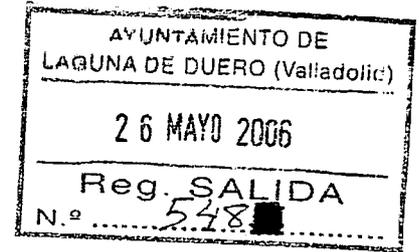




Excmo.  
**Ayuntamiento de**  
**Laguna de Duero**

Valladolid



Refº: P-11/Sector 7  
E.U.C.

**ASUNTO: AUDIENCIA ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACIÓN DEL SECTOR 7 "VISTA ALEGRE"**

Por medio de la presente se pone en su conocimiento que representantes de FADESA INMOBILIARIA, S.A. han presentado ante esta Administración documento denominado "Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación de la Unidad de Ejecución número 1 del Sector 7 "Vista Alegre" de Laguna de Duero (Valladolid)", solicitando la aprobación de dicho documento para constituir la referida Entidad Urbanística de Conservación del Sector 7.

Admitida a trámite dicha solicitud por esta Administración con fundamento en el artículo 260 del Decreto 22/2004, de 29 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y constando en el Expediente de referencia como propietario, titular de derechos o titular catastral de una o algunas de las fincas que integran el Sector 7, se pone en su conocimiento dicha tramitación, otorgándole un plazo de audiencia de 15 días desde el recibo de la presente en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 193.1 b) del citado Decreto, para que previo examen del documento arriba mencionado cuya copia se le adjunta pueda presentar las alegaciones, documentos o justificaciones que estime pertinentes.

En Laguna de Duero a 24 de Mayo de 2006

EL SECRETARIO



FDO.: J. FRANCISCO TELERÍAS SAMANIEGO

**ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN DE LA  
UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚMERO 1 DEL SECTOR "VISTA ALEGRE", LAGUNA  
DE DUERO (VALLADOLID)**

**TITULO I. GENERALIDADES.**

**Artículo 1º.- Denominación.**

Con la denominación de "Entidad Urbanística de Conservación de la unidad de ejecución número 1 del Sector VISTA ALEGRE" , se constituye una Entidad Urbanística de Conservación.

La Entidad Urbanística de Conservación estará integrada por todos los propietarios de las parcelas, edificaciones residenciales, instalaciones o edificaciones no residenciales de titularidad privada, integrantes todas ellas del complejo urbanístico de la unidad de ejecución número 1 del Plan Parcial del Sector de suelo urbanizable Nº 7 "Vista Alegre" de Laguna de Duero (Valladolid).

**Artículo 2º.- Fundamento.**

La Unidad de Ejecución donde se constituye la Urbanización, está urbanísticamente sujeta al Plan Parcial del Sector de suelo urbanizable Nº 7 "Vista Alegre" de Laguna de Duero (Valladolid). En virtud de las determinaciones resultantes del Convenio Urbanístico de fecha 23 de Mayo de 2002 se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora de conservación, con las finalidades reguladas en el artículo 5º siguiente.

**Artículo 3º.- 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 Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
2. La Entidad se regirá por lo dispuesto en la Ley 5/99, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCL), por el Decreto 22/2004, de 29 enero por el que se aprueba el Reglamento de urbanismo de Castilla y León, así como por lo dispuesto en los presentes estatutos, o la normativa que la sustituya.

#### **Artículo 4º.- Domicilio.**

La Entidad tiene su domicilio social en la calle Miño nº 22, 4D, Laguna de Duero (Valladolid). Este domicilio podrá ser modificado por acuerdo de la Asamblea General, que deberá ser notificado a los Órganos Urbanísticos competentes.

#### **Artículo 5º.- Objeto y Finalidad.**

1. La Entidad tiene por objeto y finalidad atender a la conservación y mantenimiento de los servicios urbanísticos de titularidad municipal, que a continuación se expresan.

Servicios que ha de asumir la Entidad Urbanística de Conservación:

##### **A) ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.**

Conservación a cargo de la Entidad Urbanística de Conservación, comprendiendo limpieza, riego y labores de mantenimiento (podas, reposiciones, etc.) de las manzanas EP y ER2.

