

# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

### AYUNTAMIENTOS

#### VILLALUENGA DE LA SAGRA

##### ANUNCIO DE APERTURA DE INFORMACION PUBLICA

En este Ayuntamiento se tramita expediente relativo a la aprobación inicial de la constitución y proyecto de Estatutos que habrán de regir el funcionamiento de la Entidad Urbanística de Conservación del Sector SSUi1 «Las Canteras».

En cumplimiento del artículo 161 del Real Decreto 3288 de 1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se procede a abrir período de información pública por término de quince días desde la inserción del presente anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo para que quienes puedan resultar interesados formulen las alegaciones que estimen convenientes.

##### ESTATUTOS ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION DEL SECTOR SSUi1 «LAS CANTERAS»

###### **Artículo 1.- Constitución y denominación.**

La entidad objeto de los presentes Estatutos se constituye en virtud de dispuesto en los artículos 135 a 142 de la Decreto Legislativo 1 de 2010, de 18 de mayo de 2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, de Castilla-La Mancha, y Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) del Sector en suelo urbanizable SSUi1 de Villaluenga de la Sagra, y demás disposiciones concordantes y supletorias de ámbito autonómico o estatal que sean de aplicación, y se denominará entidad urbanística de conservación «Las Canteras de Villaluenga de la Sagra».

###### **Artículo 2.- Ambito territorial.**

La entidad tiene ámbito de actuación territorial de limitada geográficamente por el programa de actuación urbanizadora (P.A.U.) del sector en suelo urbanizable SSUi1, denominado «Las Canteras» en el termino municipal de Villaluenga de la Sagra.

###### **Artículo 3.- Naturaleza jurídica.**

Como Entidad Urbanística colaboradora, la Entidad tiene carácter jurídico-administrativo, plena capacidad de obrar y actuar y personalidad jurídica propia, desde el momento en que sean aprobados, estos Estatutos, por el Ayuntamiento de Villaluenga de la Sagra y quede inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas dependientes de la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo.

###### **Artículo 4.- Domicilio social.**

La Entidad fija su domicilio social dentro del polígono industrial, en la parcela del que sea presidente de la urbanización, o el que acuerde la Asamblea General.

El traslado de domicilio a otro lugar dentro ó fuera de la localidad requerirá acuerdo previo de la Asamblea General, dando cuenta posterior al ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

La Entidad vendrá obligada a comunicar el domicilio, así como los cambios que se produzcan, al Ayuntamiento de Villaluenga de la Sagra, para que éste lo notifique al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

###### **Artículo 5.- Duración de la entidad.**

La Entidad se constituye por tiempo indefinido en tanto no se produzca la extinción del objeto para el que fue creada, dando comienzo sus actividades a partir del momento de su inscripción en el registro correspondiente.

###### **Artículo 6.- Objeto y fines.**

La Entidad tiene por objeto la ejecución, mantenimiento y conservación de las obras e instalaciones del polígono, en los términos que resulten de los presentes estatutos y de acuerdo con las determinaciones fijadas en las Normas Subsidiarias, en el Plan Parcial y en el Proyecto de Urbanización.

Son fines de la Entidad, la gestión, defensa y coordinación de los intereses de sus miembros en cuantos integrantes de la Entidad.

De manera enunciativa se citan los siguientes:

a) La conservación, reposición y novación de los elementos comunes y prestación de los servicios establecidos o que se establezcan.

b) El mantenimiento, conservación, reposición y novación de los elementos de uso común integrados en el polígono industrial serán por cuenta de la Entidad Urbanística asumiendo los gastos que por dicho motivo se pueda ocasionar, hasta su cesión, en su caso, al Ayuntamiento de Villaluenga.

c) Velar por el exacto cumplimiento de los presentes Estatutos, Ordenanzas sobre el uso del suelo y edificación y Reglamento de Régimen Interior que se apruebe.

d) Poner en ejecución los acuerdos que, para beneficio de la urbanización y de sus asociados, adopten sus órganos rectores.

e) La distribución de los gastos comunes entre los asociados, estableciendo las derramas necesarias para la administración de la urbanización.

f) Cualesquiera otros de naturaleza análoga, que se consideren necesarios ó convenientes para el cumplimiento de los fines citados.

