



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE FUENSALIDA

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Fuensalida, en sesión ordinaria celebrada el día 20 de septiembre de 2021, adoptó un acuerdo con el siguiente contenido:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente la constitución y el proyecto de Estatutos que regularán la composición y funcionamiento de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la U.A. 20 Urbanización Las Fuentes, en desarrollo y de conformidad con el planeamiento urbanístico, cuyo texto se transcribe en anexo adjunto, que se aprueba en este mismo acto.

SEGUNDO.- Someter la constitución de la Entidad y sus Estatutos a información pública en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo, durante el plazo de veinte días, para que se puedan formular las observaciones y alegaciones que se estimen oportunas. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo, junto con la propuesta de Estatutos, a las personas propietarias y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad, para que en el plazo de quince días, contados a partir de la notificación, estos puedan formular ante la Administración actuante las alegaciones que a sus derechos convengan.

ANEXO

ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 20 URBANIZACIÓN LAS FUENTES

CAPÍTULO PRIMERO. NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO

ARTÍCULO 1.- Denominación

En cumplimiento de las Normas Subsidiarias municipales del Ayuntamiento de Fuensalida, y en concreto de las determinaciones para el desarrollo de la Unidad de Actuación 20 se constituye la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la Urbanización Las Fuentes de conformidad con lo establecido legalmente, a cuya normativa se acoge (Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística -en adelante LOTAU- y su Reglamento de la Actividad de Ejecución, artículos 22 a 27 de la Sección Cuarta) así como a los presentes Estatutos.

ARTÍCULO 2.- Domicilio

El domicilio social de la Entidad se establece en la propia urbanización calle Castilla, 3. No obstante la Asamblea General podrá modificar el domicilio social.

El cambio de domicilio social será firme y efectivo una vez realizadas las pertinentes notificaciones al Ayuntamiento de Fuensalida y al Registro Urbanístico competente.

ARTÍCULO 3.- Naturaleza

La Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la Urbanización Las Fuentes tiene personalidad jurídica propia y carácter administrativo, estando sujetas a la tutela de la Administración urbanística actuante.

Esta Entidad Urbanística Colaboradora se rige por lo dispuesto con carácter general en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, en este Reglamento, y en particular en los propios Estatutos de la entidad.

Esta Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación integra a la totalidad de las personas propietarias de terrenos lucrativos comprendidos en un ámbito en el que el planeamiento de ordenación territorial y urbanística les imponga, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo V del Título V del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

La Entidad habrá de velar por el cumplimiento de los fines sociales de sus miembros en orden a completar la Urbanización y a su conservación y buen funcionamiento. En razón de ello tomará por sí misma las medidas precisas a tal fin o pondrá en conocimiento de la Administración Urbanística Actuante los hechos de que se trate.

Los actos de la Entidad Colaboradora de Conservación, resultantes del ejercicio de sus prerrogativas, serán objeto de ejecución material por parte de los órganos de la propia Entidad o, a petición de ésta, por la Administración Actuante por cualquiera de los medios establecidos por las Leyes, previa comunicación por escrito remitido de forma fehaciente al particular interesado, de la resolución que autorice la actuación administrativa.

ARTÍCULO 4.- Ambito de Actuación

El ámbito de actuación de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la Urbanización Las Fuentes, será el área definida como Unidad de Actuación 20, de las Normas Subsidiarias municipales de Fuensalida, en el término municipal de Fuensalida (Toledo).



ARTÍCULO 5.- Fines y Objetivos

La Entidad tendrá por objeto la obligación del mantenimiento de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, absorbiendo a todos los efectos a la Junta de Compensación preexistente, con todos sus compromisos, derechos, propiedades y obligaciones.

En razón de ello y para el cumplimiento del mismo, será función de la Entidad:

a) Representar a los propietarios ante cualquier Órgano de la Administración, ya sea del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio; como así ante los Tribunales de Justicia Ordinarios y Especiales en todas las instancias y ante toda clase de personas y Entidades públicas y privadas.

b) Colaborar con el Ayuntamiento de Fuensalida en la medida necesaria para el mantenimiento y conservación de los elementos comunes integrados en la Urbanización, bien entendido que todos los gastos que se originen serán a cargo de la Entidad a través de sus Órganos Rectores.

