanización fijada en el proyecto de reparcelación del ámbito; la relación de fincas morosas; cualesquiera

normas, ordenanzas o reglamentos se dicten en desarrollo de los Estatutos; las actas aprobadas de las reuniones de la Asamblea General; el presupuesto del ejercicio en curso; y, las cuentas anuales de la Entidad aprobadas.

Artículo 5.- Objeto y fines.

1. La Entidad tiene genéricamente como objeto el cumplimiento de las obligaciones de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones y servicios públicos impuestos por el planeamiento e incluidos en el ámbito del Plan Parcial y de las exteriores al mismo necesarias para asegurar la funcionalidad de aquél y la conexión con las redes de servicios municipales reguladas en los Planes Especiales a que se refiere el artículo 1 de estos Estatutos.

2. El suelo de uso privativo, los elementos en él instalados y las zonas de acceso a los mismos serán conservados por su propietario respectivo, no siendo obligación de la Entidad, por tanto, ni su conservación, ni su mantenimiento.

3. Para la consecución de sus fines, la Entidad:

a) Velará por la vigilancia, conservación, mantenimiento, reparación y reposición de los servicios e instalaciones de la Urbanización, así como por el adecuado uso de los elementos comunes de la misma, cumpliendo y haciendo cumplir a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de la Urbanización lo dispuesto en estos Estatutos, en los acuerdos que se adopten y en la normativa aplicable. A este fin, podrá impulsar la puesta en marcha de infraestructuras, dotaciones y servicios que mejoren y modernicen las infraestructuras existentes, a fin de que conserven plena funcionalidad, eficiencia y sostenibilidad, asegurando la competitividad del ámbito territorial.

b) Distribuirá los gastos comunes entre todos los miembros de la Entidad, de acuerdo con las normas establecidas en los presentes Estatutos y en los acuerdos que adopten los Órganos Rectores en cumplimiento de los mismos, sin perjuicio de la fijación de cuotas o tarifas por los servicios, gastos o importes que sean susceptibles de individualización.

c) Recaudará las cuotas ordinarias y extraordinarias aprobadas por los Órganos Rectores para atender a los gastos de conservación y mantenimiento a los que debe hacer frente la Entidad, así como cualesquiera cantidades tenga derecho a percibir.

d) Ejercitará cuantas acciones y derechos le asistan para exigir a sus miembros el cumplimiento de sus obligaciones dinerarias, ante cualquier jurisdicción e incluso promoviendo ante el Ayuntamiento la exacción por la vía de apremio de las cuotas y cantidades que se adeuden a la Entidad.

e) Adoptará las medidas y ejercerá, en su caso, las acciones correspondientes frente a los miembros de la Entidad o terceras personas para exigir el adecuado cumplimiento de los compromisos y obligaciones contraídos por razón del planeamiento urbanístico, a cuyo fin podrá aprobar normas, ordenanzas o reglamentos de funcionamiento que regulen la utilización por los miembros de las infraestructuras a su cargo conforme a su naturaleza y destino.

f) Actuará como legítima representante de los titulares de los terrenos comprendidos en el ámbito y defenderá los intereses comunes ante cualquiera Organismos o Autoridades del Estado, Provincia o Municipio, así como Juzgados o Tribunales de cualquier grado y jurisdicción y frente a los particulares.

g) Colaborará con la Corporación Municipal proponiendo la adopción de los acuerdos y formulando las propuestas adecuadas para el mejor cumplimiento de las funciones encomendadas a la Entidad, incluyendo la de aprobación de normas, ordenanzas o reglamentos de funcionamiento que regulen la utilización por terceros de las infraestructuras a su cargo conforme a su naturaleza y destino.

h) Asumirá la titularidad de los bienes destinados por el planeamiento a infraestructuras locales que no hayan sido cedidos a la Administración actuante por el Agente urbanizador.

i) Recopilará y facilitará al Ayuntamiento y a la Comunidad Autónoma cuanta información disponga respecto del ámbito territorial, las empresas implantadas, actividades desarrolladas y suelos vacantes, con pleno respeto a los límites establecidos por la legislación sobre protección de datos de carácter personal y cualesquiera otras normas pertinentes.

Siempre que legalmente sea posible, incorporará en el Mapa de Suelo Industrial autonómico o herramienta que pudiera sustituirlo, la información de que disponga sobre el suelo vacante, las posibles fórmulas de acceso a su uso o propiedad, así como de los servicios e infraestructuras de que dispone el ámbito, pudiendo realizar otras actividades de difusión y promoción del ámbito.

j) Y, en general, acometerá cualesquiera funciones que sean acordadas con quórum suficiente por la Asamblea General y que se encuadren dentro de los fines legales de la Entidad.

3. La Entidad podrá dar cumplimiento a sus fines por sí misma o por medio de su participación en otras Entidades o personas, especialmente la Mancomunidad que pudiera estar obligada a constituir con la Entidad responsable de la U.A. 2 para el mantenimiento de las infraestructuras comunes del Sector que se relacionan en el Anexo II.

Artículo 6.- Duración

La Entidad no podrá disolverse hasta que no se acredite que para el Municipio es económicamente sostenible asumir la conservación del ámbito y, en ningún caso, antes de haber transcurrido veinticinco (25) años, contados a partir de la recepción total de las obras de urbanización comprendidas en los instrumentos de planeamiento que se relacionan en el artículo 1.

La Entidad dará inicio a sus operaciones a partir de su inscripción en el Registro Administrativo de Programas de Actuación Urbanizadora y de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, asumiendo la conservación y mantenimiento de las obras, siempre y cuando hayan sido recibidas las obras de urbanización de la totalidad de la Unidad de Ejecución por el Ayuntamiento de Guadalajara, pudiéndose incorporar la parte correspondiente a los Sistemas Generales una vez se hayan recibido por el Ayuntamiento de Guadalajara, sin perjuicio de las obligaciones de garantía que correspondan al Agente Urbanizador.

Artículo 7.- Administración Urbanística bajo cuya tutela actúa.

La administración bajo cuyo control y tutela actúa esta Entidad es el Ayuntamiento de Guadalajara, que la ejercerá a través de los órganos competentes, según la legislación aplicable.

Capítulo II

De los miembros de la entidad.

Artículo 8.- Composición de la Entidad de Conservación.

1. Integran con carácter obligatorio esta Entidad todas las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, que sean propietarias de fincas incluidas dentro del ámbito territorial definido en el artículo 2.

Como anexo I se unirá a los Estatutos se unirá una relación de las fincas incluidas, con expresión de los actuales titulares dominicales, su domicilio y cuota de participación en los gastos de urbanización atribuida en el proyecto de reparcelación; relación que se mantendrá constantemente actualizada y a disposición de la Administración Municipal.

2. A partir del otorgamiento de la escritura de constitución de la Entidad, las fincas lucrativas comprendidas en la U.A. 1 del Plan Parcial del Sector SP pp 100 quedan afectas, con carácter real, al cumplimiento de los fines y obligaciones de la Entidad.

Artículo 9.- Condiciones de representación ante la Entidad.

1. Las personas físicas podrán y, en todo caso las personas jurídicas deberán, designar de forma fehaciente una persona física que les represente en la entidad y en sus órganos de gobierno, si fueran designadas para formar parte de los mismos.

2. En los supuestos de fincas pertenecientes a menores o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, actuarán en su nombre quienes ostenten su representación legal.

En los supuestos en que se encuentre desdoblada la nuda propiedad de las facultades de uso y disfrute (usufructo, concesión o derecho de superficie, entre otros), se estará a lo que disponga el título constitutivo, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de todos los titulares de derechos reales y personales y de la afección real de la finca.

3. En los supuestos de fincas pertenecientes a varios titulares, éstos deberán designar una persona como representante ante la Entidad, sin perjuicio de responder todos ellos solidariamente de cuantas obligaciones les competan.