#### **Artículo 7.- Asociados.**

Forman parte de la Entidad urbanística con carácter obligatorio, todos los propietarios y titulares de solares edificables ó de parcelas ya edificadas comprendidos en el ámbito territorial de la urbanización, delimitado en el P.A.U. del sector en suelo urbanizable SSU11 de Villaluenga de la Sagra. La incorporación a la Entidad presupone la aceptación y cumplimiento de los dispuestos en los presentes Estatutos.

#### **Artículo 8.- Subrogación en las obligaciones.**

1.- En el caso de enajenación de parcelas, el adquirente queda integrado en la Entidad, con los mismos derechos y obligaciones que el transmitente; asumiendo su razón por razón de su titularidad las deudas pendientes a cargo de la parcela, teniendo en cuenta la cuota de participación que corresponda a la titularidad de la misma.

2.- Si alguna parcela, con o sin edificación, fuese propiedad de una persona jurídica, será representante de dicha parcela en la Entidad el designado legalmente, si bien a la persona jurídica le serán imputables los derechos y obligaciones inherentes a la entidad de propietarios.

3.- En el caso de existir cotitularidad, los cotitulares habrán de designar una sola persona para el ejercicio de las facultades como asociados.

4.- La transmisión en la titularidad de la finca deberá ser comunicada por el transmitente a la Junta Directiva de manera fehaciente con diez días de antelación como mínimo a la fecha de transmisión, haciendo constar al mismo tiempo el nombre y domicilio del adquirente de la finca.

#### **Artículo 9.- Derechos de los miembros de la entidad.**

a) Elegir y ser elegido para ocupar cargos en la Junta Directiva.

b) Ejercer la representación que en cada caso se les confiera.

c) Informar y ser informados de las actuaciones de la Entidad en las cuestiones que les afecten.

d) Intervenir y ser informado de las actuaciones de la Entidad en las cuestiones que les afecten.

e) Expresar libremente, sus opiniones en las reuniones de los órganos de gobierno y en cuantos asuntos se proponga en el orden del día.

f) Asistir a las reuniones de la Asamblea General ó de aquellos otros órganos de gestión a que tengan derecho o sean citados, ejerciendo libremente el derecho de voto.

g) Ejercer las acciones ó recursos a que haya lugar en defensa de sus derechos.

h) Beneficiarse de cuantos acuerdos y gestiones se realicen colectivamente.

i) Beneficiarse de cuantos servicios establezca o pueda establecer la Entidad.

j) Proponer, de acuerdo con los Estatutos, cuantas iniciativas y vicisitudes puede ser de interés a sus asociados.

k) Enajenar y arrendar libremente, sin obligación de tanteo a favor del resto de los asociados, las edificaciones o elementos de su propiedad existentes en su parcela.

#### **Artículo 10.- Obligaciones de los miembros de la entidad.**

a) Ajustar su actuación a las leyes y a las normas de los presentes Estatutos.

b) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea y la Junta Directiva.

c) Designar un domicilio a efectos de notificaciones.

d) Satisfacer puntualmente las cuotas que les correspondan para el mantenimiento de los bienes y servicios del polígono de acuerdo con los presupuestos y derramas que se acuerden.

e) Mantener en buen estado de conservación su parcela, en términos que no perjudiquen a la Entidad ó a otras propiedades, respondiendo de los daños que pueda ocasionar, así como el respeto a los bienes ajenos.

f) Observar y cumplir las normas de edificación y construcción en las parcelas contenidas en las ordenanzas aplicables y el Plan de Ordenación Municipal.

g) Autorizar la entrada en su parcela, para realizar reparaciones de las instalaciones comunes del polígono.

h).- Responder de los daños que ocasione en las zonas y elementos comunes.

#### **Artículo 11.- Cuotas de participación.**

La participación de cada miembro en las cargas de la Entidad es directamente proporcional a los metros de suelo del que es propietario en relación con el total de los metros de la urbanización.

A estos Estatutos se adjunta como anexo relación de propietarios y sus coeficientes de participación de superficie.

#### **Artículo 12.- Gastos de conservación y mantenimiento.**

Los gastos necesarios para la conservación de cosas y elementos de uso común, y el

mantenimiento de los servicios correspondientes, incluidos los de limpieza, recogidas de basura, jardinería de las zonas verdes, mantenimiento de depuradora, en el supuesto de su puesta en marcha, y otros análogos, serán satisfechos por los propietarios en cuotas prorrateadas, de acuerdo al artículo 11, y de carácter mensual, previamente aceptadas por la asamblea general.