2. Quedan excluidos del marco de las obligaciones de la Entidad los restantes servicios públicos municipales y los gestionados por las empresas que prestan los servicios de electricidad, gas, telecomunicaciones, abastecimiento de agua, saneamiento recogida de residuos etc... y aquellos que por Ley correspondan al Ayuntamiento de Laguna de Duero.

3. 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, 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 estos estatutos 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 6º.- Órgano de tutela.**

- 1 . La Entidad actuará bajo el control Urbanístico del Ayuntamiento de Laguna de Duero de conformidad a lo dispuesto por el 67. 2 de la LUCL.
2. Un representante de la administración actuante formará parte de la Asamblea de la Entidad.

**Artículo 7º.- Zona de Actuación.**

La Zona de Actuación está constituida por el ámbito de la unidad de ejecución número 1 del Plan Parcial del Sector de suelo urbanizable N° 7 "Vista Alegre" de Laguna de Duero (Valladolid).

### **Artículo 8º.- Duración.**

En función de lo establecido en el Art. 208 del Reglamento de urbanismo de Castilla y León, la Entidad tendrá una duración de diez años desde su constitución, sin perjuicio de la renovación del convenio una vez transcurrido el plazo inicialmente previsto en el mismo, subrogándose el Ayuntamiento en la obligación de mantenimiento y conservación de la Urbanización a partir de dicho plazo.

## **TITULO II. ELEMENTOS PERSONALES Y REALES.**

### **Capítulo 1º.- Miembros de la Entidad, derechos y obligaciones.**

#### **Artículo 9º.- Miembros de la Entidad.**

1. Formarán parte de la Entidad con carácter obligatorio, todos los titulares de parcelas de propiedad privada, estén o no edificadas, y los titulares de instalaciones o edificaciones no residenciales, 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 o de una edificación (inmueble en general) habrán de designar en documento notarial a una sola persona con amplias facultades para el ejercicio de los derechos que le 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 Presidente o la Asamblea, lo nombrará el Ayuntamiento entre los cotitulares.
3. 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.
4. En aquellos casos donde estén organizados en Comunidades, será ésta a través de su presidente la que ostente la calidad de miembro de la Entidad.

#### **Artículo 10º.- 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 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 Presidente, Vicepresidente y Secretario.
- 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, así como obtener certificaciones de dichos acuerdos sociales y de sus antecedentes..
- 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 aquella que les correspondiere.
- J) Presentar proposiciones y sugerencias.
- K) Cuantos derechos resulten de la Legislación Urbanística aplicable y de los presentes Estatutos.

#### **Artículo 11º.- Obligaciones.**

Los miembros de la Entidad vendrán obligados a:

- A) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General, y acatar la autoridad de los Órganos Rectores y sus representantes, sin perjuicio de los recursos procedentes.
- B) Aceptar la designación de miembros de Presidente, Vicepresidente y Secretario.
- 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 refiere el capítulo 2º del presente título; a cuyo fin se fijará la cuantía correspondiente a cada miembro, en función de su cuota de participación y de las previsiones contenidas en el Presupuesto de la Entidad, en los términos establecidos en los presentes Estatutos.
- D) Comunicar a la Entidad un domicilio a efectos de notificaciones, así como cualesquiera variaciones que se produzcan ulteriormente en el mismo; y, en el supuesto de transmisión de titularidad de la parcela de que sea propietario, comunicar, 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 al efecto por la Ley 30/92, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento administrativo Común.

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 éstos Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquellos verificando dicha designación, en

caso de no existir acuerdo entre los interesados, o de no practicarse ésta, el Ayuntamiento lo designará.