Si no designaran representante en el plazo de 30 días, a contar desde la inscripción de la Entidad o desde el nacimiento de la situación de cotitularidad, se entenderá como tal el que se designe por el Ayuntamiento.

4. El Ayuntamiento de Guadalajara, en su condición de Administración actuante, designará un representante ante la Entidad, que tendrá voz y no voto si no tuviere suelos lucrativos en el ámbito, y que formará parte de los órganos de gobierno de la Entidad y será vínculo de comunicación de la propiedad y la Administración.

Salvo que puntualmente, por resolución municipal, se designe otro representante, este nombramiento recaerá, con carácter genérico, en el Sr. Alcalde.

5. Las personas representantes deberán aceptar expresamente la representación y dicha aceptación deberá ser acreditada de forma fehaciente a la Entidad.

6. En el caso de ser designadas varias personas representantes, sólo tendrá derecho de asistencia, voz y voto la que fuera designada en primer lugar y así sucesivamente, aun cuando asistieran a la reunión más de una. Las personas representantes obligarán a su representada en todo caso y sin excepción, debiendo el miembro de la entidad estar y pasar por lo actuado por ellos en tanto no les sustituya y notifique fehacientemente a la Entidad los datos que identifiquen a la persona sustituta, acreditando la aceptación de ésta.

Artículo 10.- Cuotas de participación.

1. Las cuotas de participación en la Entidad serán proporcionales al aprovechamiento de cada una de las fincas, siendo éste el que conste en el Proyecto de Reparcelación en su día aprobado por el Ayuntamiento de Guadalajara y que obra debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad o el que, en caso de transferencias de aprovechamiento, resulte del documento en el que la misma se formalice, el cual deberá estar debidamente aprobado por el Ayuntamiento e inscrito en el Registro de la Propiedad. Del mismo modo, en el supuesto de que por cualquier instrumento o documento de carácter administrativo y/o Urbanístico se produzca una modificación en la distribución del aprovechamiento del ámbito, ello determinará la obligación del recalcdo de las cuotas de participación en la entidad.

2. En caso de fincas pertenecientes a varios condueños, todos ellos responderán solidariamente del pago de la cuota de participación y del cumplimiento de las obligaciones de toda índole.

Una relación de las cuotas de participación se adjunta a estos Estatutos, como Anexo I.

Artículo 11.- Derechos y obligaciones.

1. Los miembros de la Entidad tendrán plena igualdad de derechos y obligaciones, cualquiera que sea el momento en el que se incorporen a la misma. El ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones será proporcional a la cuota de participación en la Entidad que cada propietario ostente en cada momento.

2. Salvo la pérdida de la propiedad o copropiedad de la finca incluida en el ámbito territorial de la Entidad, la condición de miembro de la misma es irrenunciable y, como consecuencia de ello, también lo son los derechos y obligaciones inherentes a tal condición.

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

- a) Elegir los cargos sociales y ser elegibles para ellos.
- b) Participar por sí o por medio de representante, con voz y voto, en la Asamblea General y, si fuesen elegidos para ello, en los restantes órganos de gobierno, ajustándose a la dirección de los debates y votaciones por la persona que ostente la Presidencia.
- c) Presentar propuestas, sugerencias, peticiones, quejas o reclamaciones a los órganos de gobierno de la Entidad.
- d) Usar y disfrutar las instalaciones y servicios comunes, de acuerdo con su naturaleza y con las normas, reglamentos y ordenanzas que regulen el ejercicio de tales derechos.
- e) Obtener copia y certificaciones de los acuerdos sociales y consultar en el domicilio social los archivos y registros de la Entidad y cuanta información social soliciten a la misma, si bien la información de naturaleza financiera, tributaria y contable que podrá ser objeto de consulta directa será la que deba ser sometida a la aprobación de la Asamblea General.
- f) Percibir, en caso de disolución y liquidación de la Entidad y en proporción a sus cuotas de participación, la parte del patrimonio de aquélla que les correspondiera.
- g) Recurrir contra los acuerdos de los órganos de gobierno cuanto estimen que son lesivos a sus intereses, en la forma y con los requisitos establecidos en los presentes Estatutos.
- h) Vigilar y exigir el fiel cumplimiento de todas y cada una de las funciones de la Entidad.
- i) Los demás que les correspondan de acuerdo con lo previsto en estos Estatutos y en las disposiciones legales o reglamentarias aplicables.

4. Los miembros de la Entidad tienen las siguientes obligaciones:

a) Comunicar a la Entidad, en el momento de su incorporación a la misma, un domicilio y una dirección de correo electrónico a efectos de recibir citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la Entidad, notificando a la misma cualquier variación que pueda producirse en los datos que proporcione.

En defecto de esta comunicación, se tendrá por domicilio para notificaciones la finca de la que sea titular en el ámbito territorial de la Entidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante de la misma y, si no existiere o no se hallare en la finca, la que se practique a través de la página web de la Entidad, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación. La notificación practicada de esta forma surtirá plenos efectos jurídicos en el plazo de los tres días siguientes a la fecha de la diligencia.

b) Abonar puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Entidad, a cuyo fin se fijará por la Asamblea General la cuantía correspondiente a cada miembro, en función de la cuota que le hubiere sido atribuida. También deberá satisfacer puntualmente los costes individualizables que le corresponda abonar.

c) Mantener en buen estado de conservación las fincas privativas, en términos que no perjudiquen a la Entidad o a otras personas titulares, ocupantes o usuarias del ámbito.

d) Hacer un uso adecuado de las instalaciones del ámbito y evitar en todo momento que se puedan causar daños o desperfectos a éstas o a terceros, reparando a su cargo y por su cuenta aquellos desperfectos o alteraciones que directa o indirectamente se produzcan por su causa en las zonas e infraestructuras de uso común.

e) Permitir el acceso a las fincas privativas siempre que así lo requieran las actividades de conservación de la Entidad, sin perjuicio de que, en todo caso, las actuaciones se realicen ocasionando las menores molestias y daños posibles y resarciendo los que singularmente se produjeran.

f) Comunicar a la Entidad, con quince días de antelación, el propósito de transmitir la titularidad de la finca situada en su ámbito territorial, a fin de que ésta determine las condiciones que deberán incluirse en el título de transmisión. La persona integrante de la Entidad que incumpla esta obligación responderá solidariamente con la nueva persona titular de las deudas contraídas con posterioridad a la transmisión, en tanto el adquirente no asuma las obligaciones que le fueren impuestas.

g) Comunicar a la Entidad el propósito de realizar actos constructivos en la finca o actividades, indicando la persona o entidad promotora de las mismas, si fuere, diferente, y el título por el que está ocupando la finca o las edificaciones existentes en las mismas.

La Entidad podrá exigir que se le exhiban las licencias o autorizaciones que resulten preceptivas para la realización de tales actos o actividades.

h) Cumplir los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno de la Entidad, sin perjuicio de los recursos a que hubiera lugar.

i) Ejercer el cargo para el que haya sido designados por los órganos del gobierno, salvo causa de imposibilidad apreciada por el resto de los miembros de la misma.

j) Las demás obligaciones que deriven de los presentes Estatutos, la Ley o el Reglamento y el planeamiento urbanístico aplicable.

Artículo 12.- Transmisión de la condición de miembro de la Entidad.

1. La transmisión de la titularidad de fincas incluidas en el ámbito territorial de la Entidad, llevará consigo la subrogación obligatoria en los derechos y obligaciones del transmitente, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de la transmisión.

A este respecto, el transmitente queda obligado a manifestar en la escritura de venta la existencia de la Entidad y la afección de la finca al cumplimiento de sus fines, para su debido conocimiento por el adquirente, y a comunicar fehacientemente a la Entidad, tan pronto como se produzca la venta de alguna finca, los datos del nuevo titular; quedando obligado, por su parte, el adquirente a presentar a la Entidad una copia de la escritura a fin de que ésta tenga debida constancia de la transmisión efectuada y de la subrogación operada. Será igualmente de aplicación lo dispuesto en la letra f) del número 4 del artículo anterior.