c) Velar por el estricto cumplimiento de este Estatuto, Ordenanza sobre el Uso del Suelo y Edificación y del Reglamento de Régimen Interior que se redacte y apruebe en su caso, así como del Reglamento del Servicio Domiciliario de Agua Potable de la Urbanización aprobado en Junta General de 18 de julio de 2018, comprobando que todas las obras que se ejecuten tanto por los particulares como por la propia Entidad cuentan con la licencia municipal u orden de ejecución y, denunciando en su caso al Ayuntamiento la inexistencia de las mismas.

d) Poner en ejecución los acuerdos, que para beneficio de la Urbanización y asociados, adopten sus Órganos Rectores, en uso de las facultades que estatutariamente les estén atribuidas.

e) La distribución de los gastos comunes entre los propietarios estableciendo las derramas de entregas que sean necesarias para la administración.

f) Armonizar las diferencias que puedan surgir entre los asociados, promoviendo la convivencia social.

g) Cualquier otro de naturaleza análoga que se considere necesario o conveniente para el cumplimiento de los fines anteriormente citados y concretamente el mantenimiento y conservación de los siguientes servicios:

1.- Abastecimiento de agua y su distribución.

2.- Saneamiento, alcantarillado y depuración.

3.- Alumbrado público y distribución de energía eléctrica.

4.- Vías públicas, pavimentación y conservación, incluida su limpieza.

5.- Zonas verdes y demás espacios comunes.

6.- Guardería interior.

7.- Recogida y eliminación de basuras.

8.- Creación de nuevos servicios y ampliación de los existentes, si ello se considera necesario o conveniente.

ARTÍCULO 6.- Condiciones de Incorporación y de Representación

Formarán parte de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la Urbanización Las Fuentes como miembros de pleno derecho, todos los propietarios de parcelas de la misma, los cuales se relacionan en el anexo de estos Estatutos.

Los nuevos propietarios se incorporarán a esta entidad con idénticas condiciones, derechos y obligaciones que los miembros fundadores.

Las Condiciones de representación, respetarán las siguientes reglas:

1ª. Las personas físicas podrán y, en todo caso, las personas jurídicas y, en su caso, la Administración urbanística actuante, que es el Ayuntamiento de Fuensalida, deberán, designar una o varias personas físicas que les representen, solidariamente, en la entidad y en sus órganos de gobierno, si fueren designadas para formar parte del mismo. Las personas representantes deberán aceptar expresamente la representación.

2ª. 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 o quienes éstas designen.

3ª. Las cotitulares de una finca o derecho deben designar una o varias personas como representantes solidarios ante la entidad, sin perjuicio de responder todos ellos solidariamente de sus obligaciones; en su defecto, dicha persona representante debe ser designada por la Administración urbanística actuante.

4ª. En el caso de que se designen 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 y acredite la aceptación de éste.

Los miembros en el momento de la integración obtendrán, a través de los medios que se consideren apropiados, copias diligenciadas por el Secretario de la Entidad de las distintas normas reguladoras vigentes.

La transmisión de la titularidad de la finca comporta la subrogación en los derechos y obligaciones del vendedor, entendiéndose incorporado el comprador a la Entidad a partir del momento de la transmisión.



ARTÍCULO 7.- Derechos de los Miembros de la Entidad

Los miembros de la Entidad tienen los siguientes derechos:

- a) A elegir y ser elegidos para ocupar cargos en la Junta Directiva.
- b) Ejercer la representación que en cada caso se le confiera.
- c) Informar y ser informado de las actuaciones de la Entidad en las cuestiones que le afecten.
- d) Intervenir conforme a las normas legales de acuerdo con los Estatutos en la gestión económica y administración de la Entidad.
- e) Expresar libremente sus opiniones en las reuniones de los Órganos de Gobierno y en cuantos asuntos se propongan en el orden del día.
- f) Asistir a las reuniones de la Asamblea General (siempre que no lo tengan impedido por previo incumplimiento de sus obligaciones) o de aquellos otros Órganos de Gestión a que tengan derecho o sean citados, ejerciendo libremente el derecho a voto.
- g) Ejercer las actuaciones o 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 puedan 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.
- l) Ejercer las facultades inherentes al pleno dominio, con las únicas limitaciones que se deriven de las leyes o de los presentes Estatutos.