#### **Artículo 12º.- Participación en la Entidad.**

1. La participación de los miembros de la Entidad en los derechos y obligaciones resultantes de estos Estatutos, así como en la adopción de acuerdos por la Asamblea General, será proporcional a la cuota asignada a los mismos. A estos efectos, la cuota que se le asigna a cada parcela es igual al coeficiente asignado a las mismas en el Proyecto de Actuación, siendo esta proporcional al aprovechamiento que le corresponde .
2. Las cuotas de participación que servirán para contribuir a los gastos de la Entidad, serán para cada parcela igual al coeficiente asignado a las mismas en el Proyecto de Actuación. Si sobre parcelas se hubiese constituido régimen de propiedad horizontal la contribución de cada propietarios se determinará por la cuota de participación que tuviesen asignada en la comunidad.
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.
4. En los casos de agrupación o división de parcelas que den lugar a una alteración de las cuotas de participación, se procederá preceptivamente a la correlativa actualización de dicho documento y posterior inscripción en el registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

#### **Artículo 13º.- Transmisión, agrupación o división de parcelas.**

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 los presentes Estatutos.

En toda transmisión de parcela deberá figurar la obligación del nuevo titular de formar parte de la EC e incorporará una copia de los Estatutos. El adquirente responderá de las cantidades adeudadas a la EC por los anteriores propietarios hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior.

No operará la subrogación de la deuda, estando obligado al pago de la misma el transmitente, en el supuesto en que éste no hiciera constar en el título de transmisión la existencia de la EC con sus correspondientes Estatutos. En el plazo de un mes desde la transmisión deberá comunicar al Administrador de la EC el nombre y dirección del nuevo titular.

## **Capítulo 2º. Elementos de propiedad común y de dominio y uso público.**

### **Artículo 14º.- 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 7º 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 Presidente, 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 o cualquier inmueble y tengan autorización de sus propietarios, gozarán de los mismos derechos para usar y disfrutar de los elementos de propiedad que puedan existir y de acuerdo con la finalidad de los mismos. El ejercicio de éste 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 15º.- Elementos de dominio y uso públicos.**

- 1 . Pertenece al dominio y uso público:
  - A) La red viaria de tráfico rodado.
  - B) La red de aceras, paseos y aparcamientos.
  - C) Los espacios definidos en el Proyecto de Actuación como zonas verdes públicas, parques públicos y espacios libres públicos.
  - D) Las redes de los servicios urbanísticos básicos de la Unidad de Ejecución integrada por las redes de riego, alumbrado público, abastecimiento de agua y alcantarillado.
- 2- Sobre los espacios a que se refiere el epígrafe C) del apartado anterior, se podrá solicitar al Ayuntamiento por parte de la Entidad, ateniéndose a la legislación aplicable, concesiones o autorizaciones para fines no lucrativos vinculados a sus objetivos.
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 14º anterior.

## **TITULO III. ÓRGANOS RECTORES DE LA ENTIDAD.**

### **Artículo 16º.- Órganos Rectores.**

1 . Los Órganos Rectores de la Entidad son:

A) La Asamblea General.

2. También ostentarán competencias específicas:

A) El Presidente.

B) El Vicepresidente

C) El Secretario.

D) El Administrador.

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.**

### **Sección Iª.- Generalidades.**

#### **Artículo 17º.- 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 9º de los Estatutos y el representante del Órgano Urbanístico de Control.

#### **Artículo 18º.- La Asamblea General Ordinaria.**

1 . La Asamblea general Ordinaria se reunirá una vez al año.

2. Dentro del primer trimestre 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 el número de miembros que alcancen en quórum de constitución en primera convocatoria.

#### **Artículo 19º.- 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 Presidente lo estime conveniente a los intereses comunes, o cuando lo soliciten 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 18.3 de éstos Estatutos.
- 4.- Podrá convocarse también la Asamblea General Extraordinaria, por el Ayuntamiento de Laguna de Duero, en su condición de Administración tutelar.

#### **Artículo 20º.- Derechos 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 éstos Estatutos. Así como el representante que el Ayuntamiento de Laguna de Duero designe.
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 a aquellas, el derecho de asistencia lo ostentará el copropietario designado en virtud de lo dispuesto en el artículo 11º.-E) de los presentes Estatutos.
3. 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.