**Artículo 13.- Abono de las cuotas.**

Las cuotas de participación serán abonadas por los socios por meses anticipados, mediante el recibo que la Entidad gire a la cuenta bancaria que cada socio designe.

**Artículo 14.- Falta de pago de cuotas.**

Transcurridos los plazos previstos reglamentariamente sin haberse efectuado estos, la Junta Directiva podrá reclamar la deuda y los recargos por la vía judicial que contra el deudor proceda o se estime más conveniente, sin perjuicio de comunicar la deuda al Ayuntamiento de Villaluenga de la Sagra para su posterior notificación a los interesados.

**Artículo 15.- Contratación de servicios.**

Cada propietario contratará individualmente con la empresa suministradora los siguientes servicios: suministro de electricidad, servicio telefónico, agua, y todos aquellos relacionados a la actividad y uso individual.

Los servicios comunes, tales como limpieza, recogida de basura, ajardinamiento, mantenimiento de depuradora, en el supuesto de su puesta en marcha etc, y los que la Asamblea General acuerde por mayoría, serán contratados por la Entidad, hasta su cesión al Ayuntamiento, en su caso.

No obstante lo anterior, si la Asamblea General estima para una mejor conservación del polígono, contar con determinados servicios, tales como seguridad, limpieza, etcétera, se podrán contratar dichos servicios aún habiendo llevado a cabo la cesión al Ayuntamiento.

**Artículo 16.- Organos de gobierno.**

El gobierno de la Entidad se encomienda a los siguientes órganos:

- a) La Asamblea General.
- b) La Junta Directiva.

La gestión de la comunidad corresponderá a la Junta Directiva, que la ejercerá por la delegación de la Asamblea General, ostentando la representación de ambos órganos el Presidente de la Entidad Urbanística Colaboradora.

**Artículo 17.- La Asamblea General.**

La Asamblea General es el órgano supremo de todos los propietarios de parcelas del polígono, inscritos en el Libro Registro de Propietarios que a tal efecto se ha de llevar. Por tanto, representa a todos los propietarios del polígono.

Las reuniones de la Asamblea General podrán ser ordinarias o extraordinarias.

**Artículo 18.- Sesiones ordinarias.**

La Asamblea General Ordinaria se reunirá obligatoriamente, una vez al año, dentro de los seis primeros meses del ejercicio en el domicilio social, o el que previamente se señale en la convocatoria:

- a) El examen de la gestión de la Junta Directiva de la comunidad y la aprobación, si procede, de las cuentas y balances del ejercicio económico anterior.
- b) La aprobación, rectificación o denegación del presupuesto de ingresos y gastos para el ejercicio económico anterior.
- c) Elección, por votación de la Junta Directiva.
- d) Aprobar las directrices e instrucciones para el régimen interior de la comunidad.
- e) Los demás que resulten de estos estatutos y no estén expresamente atribuidos a la Asamblea General Extraordinaria.

**Artículo 19.- Sesiones extraordinarias.**

La Asamblea General Extraordinaria se reunirá por convocatoria especial, dentro o fuera del recinto del polígono, a iniciativa de la Junta Directiva, ó a petición expresa y escrita de un número de copropietarios que represente, a menos, la cuarta parte de la cuota total de la participación de la cosa común. Esta petición en forma, deberá ser atendida por la Junta Directiva, en un plazo no superior a quince días.

La Asamblea General Extraordinaria conocerá y decidirá sobre los siguientes asuntos:

- a) Modificación ó sustitución de los Estatutos de la comunidad.
- b) Enajenación, compra, adquisición, gravamen, traspaso ó alquiler de bienes, derechos ó servicios de la comunidad.
- c) Todos aquellos asuntos que no estén expresamente reservados a la Asamblea General Ordinaria.

**Artículo 20.- Convocatoria.**

Se convocarán asambleas ordinarias o extraordinarias cuando lo estime necesario el Presidente, la Junta Directiva, o lo solicite por escrito una cuarta parte de los miembros de la Entidad.