ARTÍCULO 8.- Obligaciones

Son obligaciones de los miembros de la Entidad:

- a) Ajustar su actuación a las Leyes y a las Normas de los presentes Estatutos y el Reglamento de Régimen Interior si existiere.
- b) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea y la Junta Directiva.
- c) Respetar la libre manifestación de pareceres y no entorpecer directa o indirectamente las actividades de la Entidad.
- d) Designar sus domicilios a efectos de notificaciones.
- e) Satisfacer puntualmente las cuotas que les correspondan para la terminación y mantenimiento de los bienes y servicios de la Urbanización de acuerdo con los presupuestos y derramas que se acuerden en Junta General válidamente constituida.
- f) Mantener en buen estado de conservación su parcela, en términos que no perjudiquen a la Entidad o a otras propiedades, respondiendo de los daños que puedan ocasionarse, así como el respeto a los bienes ajenos.
- g) Observar y cumplir las normas de edificación de las parcelas.
- h) Autorizar la entrada en su parcela para realizar reparaciones de instalaciones comunes.
- i) Responder de los daños que ocasionen en las zonas de elementos comunes.
- j) No atentar contra la estética ni el orden y fomentar en todo momento una mejor convivencia.
- k) Comunicar inmediatamente a la Junta Directiva los cambios de domicilio.
- l) Obtener, con carácter previo, cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, el visado de la Junta Directiva para cualquier petición de licencias de obras que presente en el Ayuntamiento.
- m) Establecer expresamente que cada parcela deberá sufrir todas las servidumbres necesarias para la consecución de los fines de la Entidad; estos fines habrán de ser analizados y aprobados por la Asamblea. La calificación de esta necesidad y la articulación concreta de las servidumbres que se establezcan es atribución de la Junta Directiva de la Entidad.
- n) Con el fin de delimitar material y visiblemente cada parcela de forma adecuada, los propietarios de las mismas vendrán obligados a proceder al vallado de las mismas para cuando sean requeridos para ello por la Junta Directiva. Los gastos de la ejecución del vallado serán satisfechos por los respectivos propietarios, salvo las partes de vallado que sean medianeras que serán satisfechas por mitades partes entre los propietarios colindantes.

Caso de que algún propietario vallara totalmente su parcela a su costa podrá exigir al medianero colindante la mitad del importe que corresponda a la valla entre ambas fincas, siempre que sea de un tipo normal, aceptado por la Junta Directiva.

Los miembros de la presente Entidad urbanística quedan sujetos al régimen de responsabilidad especialmente establecido en el artículo 26 del Reglamento de la Actividad de Ejecución de la LOTAU.

ARTÍCULO 9.- Órganos de Gobierno y Administración

Los Órganos de Gobierno y Administración de la Entidad son: La Asamblea General, La Junta Directiva, El Presidente, El Vicepresidente, El Secretario y el Tesorero.

La Entidad podrá constituir dentro de su seno, los servicios, comisiones o grupos de trabajo que estime necesarios para la mejor consecución de sus fines; corresponde su creación a la Asamblea General, siendo necesaria la de Censura de Cuentas.

**SECCIÓN PRIMERA.- LA ASAMBLEA GENERAL****ARTÍCULO 10.- La Asamblea General**

1º.- La Asamblea General es el órgano supremo de la Entidad y estará compuesta por la totalidad de los propietarios incluidos dentro de los límites de la Urbanización Las Fuentes (UA. 20).

2º.- Sus facultades son las siguientes:

- a) Modificar sus Estatutos, así como aprobar o modificar las normas reglamentarias de régimen interior.
- b) Adoptar acuerdos en relación con la representación, gestión y defensa de los intereses de sus miembros en materia de competencia, sin perjuicio de la facultad de delegar en la Junta Directiva la ejecución de los mismos.
- c) Establecer las normas reguladoras del uso público de los bienes de este carácter incluidos dentro de la Urbanización.
- d) Adoptar acuerdos relativos a la comparecencia ante Organismos Públicos y para la interposición de recursos que afecten a los bienes patrimoniales a fin de defender los intereses de la Entidad.
- e) Aprobar los programas y planes de actuación.
- f) Elegir los componentes de la Junta Directiva así como su cese y renovación aunque no hayan cumplido su mandato.
- g) Conocer la gestión de la Junta Directiva.
- h) Fijar las cuotas que hayan de satisfacer los miembros de la Entidad, estableciendo las bases porcentuales en el presupuesto de aplicación.
- i) Aprobar los presupuestos y las liquidaciones de cuentas.
- j) Aprobar la memoria de gestión.
- k) Conocer y decidir en todos aquellos asuntos que por su importancia se sometan a su consideración por la Junta Directiva o por los asociados, previa inclusión en el orden del día.
- l) Decidir la adquisición de inmuebles siempre que por su naturaleza, destino y circunstancias, sean precisos para el adecuado funcionamiento de la Entidad, los cuales tendrán el carácter de elementos comunes de todos los propietarios, o proceder a su enajenación con el quórum previsto en estos Estatutos.