## **Sección 2ª.- Competencias.**

### **Artículo 21º.- 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 las personas que han de ostentar la Presidencia, la Vicepresidencia y la Secretaria.**
- 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 las personas que han de ostentar la Presidencia, la Vicepresidencia y la Secretaria 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 y cualquier norma complementaria de éstos.
- H)** Resolver sobre el traslado del domicilio de la Entidad con sujeción a lo previsto en el artículo 4º de los presentes Estatutos.
- I)** Conocer y decidir en todos aquellos asuntos de interés general para la Entidad.
- J)** Administrar los fondos de la Entidad, formalizando la Memoria y Cuentas correspondientes a cada ejercicio.
- K)** Ordenar el cumplimiento de las finalidades a que se refiere el artículo 5º de éstos Estatutos.
- L)** 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.
- M)** Autorizar expresamente y con carácter preceptivo cualquier actividad, tanto temporal como permanente sobre los elementos comunes de la Entidad.
- N)** Decidir sobre la pertinencia de actuaciones judiciales, administrativas, contencioso-administrativas en defensa de los intereses de la Entidad, así como acordar la separación o desistimiento de los procedimientos incoados.

Ñ) Vigilar el exacto cumplimiento de las normas contenidas en los presentes Estatutos y de cuantos acuerdos se adopten por los Órganos Rectores de la Entidad.

O) Resolver las cuestiones que se le sometan por los miembros de la Entidad.

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

Q) Constituir y retirar depósitos de todas clases, bien en el Banco 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.

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

S) Nombrar y separar al personal administrativo y laboral al servicio de la Entidad y fijar su retribución y régimen de trabajo.

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

### **Sección 3ª.- Convocatoria.**

#### **Artículo 22º.- Convocatoria.**

1 - La Asamblea General será convocada por el Presidente con tres días de antelación, cuando menos, a la fecha en que haya de celebrarse; practicándose

la notificación mediante carta certificada o bien por entrega de aquella en el domicilio designado al efecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 11º.-D) de éstos Estatutos.

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 19º.-2. de los presentes estatutos, habrá de ser convocada por el Presidente, 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 23º.- Constitución.**

1. La asamblea General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurren a ella, presentes o representadas, la mayoría de cuotas de participación.
2. Si no se alcanzase dicho quorum 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 epígrafe 1. anterior contuviera la indicación de una segunda convocatoria, entre ésta y la primera habrá de mediar un plazo no inferior a media hora.
  - B) Si no se contuviera tal indicación, habrá de realizarse una segunda convocatoria con las mismas formalidades expresadas en el artículo 22º; y entre la primera y segunda convocatoria deberá mediar un plazo no inferior a 24 horas.
3. En segunda convocatoria quedará válidamente constituida la Asamblea General cualquiera que sea el número de asistentes y cuotas de participación que éstos representen.
4. No obstante, la Asamblea podrá reunirse válidamente aún sin convocatoria en forma, con el carácter de Asamblea General Universal, cuando estando

presentes o representados la totalidad de los miembros de la Entidad decidan unánimemente su celebración.

#### **Sección 4ª.- Adopción de acuerdos.**

##### **Artículo 24º.- Adopción de acuerdos.**

1. El Presidente, o quien, de conformidad al artículo 32º.-2. de éstos estatutos, le sustituya, presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdo si procediere.
2. Los acuerdos se adoptarán en todo caso por mayoría simple de las cuotas de participación presentes y representadas, emitiendo cada asistente un solo voto, cuyo valor se computará en función del derecho que ostente, con arreglo a lo previsto en el artículo 12º de los Estatutos.
3. Los acuerdos que signifiquen la modificación de los Estatutos y la disolución de la Entidad requerirá aprobación de la Administración Urbanística actuante.
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 (a quienes habrá de notificársele el Acuerdo) y a los disidentes, ello sin perjuicio de los recursos previstos en el Título VI de los mismos.

##### **Artículo 25º.- 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.
2. Dichas actas figurarán en el correspondiente Libro de Actas, que autorizarán con su firma el Presidente y el Secretario.

3. Del contenido del Libro de Actas de la Entidad 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 26º.- 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, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad.
  - B) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Entidad y de sus órganos 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, 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 éstos 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.
  - H) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General.

2. En caso de ausencia será sustituido en sus funciones por el Vicepresidente.

#### **Capítulo 4º. Vicepresidente.**

##### **Artículo 27º.- Nombramiento y funciones.**

1. El Vicepresidente de la Entidad será designado por la Asamblea General y asistirá 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 queden definidas y de acuerdo con el régimen de sustitución preferente establecido en el artículo 32º.-2. anterior.