La convocatoria de la asamblea general tanto ordinaria como extraordinaria deberá incluir con todo detalle, el orden del día de los asuntos a tratar; será enviada por escrito por correo certificado al domicilio legal de cada propietario, ó el que tenga en el polígono, con una antelación mínima de quince días naturales, respecto a la fecha señalada para su celebración, y con indicación del lugar, día y hora.

La asamblea general, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará validamente constituida, en primera convocatoria, cuando se encuentren presentes o representados, la mitad más uno de los propietarios de las parcelas; y en segunda convocatoria, media hora más tarde, cualquiera

que se el número de asistentes.

**Artículo 21.- Propuestas de los propietarios.**

Todo propietario que desee presentar a la Asamblea General propuestas de modificación de acuerdos o asuntos incluidos en el orden del día, deberá hacerlo por escrito dirigido a la Junta Directiva, con ocho días naturales de antelación a su celebración, a fin de que ésta pueda ordenarlos para informar a la Asamblea.

Se excluye de la obligación anterior, aquellos asuntos indicados en el orden del día de las juntas extraordinarias, cuando ésta sea convocada en plazo inferior a doce días a la fecha de su celebración.

**Artículo 22.- Adopción de acuerdos.**

Los acuerdos de la asamblea general tanto ordinaria como extraordinaria, se tomarán por mayoría simple de votos, computándose un voto por parcela de aquellos propietarios presentes ó representados.

Los acuerdos una vez aprobados, obligarán a todos los propietarios, incluso a los no asistentes y tendrán fuerza ejecutiva, salvo que se acuerde suspender su ejecución en los casos previstos por las disposiciones vigentes.

Los acuerdos adoptados por la Asamblea General podrán impugnarse siguiendo el régimen previsto en el artículo 45 de los presentes Estatutos.

**Artículo 23.- Derecho al voto.**

Ningún propietario puede ser excluido de su derecho a asistir, deliberar y votar en las juntas, derecho que podrá ejercitar por sí o apoderado con poder suficientes en escritura pública o mediante carta dirigida al Presidente, válida solamente para la sesión que la motive.

Si una parcela pertenece en pro indiviso a varios propietarios éstos designarán un representante para votar en las juntas. Si el usufructo y la nuda propiedad de una parcela corresponde a distintas personas, el voto corresponderá al nudo propietario y no se entenderá en ningún supuesto representado por el usufructuario si no se le ha autorizado al efecto en la forma prevenida en el párrafo anterior.

**Artículo 24.- Modificación de estatutos.**

Para modificar los presentes Estatutos será necesario mayoría de 2/3 partes de los propietarios presentes o representado, tanto en primera como en segunda convocatoria.

La tramitación de modificación de Estatutos deberá seguir el mismo procedimiento y requisitos exigidos para la aprobación.

**Artículo 25.- Actuación del Presidente y del Secretario.**

En las asambleas generales, tanto ordinarias como extraordinarias, actuarán de Presidente y Secretario quienes hayan sido designados por la Entidad.

El Presidente dirigirá los debates y cuidará bajo su responsabilidad, de que no se produzcan desordenes o altercados, ni que se sometan a la decisión de la Asamblea cuestiones no incluidas en el orden del día.

El Secretario levantará acta de la reunión en el libro correspondiente, que suscribirá con el Presidente y dos copropietarios que asistan a la misma, nombrados al comienzo de la sesión, con el carácter de interventores.

**Artículo 26.- La Junta Directiva.**

La Junta Directiva, por delegación de la Asamblea General, es el órgano de gestión administrativa y representación de la Entidad y estará compuesto por los siguientes miembros:

- Un Presidente.
- Un Secretario.
- Un Tesorero.

Todos los miembros de la Junta Directiva deberán tener la condición de copropietarios y gozar de plena capacidad jurídica y de obrar. No obstante el secretario podrá tener la condición de no propietario.

La designación de Presidente, Secretario y Tesorero, se hará en Asamblea General Ordinaria, y la aceptación del cargo es obligatoria para todos los propietarios, a excepción de los que hubieran desempeñado el cargo durante los cinco años inmediatamente anteriores a aquél en el que fueron elegidos.

La duración de los cargos de la Junta Directiva será de dos años, pudiendo ser reelegidos pro mandatos sucesivos de igual duración; cabe igualmente la renovación parcial de los cargos efectos en la mitad del mandato de cada periodo, sin que puedan coincidir en dicha renovación los cargos de Presidente y Secretario al mismo tiempo.