2. La subrogación en la obligación de pago de las cuotas y recargos pendientes de abono cuyo cumplimiento haya sido ya exigido por los órganos de gobierno de la Entidad, no eximirá al transmitente del cumplimiento de éstos. De existir al momento de la transmisión obligaciones pendientes, quedará el transmitente solidariamente obligado con el adquirente a su cumplimiento.

Capítulo III

De los elementos privativos y comunes

Artículo 13.- Elementos privativos.

Son elementos privativos de cada miembro de la Entidad:

- a) La superficie de su parcela.
- b) Las edificaciones, construcciones, cerramientos, plantaciones, etc. realizadas a sus expensas en el interior de su parcela.
- c) Las instalaciones y conexiones a las redes situadas tanto dentro como fuera del perímetro de su finca.

Artículo 14.- Elementos comunes.

1. Serán elementos comunes los que la Entidad adquiera con tal carácter a título oneroso o gratuito y todos aquéllos de los comprendidos en los instrumentos de planeamiento relacionados en el artículo 1 que deban ser cedidos a la Administración bajo cuya tutela actúa y que estén destinados a prestar un uso o servicio público.

2. Ningún miembro de la Entidad podrá realizar obras en los elementos comunes, aunque sea en interés de todos, sin la previa autorización de los órganos de gobierno y la licencia municipal preceptiva. De ejecutarse alguna obra o mejora sin la debida autorización, los perjuicios producidos serán de cargo exclusivo del ejecutor y los beneficios, si existieran, aprovecharán a todos sin obligación de satisfacer indemnización o compensación alguna.

Capítulo IV

De las infraestructuras comunes a esta entidad y a la entidad urbanística colaboradora de conservación "U.A.2. Ciudad del transporte" del municipio de marchamalo

Artículo 15. Infraestructuras comunes.

1. El mantenimiento y conservación de las infraestructuras que se reseñan en el Anexo II de estos Estatutos, corresponde, conjuntamente, en la proporción que igualmente se indica, tanto a los propietarios de fincas incluidas en el ámbito territorial de esta Entidad, como a los que lo sean de las fincas integradas en el ámbito territorial de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación "U.A.2. Ciudad del Transporte" del Municipio de Marchamalo.

2. Si la infraestructura común estuviera ubicada íntegramente en el ámbito territorial de una de las Entidades, corresponderá a ésta adoptar los acuerdos que procedan para su conservación y mantenimiento.

A tales efectos, dentro de los dos primeros meses del año, dicha Entidad elaborará el presupuesto de gastos de mantenimiento y conservación de la infraestructura, determinando los importes a satisfacer por cada Entidad en función de su participación, y la forma y tiempo de pago de las mismas, notificándolo a la otra Entidad para que lo incluya dentro de las previsiones de su presupuesto anual, lo someta a la aprobación de su Asamblea y dé cumplimiento a lo en él previsto.

3. Las Entidades no podrán negarse a satisfacer los importes que les corresponda sobre la base de la falta de uso o de una hipotética renuncia al uso de la infraestructura común, que no es legalmente posible al ser una obligación impuesta por el planeamiento y los acuerdos de programación.

Únicamente será exigible el saldo que resulte a pagar después de que ambas Entidades hayan comunicado las obligaciones que a cada cual corresponda, compensándose hasta donde coincidan las recíprocas obligaciones, siendo la diferencia el importe que será exigible por la Entidad que mayor importe deba asumir. Será exigible en la misma forma y plazos en que deban abonarlo sus propios miembros.

El impago de la cantidad debida supondrá, desde el día siguiente al vencimiento y sin necesidad de intimación o requerimiento otro alguno, el devengo de un recargo del diez por ciento de la cantidad debida y de un interés de demora equivalente al interés legal incrementado en dos puntos a favor de la Entidad cuyo saldo sea positivo. No obstante, con carácter previo al ejercicio de acciones, la beneficiaria requerirá a la Entidad morosa de forma fehaciente, concediéndola un plazo máximo de siete días para verificar el ingreso, apercibiéndola de que, de no hacerlo, le será exigido por procedimiento de apremio administrativo que se tramitará por la Administración tutelante y/o por vía judicial, según convenga.

Serán de cuenta de la Entidad morosa los gastos y costas judiciales y extrajudiciales que se causaren.

4. En el supuesto de que cualquiera de las Entidades estimara que la contratación de las labores de conservación y mantenimiento de las infraestructuras que se reseñan en el Anexo II de estos Estatutos debe realizarse conjuntamente por una sola persona jurídica o en que la fijación de las cantidades debidas diese lugar a conflictos entre las Entidades, cualquiera de ellas podrá requerir a la otra para la constitución de una Mancomunidad que agrupe a ambas Entidades.

A tal fin, la Entidad instante formulará una propuesta de Estatutos a la otra Entidad, concediéndola el plazo de un mes para la formulación de alegaciones. De no alcanzarse acuerdo respecto de las mismas, lo pondrá en conocimiento de la administración tutelante, a fin de que se dirija al municipio colindante para dirimir las diferencias que hayan surgido y fijar definitivamente los Estatutos que regirán la Mancomunidad.

Las dos Entidades estarán obligadas a constituir la Entidad y al sostenimiento de sus gastos de constitución y corrientes por mitad.

Capítulo V

De los órganos de la entidad

Artículo 16.- Órganos Rectores.

Los órganos rectores de la Entidad son:

- a) La Asamblea General.
- b) La Junta de Gobierno.
- c) La Gerencia, en su caso.

Sección 1ª

La Asamblea General

Artículo 17.- Naturaleza.

1. La Asamblea General es el máximo órgano de gobierno y dirección de la Entidad y estará integrada por todos sus miembros y por el representante del Ayuntamiento, que deberá ser convocado para asistir a la misma.

2. Todos los miembros, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión, quedarán sometidos a los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea, que serán ejecutivos y de inmediato cumplimiento para todos los miembros, sin perjuicio de poder ejercitar las acciones y recursos procedentes contra los mismos.

Artículo 18.- Competencias.

Corresponden a la Asamblea General las siguientes atribuciones:

- a) Aprobar los presupuestos, la memoria de actividades y las cuentas anuales de la Entidad.
- b) Fijar el número de miembros de la Junta de Gobierno y designar y cesar a las personas que hayan de integrarlo. No obstante, los propietarios de fincas que, individualmente o agrupados, representen un 20 % del total de las cuotas de participación tendrán derecho a designar en la Asamblea un miembro de la Junta de Gobierno, excluyéndose las cuotas que hayan sido tenidas en consideración para efectuar esta designación en la votación del resto de miembros que deban nombrarse.
- c) Modificar los Estatutos, sin perjuicio de la posterior aprobación por el Ayuntamiento.
- d) Aprobar los presupuestos y proyectos necesarios para la ejecución de obras de mantenimiento, conservación, mejora y modernización; y la dotación anual del fondo de reserva para la reposición de pavimentos o infraestructuras que se deterioren por el transcurso de tiempo, así como para la modernización de éstas de modo que sean en todo momento funcionales, eficientes y sostenibles.
- e) Aprobar los convenios que se suscriban con la Administración, entes concesionarios de servicios públicos de ésta y con la Entidad que se ocupe de la conservación de la U.A.2, siempre que su vigencia sea superior a dos años.
- f) Fijar las cuotas tanto ordinarias como extraordinarias para el cumplimiento de los fines, funciones y objetivos de la Entidad.