ARTÍCULO 11.- Clases de Asambleas

La Asamblea se reunirá con carácter ordinario dentro del primer semestre del año, y de forma extraordinaria a instancia del Presidente o Ayuntamiento, o un mínimo del veinticinco por ciento de los asociados cuando así lo soliciten.

En todo caso, quedará válidamente constituida la Asamblea cuando, estando presentes todos los propietarios asociados, acuerden su celebración.

ARTÍCULO 12.- Convocatoria

La convocatoria tendrá lugar por notificación, con siete días de antelación, efectuada por el Presidente. En ella se darán a conocer los asuntos del orden del día así como el lugar, día y hora de su celebración en primera convocatoria, y en segunda convocatoria en su caso.

Las Asambleas quedarán válidamente constituidas cuando concurren, presentes o representados, más del cincuenta por ciento de los propietarios asociados, en primera convocatoria. En segunda convocatoria, sea cual sea el número de propietarios no inferior al quince por ciento.

En todo caso se requiere la asistencia del Presidente y del Secretario o de quienes les sustituyan.

Desde la primera a la segunda convocatoria mediará al menos treinta minutos.

ARTÍCULO 13.- Representación

Los miembros de la Entidad podrán conferir su representación para la Asamblea a favor de otra persona por medio de autorización expresa y escrita o mediante escritura pública de apoderamiento.

ARTÍCULO 14.- Adopción de Acuerdos

Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple del total de las cuotas de participación, proporcionales a los derechos de cada miembro salvo para modificar los Estatutos o acordar enajenación de inmuebles en cuyo caso se requiere la aprobación por dos tercios de los asociados. Los acuerdos que requieran mayoría cualificada se podrán adoptar supeditándose a la notificación que el Presidente efectuará a los propietarios no asistentes de los términos literales de la propuesta y los votos favorables obtenidos, a fin de que puedan expresar su voto por carta certificada o cualquier otro medio telemático acreditado. La notificación se practicará dentro del plazo de quince días y la contestación en el plazo de treinta días naturales.

El propietario asociado que debidamente notificado no manifieste expresamente su oposición se entiende que está conforme con el acuerdo adoptado.

Todo miembro con derecho a voto puede manifestar su discrepancia por comunicación escrita reservándose los recursos que legalmente reconoce la legislación ordinaria en defensa de sus derechos.

**ARTÍCULO 15.- Funcionamiento**

La Asambleas serán presididas por el Presidente de la Junta Directiva y en su ausencia por el Vicepresidente.

El Presidente será el encargado de abrir y cerrar la sesión, llevar el orden de las discusiones, dando por terminadas las deliberaciones cuando considere que está suficientemente debatido un asunto y resolverá cuantos incidentes dilaten con exceso la adopción de acuerdos.

Actuará de Secretario el que lo sea de la Junta Directiva. En caso de ausencia, vacante o enfermedad, será sustituido por un miembro de la Entidad (entre los que tengan derecho a voto) designado por quien desempeñe las funciones de Presidente.

ARTÍCULO 16.- Formalización de Acuerdos

De cada Asamblea se levantará acta por el Secretario en la que se reflejarán todos los acuerdos adoptados así como el resumen de las opiniones emitidas cuando no se obtenga unanimidad de criterio o así lo pidan los interesados.

El acta será sometida a aprobación bajo cualquiera de las formas siguientes:

a) Confección y lectura al final de la propia sesión.

b) Mediante envío a los asistentes en el plazo de treinta días en los que éstos podrán comunicar por escrito las observaciones o reparos que consideren. De no existir estos, quedará aprobada en el término fijado y los reparos serán resueltos en la siguiente Asamblea General que se celebre.

Todos los acuerdos quedarán reflejados en un libro de actas debidamente autorizado de acuerdo a la legislación vigente.

SECCIÓN SEGUNDA.- DE LA JUNTA DIRECTIVA**ARTÍCULO 17.- La Junta Directiva**

Como órgano de gestión y administración de la Entidad, estará compuesta por siete miembros, uno de los cuales será el representante del Ayuntamiento de Fuensalida.

La Junta Directiva podrá delegar parte de sus funciones o encomendar determinadas gestiones a uno o más de sus miembros.

El cargo de Vocal o miembro de la Junta Directiva es obligatorio (salvo causa significada) y será elegido por la Asamblea por período de dos años.