**Artículo 27.- Gratuidad de los cargos.**

Los cargos de la Junta Directiva serán gratuitos: no obstante, los titulares de los mismos tendrán derecho a ser indemnizados en los gastos que les origine su desempeño.

No obstante, si el Secretario fuese no propietario podrá cobrar los honorarios relativos a su prestación de servicio.

**Artículo 28.- Facultades de la Junta Directiva.**

Son facultades propias de la Junta Directiva las siguientes:

- a) Ejecutar los acuerdos de las Asambleas Generales.
- b) Recaudar las cuotas tanto ordinarias como extraordinarias.
- c) Disponer de los fondos de la comunidad para los pagos propios de la misma.
- d) Adoptar las decisiones oportunas, respecto de las peticiones que reciban de los propietarios.
- e) Velar por el cumplimiento del régimen interior de la comunidad, los presentes Estatutos y de las ordenanzas sobre el uso del suelo y edificación.
- f) Celebrar los correspondientes contratos de los servicios aprobados en Asamblea General.

g) Las demás que resulten de estos estatutos y no se hallen reservadas expresamente a la Asamblea General.

**Artículo 29.- Funciones del Secretario.**

Son funciones propias del Secretario:

- a) Custodiar los libros, documentos y sellos de la Entidad.
- b) Expedir Certificaciones de todos los actos y acuerdos adoptados por la Asamblea General y la Junta Directiva.
- c) Asesoramiento a cualquier órgano de la Entidad.
- d) Llevar un Libro Registro de Propietarios, realizando las pertinentes inscripciones y alteraciones que se produzcan con el refrendo del Presidente.
- e) Redactar las actas de la Asamblea General y de la Junta Directiva, que serán refrendadas con el visto bueno del Presidente.

**Artículo 30.- Funciones del Tesorero.**

Son funciones propias del Tesorero:

- a) Custodiar los fondos de la Entidad.
- b) Custodiar y llevar el libro de presupuestos y los libros de contabilidad que reflejen claramente la marcha económica de la comunidad.
- c) Vigilar los cobros y pagos de la Entidad.
- d) Cualquier otra función propia del cargo incluida la de firmar cheques intervenir los pagos realizados.

**Artículo 31.- Disposición de gastos.**

Para disponer de los fondos de la Entidad será necesaria la firma conjunta de Presidente y Tesorero. El secretario podrá sustituir en la firma al Presidente o al Tesorero en los casos justificadas de ausencia, vacante temporal o enfermedad.

**Artículo 32.- El Presidente.**

Corresponde al Presidente las siguientes funciones:

- a) Ostentar la representación de la Entidad ante toda clase de Organismos, autoridades y tribunales de cualquier clase.
- b) Presidir las Asambleas Generales y las Juntas de Gobierno.
- c) Dirigir los debates y orden de las reuniones y ejecutar los acuerdos.
- d) Representar a la Entidad en cualquier clase de actos y otorgar poderes, previo acuerdo de la Junta Directiva.
- e) Ejercer las funciones específicas que le atribuyen estos Estatutos.
- f) Autorizar las Actas de las reuniones.
- g) Rendir anualmente cuentas de la actuación de la Junta Directiva ante la Asamblea General.
- h) Decidir con su voto las cuestiones en que hubiera empate.
- i) Convocar por sí mismo, cuando lo estime necesario, las Asambleas Extraordinarias, decidiendo el orden del día.
- j) Convocar las Asambleas Ordinarias y las sesiones de la Junta Directiva, decidiendo el orden del día.
- k) Autorizar todos los libramientos con el Tesorero o el contador.
- l) Utilizar la vía judicial procedente para el cobro de cuotas tanto ordinarias como extraordinarias, no satisfechas por los propietarios en periodo voluntario, previo acuerdo adoptado por la Asamblea General de Propietarios.

**Artículo 33.- Tutela urbanística.**

1.- La Entidad por su carácter administrativo actuará bajo el control del Ayuntamiento de Villaluenga de la Sagra, sin perjuicio de la competencia urbanística de la Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha.