- g) Aprobar el régimen de funcionamiento de la administración de la Entidad, así como la plantilla de su personal, si lo hubiere, y los medios materiales de que se dote.
- h) Acordar la formalización de los créditos que sean necesarios para realizar las obras de mantenimiento y conservación.
- i) Acordar la disolución de la Entidad cuando esta haya sido autorizada por la Administración actuante.
- j) Resolver las impugnaciones que se formulen contra acuerdos adoptados por la Junta de Gobierno.
- k) Aprobar las normas, ordenanzas o Reglamentos de orden interno que resulten necesarios para mejorar el desarrollo y aplicación de estos Estatutos y regular el uso y disfrute de las infraestructuras y dotaciones del ámbito.
- l) Resolver cuantas cuestiones le someta la Junta de Gobierno.
- m) En general, cuantas facultades sean precisas para la gestión de la Entidad y no correspondan a la Junta de Gobierno.

Artículo 19.- Sesiones.

1. La Asamblea General podrá celebrar sesiones ordinarias y extraordinarias.
2. La Asamblea General Ordinaria se reunirá una vez al año, dentro del primer semestre del año natural y en ella, además de otros asuntos que pueda contener el Orden del Día, se tratará obligatoriamente la aprobación de la memoria de gestión y cuentas del ejercicio anterior, el presupuesto para el ejercicio siguiente y las cuotas a satisfacer durante el mismo.
3. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá todas las veces que considere necesario la Junta de Gobierno mediante acuerdo, o bien, cuando formalmente, por escrito presentado ante la Junta de Gobierno de la Entidad, lo soliciten un número de miembros cuyas cuotas representen, como mínimo, el 25 por 100 de la totalidad. En este último caso, los miembros que soliciten la convocatoria de la Asamblea General Extraordinaria deberán indicar en su solicitud el Orden del Día a tratar, estando obligado el Presidente a convocar la Asamblea en el plazo máximo del mes siguiente a la recepción de la solicitud, debiendo celebrarse ésta dentro de los quince días siguientes a la convocatoria.
4. De las sesiones que celebre la Asamblea levantará Acta el Secretario de la Entidad o quien le sustituya en la sesión. De no poder aprobarse al término de la misma, se designará de entre los asistentes a dos personas que con su firma aprueben su contenido en el plazo de 15 días, procediéndose a publicarla seguidamente en la página web de la Entidad.

Artículo 20.- Convocatoria y constitución.

1. Las reuniones de la Asamblea General serán convocadas por el Presidente de la Entidad.

A tal fin, la convocatoria será remitida con al menos quince días de antelación a la fecha de su celebración, a cada uno de los miembros, mediante carta certificada con acuse de recibo o alternativamente, previo consentimiento expreso de éstos, a la dirección de correo electrónico que hayan designado.

De forma simultánea, la convocatoria se publicará en la página web de la Entidad, pudiendo acceder cualquier miembro, tanto a la convocatoria como a la documentación adjunta a la misma.

2. La convocatoria expresará el Orden del Día de los asuntos a tratar y señalará el lugar, día y hora de la reunión, tanto en primera como en segunda convocatoria. No será necesario precisar el lugar de celebración si la sesión tuviera lugar íntegramente por medios electrónicos válidos tales como audioconferencias, videoconferencias u otros sistemas tecnológicos o audiovisuales que garanticen adecuadamente la seguridad tecnológica, la efectiva participación de sus miembros en tiempo real durante la sesión, la validez del debate y la votación de los acuerdos que se adopten. En este caso, y cuando se autorice la celebración presencial o telemática indistintamente, deberá indicarse la dirección telemática de la sesión y las instrucciones necesarias para acceder a la misma.

Asimismo, la convocatoria contendrá una relación de las fincas que no estén al corriente de pago de las deudas a la Entidad y advertirá de la privación del derecho de voto. Los propietarios de las fincas que en el momento de iniciarse la Asamblea no se encuentren al corriente en el pago de sus deudas a la Entidad o que habiéndolas impugnado judicialmente, no hubieran consignado judicial o notarialmente su importe, podrán participar en las deliberaciones de la Asamblea, pero no tendrán derecho de voto respecto de las cuotas atribuidas a las fincas que no estén al corriente de pago.

El Acta de la Asamblea General reflejará los propietarios privados de voto, cuya finca y cuota de participación no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en estos Estatutos.

3. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella miembros, presentes o representados, que ostenten, al menos, la mitad del total de las cuotas de participación.

Transcurridos 30 minutos sin alcanzar el quorum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes.

También quedará constituida la Asamblea General, con carácter universal, si hallándose presente o representados la totalidad de los miembros de la Entidad así lo decidiesen, poniéndose de acuerdo sobre los asuntos a tratar, en cuyo caso no será necesaria convocatoria previa.

4. La concurrencia a la Asamblea General podrá ser personal o por representante, debiendo acreditar fehacientemente ambas a la Entidad al menos 24 horas antes del inicio de la Sesión. La Entidad no estará obligada a aceptar la representación de quienes la acrediten con posterioridad, salvo que la sustitución se produzca por fuerza mayor debidamente justificada.

Artículo 21.- Desarrollo de las sesiones de la Asamblea General.

1. Las reuniones de la Asamblea General estarán presididas por el Presidente o por quien estatutariamente le sustituya.

2. Se iniciará la Asamblea con la relación de los asistentes, con expresión de los que tienen derecho a voto, las fincas de que son titulares o a cuyos titulares representan y la determinación de su cuota de participación. La inasistencia del representante del Ayuntamiento no impedirá el desarrollo de la Asamblea, que se celebrará, procediéndose a notificarle, en su momento, el acta de la misma.

3. Establecida la existencia del quorum necesario, se dará lectura al orden del día y se empezará el debate de los asuntos contenidos en el mismo, correspondiendo al Presidente, o a quien le sustituya, dirigir los debates y declarar los asuntos suficientemente debatidos al objeto de adoptar los acuerdos que procedan, pudiendo expulsar de la Asamblea a quien menoscabe su autoridad o forme altercados.

4. Cuando por haber dimitido, o por cualquier otra causa, los miembros de la Junta de Gobierno no asistan a la Asamblea General, ésta será presidida por el asistente de mayor edad y actuará como Secretario el más joven de los reunidos, salvo que, por mayoría simple de los asistentes, se acuerde designar a otras personas determinadas.

Artículo 22.- Adopción de acuerdos.

1. Las votaciones se realizarán por el sistema de pasar lista y emisión verbal del voto, si bien el Presidente podrá proponer a la Asamblea y ésta acordar otro sistema de voto equivalente, en aquellos asuntos que estime conveniente.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de participación de los miembros presentes o debidamente representados y, en caso de empate, el voto que ejerza el Presidente tendrá calidad dirimente.

3. La modificación de los Estatutos de la Entidad, la creación de nuevos servicios y la disolución de la Entidad precisará del voto favorable de las dos terceras partes de las cuotas de participación, presentes o representadas.

4. De cada reunión de la Asamblea General se levantará un Acta, que podrá ser aprobada en la misma reunión o en la siguiente, en la que se harán constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

Las Actas se transcribirán en un Libro, que podrá ser de hojas móviles y deberá estar foliado, encuadernado y legalizado, y serán firmadas, al menos, por el Presidente y el Secretario o miembros que los sustituyeran en esa reunión, así como por los interventores de actas, en su caso.

Una vez firmada será objeto de publicidad en la página web de la Entidad.

5. Del contenido del Libro de Actas se librarán certificaciones por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, a petición de cualquiera de los miembros de la Entidad.

Sección 2ª

La Junta de Gobierno

Artículo 23.- Naturaleza y composición.

1. La dirección efectiva de la Entidad, su administración y la ejecución de los acuerdos de la Asamblea General, serán ejercidas por la Junta de Gobierno.

2. La Junta de Gobierno estará compuesta por un número impar de miembros, no inferior a cinco ni superior a nueve, y en la misma se incluirá necesariamente al representante designado por la Corporación Municipal.

3. A excepción de este último, la elección de las personas que vayan a formar parte de la Junta de Gobierno corresponde a la Asamblea General, que los designará entre las personas físicas o jurídicas que ostenten la cualidad de miembros de la Entidad y estén al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con ésta.