#### **Capítulo 5º.- El Secretario.**

##### **Artículo 34º.- Nombramiento y funciones.**

1. El Secretario será designado por la Asamblea General y ostentará las siguientes funciones:
  - A) Asistir a las reuniones de la Asamblea General.
  - B) Levantar acta de las sesiones de los Órganos Rectores de la Entidad, transcribiéndolas en el Libro de Actas de la Entidad, contando para esta misión con la colaboración del administrador.
  - C) Notificar a los miembros de la Entidad los acuerdos de la Asamblea general en el plazo de los quince días siguientes a la adopción de los mismos con advertencia de los recursos procedentes.
  - D) Expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas, con el visto bueno del Presidente.
  - E) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General.
2. En caso de ausencia será sustituido por el miembro que designe el Presidente.

## **Capítulo 6º.- El Administrador.**

### **Artículo 35º.- Nombramiento y funciones.**

- 1 . La Asamblea General podrá nombrar a propuesta del Presidente, un Administrador o Gerente.
2. El cargo será retribuido, siendo también competencia de la Asamblea General el establecimiento de sus honorarios y régimen contractual.
3. Serán, a título enunciativo, funciones del Administrador:
  - 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 de la Asamblea General.
  - D) Efectuar los pagos, cobros y liquidaciones que ordene el Presidente.
  - E) Asistir a las sesiones de la Asamblea General con voz pero sin voto.
  - F) Proponer a la Asamblea General 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 de la Zona de actuación; 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 la Asamblea General.

## **TITULO IV. RÉGIMEN ECONÓMICO.**

### **Capítulo 1º. Ejercicio económico, presupuesto y cuentas.**

#### **Artículo 36º.- Ejercicio económico.**

El ejercicio económico comenzará el día uno del mes de enero de cada año y se cerrará el treinta y uno de diciembre.

#### **Artículo 37º.- Presupuesto.**

1. En el último trimestre de cada ejercicio, será sometido a aprobación de la Asamblea General. 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 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.
2. Por razones de urgencia, el Presidente podrá autorizar 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 38°.- Cuentas Anuales.**

- 1 . Trimestralmente, el Administrador formulará un balance de situación y un estado de ingresos y gastos que se pondrá en relación con el presupuesto acumulado a la fecha. Al término de cada ejercicio económico éstos estados podrán someterse a intervención de Censores, si hubiesen sido nombrados por la Asamblea General con éste carácter, sin perjuicio de poder ser examinados por cada miembro de la Entidad en los cinco 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.
3. De las cuentas anuales se derivará, las cuotas a pagar por los propietarios, según los porcentajes establecidos en el artículo 12° de los presentes Estatutos, cuotas que se emitirán con la periodicidad que se establezca por la Junta Rectora.

### **Capítulo 2°.-Ingresos y gastos.**

#### **Artículo 39°.- 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 40º.- 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 37º anterior, serán sufragados por los miembros de la Entidad definidos en el artículo 9º en base a las cuotas de participación previstas con arreglo a los criterios establecidos en el artículo 12º.

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 y mantenimiento de los elementos y servicios a que se refiere el artículo 5º de los presentes Estatutos.

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

D) Remuneración del Personal de la Entidad.

E) Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la Entidad.

F) Tributos Locales.

#### **Capítulo 3º. Pago y Recaudación de cuotas.**

##### **Artículo 41º.- Desglose y pago de cuotas.**

1. Las cuotas de participación establecidas en el artículo 12º anterior determinan la obligación de los miembros de la Entidad de contribuir a los gastos de las mismas.

Las cuotas así determinadas, 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. La Asamblea, 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, determinará la forma y condiciones de pago de aquéllas sin que ninguno de dichos miembros pueda negarse a su pago
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; si bien será la Comunidad de Propietarios la que responderá directamente ante la Entidad por la cuota total de la parcela.