2.- En el ejercicio de la función de control corresponda al Ayuntamiento:

- a) Aprobar los Estatutos y las modificaciones de los mismos que puedan acordarse por la Entidad.
- b) Designar un Concejal representante del ayuntamiento ante la Entidad, con voz pero sin voto.
- c) Resolver los recursos de alzada contra los acuerdos de Asamblea General.
- d) A instancias de la Entidad Urbanística, utilizar la vía de apremio para el cobro de cuotas o tasas de carácter administrativo a los morosos que no las hayan satisfecho en vía voluntaria: a tal efecto se expedirá por la Junta Directiva relación certificada de deudores y de las cuotas pendientes de pago, para su tramitación por la vía administrativa de apremio, sin perjuicio de cualquier otra vía, establecida en derecho y las potestades del apartado 1) del artículo 32 de éstos Estatutos.
- e) Cuantas otras atribuciones resulten de la Legislación Urbanística vigente y de la Legislación Local.

**Artículo 34.- Régimen económico, autonomía.**

1.- La Entidad tiene plena autonomía de conformidad con la legislación vigente para la administración de sus propios recursos.

2.- Su responsabilidad económica se concretará a su propio patrimonio.

3.- Los recursos de la Entidad bien presupuestarios o patrimoniales se aplicarán a los fines y actividades que acuerde la Asamblea, y los miembros de la Entidad podrán conocer en cada momento la situación económica de la misma.

**Artículo 35.- Ingresos.**

Son ingresos:

- a) Las derramas que aprobadas por la Asamblea General se establezcan, ya sean para cubrir el presupuesto normal, extraordinario o para fines determinados.
- b) Los derechos, tasas y exacciones que le sean legalmente reconocidos.
- c) Los productos y rentas de bienes, los intereses de sus cuentas y depósitos y demás productos financiero.
- d) Las donaciones, subvenciones y aportaciones que reciba.
- e) Cualquier otro recurso obtenido de conformidad con las disposiciones legales.

**Artículo 36.- Gastos.**

Son gastos:

- a) Los previstos en los presupuestos, así como los extraordinarios e imprevistos que se pueda producir.
- b) Los inherentes a la administración y personal en su más amplio concepto.
- c) Las tasas, impuestos y cargas que puedan gravitar sobre la entidad.
- d) Los de gestión, administración y representación para el buen funcionamiento de los intereses de la Entidad.
- e) Las cuotas de amortización de los elementos de propiedad común.

**Artículo 37.- Inversiones.**

Tendrán carácter de inversiones patrimoniales, aquellas partidas que se dediquen a la adquisición de bienes muebles e inmuebles, derecho, etcétera que tengan carácter de patrimonio y deberán figurar en un inventario de la Entidad.

**Artículo 38.- Presupuestos.**

1.- El funcionamiento económico de la Entidad se regulará pro el régimen de p esupuestos, bien ordinario o extraordinario, nivelando en gestos e ingresos.

2.- El presupuesto ordinario de ingresos y gastos, se confeccionará anualmente por la Junta Directiva.

3.- Los presupuestos extraordinarios, para la realización de obras o servicios no previstos en el presupuesto ordinario, se formulará cuanto proceda, bien a propuesta de la Junta Directiva o por acuerdo de la Asamblea General, y su vigencia será la de la ejecución de la obra o servicio para el que fue aprobado.

4.- Los presupuestos, tanto ordinarios como extraordinarios, deberán ser aprobados por la Asamblea General, dentro de los seis primeros meses del ejercicio.

5.- Dentro de los presupuestos figurará un capítulo de reserva para gastos imprevisibles, cuyo saldo figurara en todos los ejercicios constituyendo el fondo de reserva acumulado.

6.- Los ejercicios económicos coincidirán con el año natural y el rendimiento de las cuentas del presupuesto se realizará dentro del primer semestre natural siguiente.

**Artículo 39.- Elementos privativos.**

Son elementos privativos de cada miembro de la Entidad:

- a) La superficie de la parcela, definida en el ámbito territorial, como de edificación de naves industriales.
- b) Las edificaciones, cerramientos, instalaciones, plataformas arbóreas y de jardinería realizadas a sus expensas en el interior de la parcela indicada en el apartado a).
- c) Las instalaciones y conexiones a las redes de los servicios urbanísticos y su distribución dentro del perímetro de la parcela.