Las personas físicas podrán y las jurídicas deberán designar una o varias personas que les representen, expresando el orden de sustitución si fueren varias, pudiendo modificar esta designación en cualquier momento mediante escrito fehaciente dirigido al Presidente de la Entidad.

4. La Junta de Gobierno designará de entre sus miembros un Presidente, un Vicepresidente y un Secretario y determinará el régimen de sustituciones que por ausencia, enfermedad, etc. deba seguirse.

El cargo de Secretario podrá recaer en un profesional o sociedad profesional de libre elección, no miembro de la Entidad, en cuyo caso tendrá derecho de voz, pero no de voto. Esta persona podrá además ostentar el cargo de Gerente.

En caso de no llegarse a un acuerdo mayoritario en el seno de la Junta en cuanto a la designación de Presidente, se atribuirá tal cargo al candidato que hubiera recibido más votos en la Asamblea General.

5. Los miembros designados por la Asamblea General desempeñarán su cargo, sin necesidad de prestación de garantías, por un plazo de cuatro años, a excepción del Secretario, cuyo cargo, de recaer en un profesional no miembro de la Entidad, será permanente hasta tanto se acuerde su remoción por acuerdo de la Asamblea General.

Transcurrido el período para el que fueron nombrados, los miembros designados podrán ser reelegidos por periodos iguales tantas veces lo acuerde la Asamblea General.

6. Los miembros de la Junta de Gobierno nombrada en la escritura fundacional estarán en el ejercicio del cargo hasta que se celebre una Asamblea General, en la cual deberán ser ratificados o, en su defecto, se designará a quienes deban sustituirles.

7. En caso de cese, renuncia, fallecimiento o pérdida de la condición de miembro de la Entidad de alguno de los componentes de la Junta de Gobierno, ésta designará un sustituto que desempeñará tal función hasta que se produzca la elección del nuevo miembro en la Asamblea más próxima que haya de celebrarse.

Artículo 24.- Competencias.

1. Corresponden a la Junta de Gobierno las más amplias facultades de gestión y representación de la Entidad, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que le están reservados a ésta.

2. A título enunciativo y no limitativo, son competencias específicas de la Junta de Gobierno:

a) Administrar el patrimonio y los recursos de la Entidad con las más amplias facultades, pudiendo delegar en uno o varios miembros la disposición de cuentas corrientes o cualesquiera otras actuaciones ante entidades financieras.

b) Convocar la Asamblea General y ejecutar los acuerdos adoptados por la misma.

c) Proponer los acuerdos a adoptar por la Asamblea General en materias atribuidas a la competencia de ésta.

d) Proponer a la Asamblea General la designación y cese del Secretario, si éste fuera ajeno a la Entidad.

e) Proponer a la Asamblea General el presupuesto ordinario anual de ingresos y gastos y los presupuestos extraordinarios.

- f) Desarrollar toda la gestión económica de la Entidad conforme a los presupuestos aprobados, contabilizando los resultados de la gestión.
- g) Formular las cuentas anuales de la Entidad y elaborar la memoria de actividades y el informe de gestión.
- h) Nombrar y separar a la persona física o jurídica que ejerza la Gerencia y al personal que esté al servicio de la Entidad, fijando su retribución y régimen de trabajo.
- i) Hacer y exigir toda clase de pagos y cobros, cualquiera que sea su causa jurídica y la persona deudora o acreedora, pudiendo delegar esta función, si así lo estima conveniente, en cualquiera de sus miembros.
- j) Contratar la ejecución de las obras de conservación, reparación, mejora y modernización, formalizar operaciones de crédito y garantía y ordenar los pagos que correspondan.
- k) Adoptar las medidas necesarias para regular el uso adecuado de los servicios urbanísticos e instalaciones comunes.
- l) Vigilar el exacto cumplimiento de las normas contenidas en los presentes Estatutos, en las normas, ordenanzas o el Reglamento de Régimen Interior, que en su caso puedan establecerse a su instancia y de cuantos acuerdos se adopten por los Órganos Rectores de la Entidad para el uso de los servicios e instalaciones comunes.
- m) Celebrar toda clase de contratos con el Estado, Comunidades Autonómicas, Provincia, Municipio y demás Entidades, locales o institucionales y con particulares. Contratar servicios técnicos o jurídicos cuando lo consideren conveniente a los intereses de la Entidad. Resolver y rescindir contratos y desistir de los mismos.
- n) Ejercitar las acciones y derechos que correspondan a la Entidad ante cualesquiera Administración, Juzgados, Tribunales y en cualquier jurisdicción, pudiendo instar al Ayuntamiento para que proceda al cobro de las deudas de las fincas por la vía de apremio, cuando los miembros de la Entidad no satisfagan sus importes; así como acordar la separación o desistimiento de los procedimientos incoados.
- o) Requerir la constitución de la Mancomunidad precisa para el mantenimiento de las infraestructuras comunes con la U.A. 2 y aprobar sus Estatutos.
- p) Comparecer y estar en juicio, en representación de la Entidad, por sí o por medio de apoderado, abogados o procuradores, confiriéndoles las facultades del Poder General para Pleitos u otras que estime convenientes.
- q) Otorgar poderes con las facultades que en cada caso tenga por conveniente, y revocarlos.
- r) Cuantas otras facultades le sean delegadas por la Asamblea General.

Artículo 25.- Sesiones y convocatoria.

1. La Junta de Gobierno se reunirá cuantas veces sea necesario para el interés de la Entidad, por decisión de su Presidente o a solicitud de tres de sus miembros. En este último caso, aquél deberá convocar la reunión en el plazo de los diez (10) días hábiles siguientes a contar desde la fecha de presentación de la solicitud, debiendo celebrarse ésta dentro de los cinco días siguientes a la convocatoria.

2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada, por medios telemáticos, con un mínimo de tres días de antelación, quedando válidamente constituida la Junta cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la mitad de sus miembros.

La sesión podrá tener lugar íntegramente por medios electrónicos o telemáticos, en cuyo caso la convocatoria deberá indicar la dirección telemática de la sesión y las instrucciones necesarias para acceder a la misma.

3. En caso de urgencia, libremente apreciada por el Presidente, éste podrá convocar a la Junta de Gobierno sin necesidad de guardar la antelación prevista en el apartado anterior.

Artículo 26.- Adopción de acuerdos.

1. Los acuerdos de la Junta de Gobierno se adoptarán por mayoría de votos de los asistentes y, en caso de empate, el voto del Presidente tendrá calidad dirimente.

2. De cada sesión que celebre la Junta de Gobierno, el Secretario levantará un acta, con el visto bueno del Presidente, en la que se hará constar los acuerdos adoptados, los cuales se registrarán en el Libro de Actas, del cual podrán librarse certificaciones por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, a petición de cualquiera de los miembros de la Entidad.

Artículo 27.- El Presidente.

El Presidente tendrá, sin carácter limitativo, pudiendo realizar cuantas otras convengan al interés de la Entidad, las siguientes atribuciones:

- a) Convocar las sesiones de los órganos de gobierno y presidir y dirigir las deliberaciones de la Asamblea General y la Junta de Gobierno y dirimir los empates con voto de calidad.
- b) Convocar las sesiones de la Junta de Gobierno en caso de urgencia.
- c) Representar a la Entidad en juicio y fuera de él, así como ante los órganos de la Administración, instituciones, entidades privadas y ante los particulares, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, tanto a efectos judiciales como extrajudiciales.
- d) Decidir, en caso de urgencia, sobre la ejecución de obras cuyo coste no exceda del 3% del presupuesto anual de la Entidad; sobre la pertinencia de ejercitar acciones 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, dando cuenta de su decisión en la siguiente reunión de la Junta de Gobierno que se celebre.
- e) Autorizar actas y certificaciones de los acuerdos de la Asamblea General y de la Junta de Gobierno y cuantos documentos así lo requieran.
- f) Ejercer, en la forma que la Junta de Gobierno le prescriba, cuantas gestiones sean necesarias para el desarrollo normal de la Entidad.
- g) Canalizar las relaciones de la Entidad de Conservación con el Ayuntamiento y con la Entidad de Conservación de la U.A. 2.
- h) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o les sean encomendadas o delegadas por la Asamblea General o la Junta de Gobierno.