#### **Artículo 42º.- 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 recepción del requerimiento de pago.
2. A tal fin la Gerencia de la Entidad librará recibo por importe de la contribución trimestral. La notificación o requerimiento de pago se realizará al domicilio indicado en el artículo 11º.-D) anterior a los obligados al pago.
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, devengándose a partir del día siguiente a la finalización de aquel plazo, los intereses señalados en el artículo 43.2.B).
4. La Entidad, una vez transcurrido el plazo voluntario 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 43º siguiente. A éstos efectos, se remitirán al Ayuntamiento las relaciones certificadas de morosos expedida por el Secretario de la Entidad, con el visto bueno del Presidente.

5. 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.
6. 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.

#### **Artículo 43º.- Procedimiento de apremio.**

1. El procedimiento regulado en el presente artículo tiene su fundamento en la naturaleza de Entidad Administrativa Colaboradora de la EC y las funciones de tutela que corresponden al Ayuntamiento de Laguna de Duero. En base a ello y en función de lo establecido en el art. 208.3.b.2º del Reglamento de urbanismo de Castilla y León, la EC podrá solicitar del Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio para hacer efectivo el importe de las cuotas adeudadas a la Entidad por cualquier miembro de la misma, 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) A instancia de parte: El Presidente 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.

B) Cantidades reclamadas: El descubierto incluirá, además del principal de la cuota o cuotas no satisfechas, los intereses de demora a 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 que se establezca en cada momento, incrementado en dos puntos. El importe señalado podrá ser incrementado en la cuantía que corresponda por aplicación de las normas que regulan el procedimiento de apremio.

C) Ingreso de la reclamación: Efectuado el cobro por el Órgano de Tutela, se entregará de oficio a la Entidad de Conservación, la cantidad reclamada que incluye el principal de la cuota o cuotas no satisfechas y los intereses de demora.

3. Asimismo, el Ayuntamiento de Laguna de Duero 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 a la Entidad.

## TITULO V. RÉGIMEN JURÍDICO.

### Artículo 44º.- Vigencia de los Estatutos.

1. Los presentes Estatutos una vez aprobados definitivamente por el Ayuntamiento de Laguna de Duero, tendrá naturaleza obligatoria, para la Administración y los miembros de la Entidad.
2. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 208 del Reglamento de urbanismo de Castilla y León, la pertenencia a la Entidad es obligatoria y, en consecuencia, las normas contenidas en los presentes Estatutos son, asimismo, 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 7º

anterior, así como las normas de gobierno y administración y el régimen económico y jurídico de la Entidad.

3. Cualquier modificación de éstos Estatutos que por la asamblea General se acuerde requerirá la aprobación del Ayuntamiento de Laguna de Duero, 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 45º.- 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 46º 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.

#### **46º.- Recursos.**

1. Los acuerdos de la Asamblea General serán susceptibles de Recurso de Alzada ante el Ayuntamiento de Laguna de Duero como Órgano de Tutela.
2. Los recursos deberán interponerse en el plazo de un mes, contado a partir del siguiente al de la notificación del acuerdo correspondiente.
3. Estarán legitimados para presentar recurso todos los miembros de la Entidad, teniendo presente las reglas sobre cotitularidad y representación del artículo 9º de estos Estatutos.
4. En virtud de lo dispuesto en el artículo 45º 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.

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

## TITULO VI. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA ENTIDAD.

### **Artículo 47º.-Disolución.**

La Entidad se disolverá una vez cumplido el plazo al que se refiere el artículo 8º de estos Estatutos; los fines que motiven su constitución, se produzca la imposibilidad del cumplimiento de sus fines o el Ayuntamiento sustituya a la Entidad en sus funciones y requerirá en todo caso, el acuerdo del Ayuntamiento de Laguna de Duero. Este acuerdo debe notificarse a los propietarios y demás interesados citados en el artículo 193.1.b del Reglamento de urbanismo de Castilla y León y al Registro de Urbanismo de Castilla y León, y todo ello de acuerdo con lo establecido en el artículo 197 de Reglamento de urbanismo de Castilla y León.

### **Artículo 48º. Liquidación.**

Acordada válidamente la disolución de la Entidad, la Asamblea General 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.

Laguna de Duero, Marzo de 2006