**Artículo 40.- Elementos de uso común.**

Tendrán la condición de elementos de uso común de todos los miembros de la Entidad por estar vinculados a la ejecución de las obras de urbanización, previstas en el plan parcial a que se refiere este polígono de Villaluenga de la Sagra.

a) Las redes e instalaciones de distribución de agua, alcantarillado y electricidad hasta su conexión a las parcelas.

b) Las zonas comunes calificadas en el plan parcial como zonas verdes públicas.

c) Las zonas calificadas en el P.A.U. del ámbito territorial de Villaluenga de la Sagra, como de uso común de los propietarios.

d) Los viales y aceras.

Todos los gastos de mantenimiento y conservación de los elementos comunes serán de cargo y cuenta de la Entidad, salvo aquellos cuya propiedad corresponde a una o verías personas físicas o jurídicas que serán de cuenta de su titular o titulares.

**Artículo 41.- Elementos de uso público.**

Pertenece al dominio de uso público previa su cesión al ayuntamiento de Villaluenga de la Sagra, todas aquellas superficies e instalaciones, que de acuerdo con el plan parcial y legislación vigente en la materia sean de obligada cesión al citado Ayuntamiento.

Todos los gastos de mantenimiento y conservación de los elementos públicos del Polígono serán a cargo y de cuenta de la Entidad, hasta su cesión al Ayuntamiento.

**Artículo 42.- Normas sobre edificaciones.**

Todo propietario ajustará sus edificaciones a lo establecido en el plan parcial, o en su caso a lo dispuesto en la ordenanza Municipal respecto a alturas, volúmenes, vistas, usos, etc.; así como al cumplimiento legal de que las mismas sean realizadas bajo proyecto y dirección de obra facultativa y a la obtención de la correspondiente licencia municipal de obras.

**Artículo 43.- Régimen jurídico.**

A).- Recursos Administrativos.

1.- Los acuerdos de los órganos de la Entidad son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, que será posible a través de los recursos de alzada.

2.- Contra los acuerdos de la Junta Directiva, cabe el recurso de alzada, ante la Asamblea General, en el plazo de quince días hábiles desde su notificación, quince deberá resolverlo en el plazo de noventa días.

3.- Contra los acuerdos de la Asamblea General cabe recurso ordinario, ante el ayuntamiento de Villaluenga de la Sagra, dentro del plazo de quince días hábiles a partir de su notificación; la resolución que dicte el ayuntamiento agotará la vía administrativa.

4.- No están legitimados para interponer recurso, los miembros de la Entidad que hubieren votado a favor del acuerdo que se impugna, por sí o por medio de sus representantes así como tampoco lo están para el ejercicio de acciones, los propietarios que no hubieran recurrido en tiempo oportuno el acuerdo origen de la reclamación.

B).- Acciones judiciales.

En materia civil, los miembros de la Entidad se someten expresamente a los juzgados y tribunales de Toledo para cuantas cuestiones se deriven de sus relaciones con la Entidad, con renuncia expresa de cualquier otro fuero persona que pudiera corresponderles.

#### **Artículo 44.- Liquidación.**

1.- En el supuesto de disolución, la Junta Directiva procederá a la liquidación formando el correspondiente inventario y balance de su situación económica, observando específicamente las instrucciones dictadas por la Asamblea General.

2.- El activo que pudiera existir en tal momento, se distribuirá entre los propietarios, en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

#### **Disposición adicional**

En todo lo no previsto en los presentes Estatutos será aplicable como legislación supletoria la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto Legislativo 1 de 2010, de 18 de mayo de 2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, de Castilla-La Mancha, y demás legislación autonómica y estatal que sea de aplicación.

#### **Disposicion final**

Los presentes Estatutos entrarán en vigor una vez aprobados por el ayuntamiento de Villaluenga de la Sagra, e inscritos en el Registro correspondiente, quedando derogadas todas las normas por las que se venía rigiendo dicha urbanización hasta el momento.

Por la Junta Directiva o comisión designada por la Asamblea General se redactará el Reglamento de Régimen Interior para aplicación y desarrollo de los presentes Estatutos, sometiéndolos una vez redactados a deliberación y aprobación de la Asamblea General.

Villaluenga de Sagra 1 de abril de 2011.- El Alcalde, Julián Escudero González.

N.º I.-3689