Artículo 28.- El Vicepresidente.

Son funciones propias del Vicepresidente:

- a) Sustituir al Presidente en todas sus funciones en los casos de ausencia, vacante o enfermedad.
- b) Actuar por delegación del Presidente en la forma que éste disponga.

Artículo 29.- El Secretario.

El Secretario lo será tanto de la Junta de Gobierno, como de la Asamblea General, pudiendo recaer la designación, si así lo considera la Junta de Gobierno, en un profesional o sociedad profesional ajena a la Entidad.

Sus funciones, sin carácter limitativo, pudiendo realizar cuantas otras convengan al interés de la Entidad, serán las siguientes:

- a) Llevar la contabilidad de la Entidad, ocupándose de todos los trámites que ésta deba cumplimentar de naturaleza administrativa, contable, fiscal o laboral.
- b) Redactar y dirigir, por orden del Presidente, las convocatorias para las reuniones de los órganos rectores de la Entidad.
- c) Redactar las actas de la Asamblea General y de la Junta de Gobierno, de las cuales dará fe y firmará juntamente con el Presidente y con los interventores de actas, en su caso; y notificar los acuerdos adoptados a los miembros, a la Administración tutelante y cuando proceda al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- d) Custodiar los libros y documentos de la Entidad.
- e) Tener actualizado el Libro Registro de los miembros, en el que habrán de constar las circunstancias personales, direcciones, domicilios a efectos de notificaciones y las respectivas cuotas de participación en la Entidad en cada momento.
- f) Librar certificaciones de los libros que estén bajo su custodia con el visto bueno del Presidente y elevar a público por sí solo los acuerdos que se adopten.
- g) Llevar la correspondencia.
- h) Efectuar los pagos y cobros que deba realizar la Entidad. La autorización de los pagos deberá ser firmada por el Presidente y Vicepresidente inexcusablemente.
- i) Cualquier otra función que dentro de sus competencias le encomiende la Asamblea General, la Junta de Gobierno o el Presidente.

Artículo 30.- Gratuidad de los cargos.

Los cargos de la Junta de Gobierno se ejercerán de manera gratuita, salvo el cargo de Secretario si fuera nombrado, para su ejercicio, un profesional o sociedad profesional.

Sección 3ª
La Gerencia

Artículo 31.- Del Gerente

1. La Junta de Gobierno podrá designar una persona física o jurídica que desempeñe el cargo de Gerente de la Entidad y se responsabilice de la ejecución de los acuerdos adoptados tanto por la Asamblea General como por la Junta de Gobierno, bajo la supervisión de la Presidencia de la Entidad.

2. Además de las que le encomiende la Junta de Gobierno o la Asamblea General, las funciones de la persona que ostente la Gerencia de la Entidad serán las siguientes:

- a) Asistir a los miembros de la Entidad en cuantas cuestiones se susciten y recabar de ellos cuanta información deban suministrar a la Entidad en cumplimiento de estos Estatutos.
- b) Coordinar y controlar las actividades necesarias para el cumplimiento de los fines, objetivos y funciones de la Entidad, e inspeccionar todos los trabajos e instalaciones en las que se desarrollen.
- c) Responsabilizarse de la gestión financiera y presupuestaria de la Entidad.
- d) Ejercer la jefatura del personal a cargo de la Entidad y representarla en las relaciones contractuales que mantenga la Entidad.
- e) Informar y dar cuenta ante la junta directiva y la asamblea general de las actuaciones realizadas.
- f) En su caso, ejercer la Secretaría de la Junta de Gobierno, y si lo anterior no se acordara, asumir las funciones atribuidas a ésta en las letras a), d), e), g) y h) del artículo 29 de estos Estatutos.
- g) En caso de urgencia, proponer al Presidente la ejecución de aquellas obras cuyo presupuesto no exceda del 3% el presupuesto anual de la Entidad; y en el supuesto de que excedan de tal importe, proponer al Presidente la convocatoria de la Junta de Gobierno para que sea ésta la que decida sobre la procedencia o no de la ejecución de las mismas.

3. Para el cumplimiento de las funciones que tiene encomendadas, la Junta de Gobierno podrá delegar en la persona que asuma la Gerencia las facultades que tenga por convenientes.

Capítulo VI
Régimen económico

Artículo 32.- Ingresos de la Entidad

Son ingresos de la Entidad:

- a) Las aportaciones iniciales de los miembros de la misma.
- b) Las cuotas ordinarias y extraordinarias que establezca la Asamblea General.
- c) El rendimiento que, en su caso, se obtenga de los servicios e instalaciones comunes pertenecientes a la Entidad.
- d) Las subvenciones, donaciones y otros ingresos que se obtengan.
- e) Cualesquiera otros recursos, no previstos en los apartados anteriores, que pudieran serle atribuidos.

Artículo 33.- Gastos de la Entidad.

Son gastos de la Entidad:

- a) Ejecución de las obras y trabajos que acuerden los órganos rectores de la Entidad, en cumplimiento del objeto de la misma.
- b) La conservación, reposición, mejora y modernización de los servicios o instalaciones comunes a cargo de la Entidad, así como los consumos correspondientes a los mismos.
- c) La jardinería, guardería, mantenimiento, administración, limpieza y cualesquiera otros precisos para el buen funcionamiento de la Entidad o que se considere necesario acometer, así como los consumos o pagos correspondientes a los mismos.
- d) Los compromisos de cualquier naturaleza asumidos por la Entidad y la remuneración del personal a su servicio, si lo hubiere.
- e) La dotación anual de los fondos necesarios para la reposición de los elementos que se deterioren por el transcurso del tiempo, de modo que sean satisfechos en proporción a su vida útil por quienes en cada momento sean miembros de la Entidad. A estos efectos, no se podrá incluir en dicha dotación ningún gasto que no haya sido previamente incluido en los Presupuestos aprobados por la Asamblea.

- f) La creación de un fondo de reserva, que no podrá superar el 10% del presupuesto corriente.
- g) Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la Entidad.

Artículo 34.- Ejercicios económicos.

El ejercicio económico de la Entidad coincidirá con el año natural.

Excepcionalmente, el primer ejercicio de la Entidad comprenderá desde el momento de su constitución hasta el 31 de diciembre siguiente.

Artículo 35.- Presupuesto y cuotas.

1. Los ingresos y gastos de la Entidad deberán consignarse en el presupuesto que será confeccionado anualmente por la Junta de dentro del primer trimestre de cada año y aprobado por la Asamblea General, como se ha indicado en el artículo 19, dentro del primer semestre del año.

Si el presupuesto elaborado no fuera aprobado por la Asamblea General, se entenderá automáticamente prorrogado, hasta la aprobación del nuevo, el Presupuesto del ejercicio anterior.

La Asamblea General podrá aprobar presupuestos especiales y complementarios, que se adicionarán al presupuesto anual para ser liquidados ambos con el cierre del ejercicio al que se apliquen.

Por razones de urgencia, la Junta de Gobierno podrá incurrir en gastos no previstos y hasta la cantidad límite del importe equivalente al 5% 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 primera Asamblea General que se celebre.

2. La Asamblea General, al aprobar el presupuesto, determinará las cuotas que deben satisfacer los miembros de la Entidad y determinará la forma y tiempo de pago de las mismas, sin que ninguno de los miembros pueda negarse a satisfacerlas por renuncia al uso de las obras, servicios o instalaciones de la Entidad. La Asamblea General podrá, si lo estima oportuno, delegar en la Junta de Gobierno la facultad de determinar el tiempo y forma de reclamación de los ingresos consignados en el presupuesto aprobado; ingresos que podrán exigirse antes de que se incurra en el gasto previsto, de modo que la Entidad disponga de los recursos precisos antes de encargar las obras, trabajos o suministros que correspondan.

En defecto de acuerdo expreso, las cuotas que han de satisfacer los miembros de la Entidad se recaudarán por meses naturales adelantados, debiendo verificarse el pago dentro de los primeros quince días de aquéllos.

3. El impago de las cuotas en los plazos pactados supondrá, desde el día siguiente al vencimiento, el devengo, sin necesidad de requerimiento previo, del interés legal a favor de la Entidad. Asimismo, el impago de las cuotas suspenderá el derecho al voto del moroso en la Asamblea General, hasta que las cantidades adeudadas sean satisfechas.

4. La Entidad, una vez transcurrido el plazo hábil para proceder al pago de las cuotas correspondientes, requerirá al propietario moroso de forma fehaciente, concediéndole un plazo máximo de siete (7) días para verificar el ingreso y, en caso de no hacerlo, el pago podrá ser exigido por el procedimiento de apremio administrativo, que se tramitará a través de la Administración tutelante y/o por vía judicial, según convenga a la Entidad de Conservación.

5. Serán de cuenta del propietario moroso los gastos y costas judiciales y extrajudiciales que se produjeren.

6. En caso de transmisión de la titularidad de fincas incluidas en el ámbito territorial de la Entidad, el nuevo adquirente quedará subrogado en los derechos y obligaciones del propietario anterior y vendrá obligado a satisfacer a la Entidad las cuotas pendientes de pago, así como los recargos, gastos y costas causados por la demora en el pago, sin perjuicio de su derecho de repetir tales cantidades frente al anterior propietario moroso. No obstante, la Entidad podrá dirigirse indistintamente contra cualquiera de ellos o contra ambos conjuntamente, respondiendo solidariamente el transmitente moroso junto con el adquirente de la finca.

Artículo 36.- Cuentas anuales.

Todos los años, en el primer trimestre del ejercicio, la Junta de Gobierno elaborará una memoria de actividades, un Informe de Gestión y las Cuentas del ejercicio anterior y las propondrá a la Asamblea para su aprobación.

La Entidad llevará la contabilidad de manera ordenada, con arreglo al Código de Comercio en todo lo que sea compatible con su naturaleza de entidad sin ánimo de lucro, en los libros o mediante los procedimientos informáticos adecuados para que, en cada momento, pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzca de ellos la situación patrimonial y los resultados obtenidos.

**Capítulo VII
Régimen jurídico****Artículo 37.- Recursos.**

1. Los acuerdos de la Junta de Gobierno serán susceptibles de impugnación ante la Asamblea General dentro del plazo de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de aquéllos, debiendo adoptar la Asamblea la resolución que proceda en el plazo de los dos (2) meses siguientes a la presentación de dicha impugnación.

Transcurrido dicho plazo sin que haya recaído acuerdo expreso, la impugnación podrá entenderse desestimada por silencio administrativo, lo que no liberará a la Asamblea de adoptar acuerdo expreso y notificarlo al interesado.

Contra los acuerdos expresos de la Asamblea General en las materias de su competencia, así como contra la resolución expresa o presunta de las impugnaciones contra los acuerdos de la Junta de Gobierno, se podrá formular recurso de alzada ante la Corporación Municipal, dentro del mes siguiente a la notificación del acuerdo impugnado o desde la fecha de producirse la denegación presunta.

2. La resolución que dicte la Corporación Municipal agotará la vía administrativa.

3. Los acuerdos de la Asamblea General y de la Junta de Gobierno serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de su posible suspensión en la forma prevista por Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; y serán considerados firmes si no fueron impugnados o recurridos en los plazos y con los requisitos enunciados en los números precedentes.

Será inadmitido cualquier recurso que se interponga frente los acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Entidad por los que se requiera el pago de cantidades si dentro del plazo conferido no han sido satisfechas las cantidades que no sean objeto de impugnación.

4. Los acuerdos sólo serán impugnables en vía administrativa o jurisdiccional por el miembro que no hubiera asistido a la sesión o que, caso de haberlo hecho, hubiera votado expresamente en contra, haciendo constar el sentido del voto en el acta de la reunión.

**Capítulo VIII
Disolución de la entidad****Artículo 38.- Causas de disolución.**

1. La Entidad tendrá la duración mínima establecida en el artículo 6 de estos estatutos. No obstante lo anterior, se disolverá por alguna de las causas siguientes:

- a) La imposibilidad de cumplir el objeto y los fines señalados en el artículo 5 de estos Estatutos, por establecer los Órganos Urbanísticos competentes un régimen distinto.
- b) Cuando se acredite que es económicamente sostenible para el Municipio asumir la conservación del ámbito.
- c) Cuando así lo imponga una disposición legal o reglamentaria.

2. La Junta de Gobierno asumirá las funciones de Comisión Liquidadora y estará facultada, con las limitaciones que la Asamblea General acuerde en su caso, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución, procediendo a efectuar la liquidación de la misma, mediante el cobro de créditos y cumplimiento de obligaciones pendientes.

3. En todo caso, será requisito indispensable para su disolución el acuerdo de la Administración tutelante, no procediendo la misma mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estén pendientes.

4. En el supuesto de que la Entidad disuelta hubiese creado servicios, bienes o instalaciones de uso común, podrá transformarse en Comunidad de Propietarios o Comunidad de Bienes, con sometimiento a la normativa que en ese momento las regule.

Artículo 39.- Destino del Patrimonio Común.

1. En el supuesto de disolución, el Patrimonio Común, si lo hubiere, se distribuirá entre los propietarios integrantes de la Entidad, en proporción a su cuota de participación en la misma.

2. En el supuesto previsto en el apartado 4 del artículo anterior, el patrimonio pasará a formar parte de la Comunidad de Propietarios o Comunidad de Bienes que se constituya.

Anexo I

Relación de parcelas incluidas en entidad urbanística de conservación y cuota de participación

ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACION UA-1 CIUDAD DEL TRANSPORTE DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA ANEXO I. relación de parcelas incluidas en EUC y participación en gastos							
Manzana	Parcela	Fca. Reg	Ref. catastral	Superf. m2	Edificab. m2t	Unid Aprovech.	% cuota participación gastos EUC (reparto aprov.)
G-AVP-1	G-AVP-1			7.252,37	1.097,60	493,92	0,15481000%
G-AVP-2	G-AVP-2			18.845,89	6.751,37	3.038,12	0,95224500%
G-CIS-1	G-CIS 1.1.	14237	4548202VL8044N00000AE	15.288,40	6.115,36	9.790,23	3,06857400%
G-CIS-1	G-CIS 1.2.	14238	4548203VL8044N00000BE	3.912,15	3.912,15	6.263,05	1,96304200%
G-CIS-1	G-CIS 1.3	14239	4548204VL8044N00000YE	2.798,48	2.798,48	4.480,16	1,40422700%
G-CIS-1	G-CIS 1.4	14240	4548205VL8044N00000GE	1.832,15	1.832,15	2.933,13	0,91933800%
G-CIS-1	G-CIS 1.5	14241	4548206VL8044N00000QE	2.002,24	2.002,24	3.205,44	1,00468800%
G-CIS-1	G-CIS 1.6	14242	4548207VL8044N00000PE	2.235,45	894,18	1.431,52	0,44868500%
G-CIS-1	G-CIS 1.7	14243	4548208VL8044N00000LE	2.862,38	2.862,38	4.582,46	1,43629100%
G-CIS-2	G-CIS 2.1	14244	4646903VL8044N00000UE	28.713,70	28.713,70	45.988,42	14,40798800%
G-CIS-2	G-CIS 2.2	14245	4646904VL8044N00000HE	1.342,96	1.422,20	2.276,83	0,71363300%
G-CIS-2	G-CIS 2.2.1	14246	4646906VL8044N00000AE	1.076,36	430,55	689,27	0,21603800%
G-CIS-2	G-CIS 2.3	14247	4646907VL8044N00000BE	2.718,68	1.087,47	1.740,97	0,54567600%
G-CIS-2	G-CIS 2.4	14248	4646908VL8044N00000YE	1.120,52	448,21	717,55	0,22490300%
G-CLI 1 /GTI 1	G-CLI 1.1-2-3-4-5-6 TI 1.1	14389	5041514VL8054S0001IH	242.579,70	129.409,38	99.475,18	31,17873500%
G-CLI-1	G-CLI 1.7	14255	5041502VL8054S00000KG	8.292,55	4.146,27	3.317,02	1,03966100%
G-CLI-1	G-CLI 1.8	14256	5041501VL8054S00000OG	8.984,43	4.520,35	3.616,28	1,13345900%
G-CLI-4	G-CU- 2-3	14399	4642209VL8044S00000DA	198.097,61	105.289,37	91.680,18	28,73553000%
G-CLI-4	G-CLI 4.1	14265	4548217VL8044N00000RE	6.496,52	2.046,40	2.046,40	0,64140800%
G-CLI-4	G-CLI 4.2	14266	4548216VL8044N00000KE	24.144,00	7.605,36	7.605,36	2,38376600%
G-CLI-4	G-CLI 4.3	14267	4548215VL8044N00000QE	1.237,05	779,34	779,34	0,24427000%
G-CLI-4	G-CLI 4.4	14268	4548214VL8044N00000ME	1.285,06	796,99	796,99	0,24980200%
G-CLI-4	G-CLI 4.5	14269	4548213VL8044N00000FE	22.054,88	13.894,57	13.894,57	4,35500700%
G-CLI-5	G-CLI-5	14270	4646901VL8044N00000SE	21.602,94	6.804,93	6.804,93	2,13288500%
G-TI	G-TI 1.2	14272	5041505VL8054S00000XG	18.220,63	3.157,42	1.420,84	0,44533600%
G-RIL	G-RIL-1	14273	4548218VL8044N00000DE	13.187,64	0,00	0,00	0,00000000%
G-RIL	G-RIL-2	14274	4548210VL8044N00000PE	7.692,72	0,00	0,00	0,00000000%
G-DOT	G-DOT-1			18.845,89	0,00	0,00	0,00000000%
G-DOT	G-DOT-2	14276	4548209VL8044N00000TE	25.861,00	0,00	0,00	0,00000000%
CT	CT-1+OR	14277	4548202VL8044N00000AE	79,24	0,00	0,00	0,00000000%
CT	CT-2			64,99	0,00	0,00	0,00000000%
CT	CT-3	14279	5041512VL8054S00000SG	56,27	0,00	0,00	0,00000000%
CT	CT-5	14280	5041510VL8054S00000JG	56,27	0,00	0,00	0,00000000%
G-ZV	ZG-ZV-1	14281	4548201VL8044N00000WE	89.414,16	0,00	0,00	0,00000000%
G-VEST-1	G-VEST-1.1	14282		89.548,81	0,00	0,00	0,00000000%
G-VEST-1	G-VEST-1.2	14283		10.548,91	0,00	0,00	0,00000000%
				900.333,01	338.798,41	319.048,16	100,000000%

“Las parcelas G-AVP -1, G-AVP -2, DOT -1 y CT-2 están pendiente de inmatriculación como consecuencia de la Modificación Puntual n° 1 del Proyecto de Reparcelación aprobada definitivamente en la Junta de Gobierno Local del Ayto de Guadalajara de fecha 4 de abril de 2023.

Anexo III

Mantenimiento y conservación de las infraestructuras

La Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación "U.A. 1. Ciudad del Transporte" del municipio de Guadalajara está obligada a conservar y mantener las obras de urbanización, dotaciones y servicios públicos impuestos por el planeamiento e incluidos en su ámbito territorial y, además, las infraestructuras exteriores a dicho ámbito en la proporción que seguidamente se indica:

a) De conformidad a lo previsto en el Plan especial de infraestructuras de acceso viario:

- El 100% de los gastos de conservación y mantenimiento del nudo Norte de acceso al Sector SP pp 100" Ciudad del Transporte".
- El 100% de los gastos de conservación y mantenimiento de la red interior viaria incluida dentro del ámbito territorial de la EUCC.

A fin de preservar las referidas infraestructuras en las mejores condiciones, el indicado PEI contempla una relación de labores de mantenimiento de carácter rutinario que son:

- Podas y siegas periódicas de la vegetación en las bandas laterales de los ramales de acceso y de la glorieta, para facilitar la visibilidad durante la circulación. Mantenimiento y limpieza regular del drenaje longitudinal y transversal existente. Limpieza de cunetas, pasos y conducciones, para una adecuada evacuación de las aguas pluviales.
- Reposición de barreras y otros elementos de balizamiento que puedan resultar dañados con el uso normal.
- Limpieza y reposición de señales y marcas viales.
- Cualquier otra reparación que pueda ser necesaria, para corregir situaciones extraordinarias que produzcan daños (accidentes) en los distintos elementos integrantes del acceso Norte y que impidan el adecuado funcionamiento de éste.

b) De conformidad a lo previsto en el Plan especial de infraestructuras de conexión de saneamiento a las redes existentes (pluviales y negras):

- El 100% de los gastos de conservación y mantenimiento del colector y canal de vertido de pluviales de la cuenca Norte.
- El 19,45% de los gastos de conservación y mantenimiento del canal sur de pluviales. El 80,55% restante corresponderá a la EUCC "U.A. 2. Ciudad del Transporte" del municipio de Marchamalo.
- El 42,78% de los gastos de conservación y mantenimiento del colector exterior de fecales. El 57,22% restante corresponderá a la EUCC "U.A. 2 Ciudad del Transporte" del municipio de Marchamalo.
- El 100% de los gastos de conservación y mantenimiento de la red interior separativa, en los tramos que queden situados físicamente dentro de la delimitación del término municipal de Guadalajara.

A fin de preservar las indicadas infraestructuras, el referido PEI establece la siguiente relación de labores de mantenimiento:

- Colectores de Pluviales:
 - Inspección anual con cámara de vídeo para diámetros < 0800mm.
 - Limpieza anual de red.
- Canales de Pluviales a cielo abierto:
 - Limpieza anual de red.
- Colectores de fecales:
 - Baldeo e inspección anual con cámara de vídeo.
 - Limpieza anual de red.

c) De conformidad a lo previsto en el Plan especial de infraestructuras de conexión de abastecimiento a la red general:

- El 100% de los gastos de conservación y mantenimiento del depósito que abastece de agua potable al ámbito territorial de la EUCC y de la parcela en la que el mismo se ubica.
- El 42,78% de los gastos de conservación y mantenimiento de la conexión con el depósito (Aducción). El 57,22% restante corresponderá a la EUCC "U.A. 2 Ciudad del Transporte" del municipio de Marchamalo.
- El 50% de los gastos de conservación y mantenimiento de la parcela G-RIL 2.3, zona común a los depósitos, con uso de viario, que tiene como objetivo facilitar y garantizar el mantenimiento de las redes y el acceso a los depósitos.
- El 100% de los gastos de conservación y mantenimiento de las redes de abastecimiento de agua a la unidad de actuación incluida en el ámbito territorial de la EUCC.

A fin de preservar las indicadas infraestructuras, el PEI establece las siguientes labores de mantenimiento:

- Depósitos:
 - Inspección y limpieza anual.
- Conexión con Depósito:
 - No precisa labores de mantenimiento, únicamente la reparación de posibles averías.

Guadalajara, 25 de octubre de 2023

La Alcaldesa
ANA CRISTINA GUARINOS LÓPEZ