El primer año se renovarían los cargos de Presidente, Tesorero y Primer Vocal y en el segundo año los de Vicepresidente, Secretario y Segundo Vocal.

ARTÍCULO 18.- De sus Miembros

La Junta Directiva elegirá entre sus miembros los cargos de Presidente, Vicepresidente, Secretario y Tesorero por mayoría simple.

ARTÍCULO 19.- Facultades

Son facultades de la Junta de Gobierno:

a) Dirigir las actividades de la Entidad.

b) Proponer a la Asamblea General los programas de actuación, dando cuenta de su cumplimiento.

c) Proponer a la Asamblea General la defensa en forma adecuada y eficaz de los intereses de la Entidad.

d) Proponer a la Asamblea General las cuotas que hayan de satisfacer los miembros y los cánones de cada parcela.

e) Presentar los presupuestos, balances y liquidaciones de cuentas para su aprobación por la Asamblea General.

f) Decidir en materia de cobros y ordenación de gastos.

g) Inspeccionar y velar por el normal funcionamiento de los servicios.

h) Inspeccionar la contabilidad así como la mecánica de cobros y pagos.

i) Adoptar acuerdos relacionados con la interposición de toda clase de recursos y acciones ante cualquier Organismo o Jurisdicción.

j) Nombrar y separar al personal de la Entidad, fijando sus condiciones y ejerciendo la potestad disciplinaria.

k) Realizar toda clase informes y estudios de interés para la Entidad.

l) En caso de urgencia, adoptar decisiones sobre asuntos cuya competencia corresponda a la Asamblea General a la cual dará cuenta para su aprobación.

m) Las que puedan ser delegadas por la Asamblea General.

n) Cuantas atribuciones estén expresamente encomendadas a otros Órganos de Gobierno.

ARTÍCULO 20.- De las Reuniones y Acuerdos

Las reuniones de la Junta Directiva se convocarán y serán presididas por el Presidente y quedarán válidamente constituidas cuando concurran la mayoría simple de sus miembros siendo asistidos del Secretario.



Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de sus asistentes y en caso de empate decidirá el voto del Presidente.

Los acuerdos se recogerán en acta, se notificarán a los miembros de la Entidad y serán recurribles ante la Asamblea General.

Las responsabilidades de la Junta Directiva podrán ser exigidas por la Asamblea General en el plazo de tres meses desde la notificación del acuerdo y, en su defecto, por la Administración Actuante, dentro del mes siguiente.

SECCIÓN TERCERA.- DE LOS ÓRGANOS UNIPERSONALES

ARTÍCULO 21.- Del Presidente

Son funciones del Presidente:

a) Ostentar la representación legal de la Entidad ante las Autoridades, Tribunales, Administración y Organismos Públicos e Instituciones así como Entidades Privadas.

b) Velar por una correcta relación con el Ayuntamiento de Fuensalida y por una eficaz colaboración para atender las iniciativas propuestas.

c) Convocar y presidir las Asambleas Generales y las Juntas Directivas.

d) Revisar las actas de las sesiones e impulsar el cumplimiento de los acuerdos y disposiciones en ellas reflejadas.

e) Suscribir los compromisos que conjuntamente con el Ayuntamiento se tomen en orden a las finalidades de la Entidad.

f) Interponer reclamaciones por la vía administrativa, en la Jurisdicción Ordinaria o Especial, ejercer acciones y otorgar poderes a terceros. Todo ello en cumplimiento de los acuerdos de la Asamblea General o Junta Directiva.

g) Librar las correspondientes órdenes de pago realizadas por la Entidad en unión del Secretario y el Tesorero.

ARTÍCULO 22.- Del Vicepresidente

Son funciones propias del Vicepresidente sustituir al Presidente en caso de ausencia o enfermedad, siguiendo y colaborando en las acciones del Presidente a fin de poder sustituirlo adecuadamente si fuese necesario.

ARTÍCULO 23.- Del Secretario

Son funciones propias del Secretario:

a) Redactar las actas de la Asamblea General y Junta Directiva, de las cuales dará fe y firmará conjuntamente con el Presidente.

b) Remitir copias de las actas a los miembros de la Entidad.

c) Llevar en relación con el Ayuntamiento un control de parcelación y de los titulares que integran la Entidad.

d) Custodiar los libros y documentos de la Entidad que no hagan referencia a la administración contable de la misma.

e) Librar certificaciones que hagan referencia a los libros que están bajo su custodia, con el visto bueno del Presidente.

f) Preparar, redactar y enviar a los miembros de la Entidad la memoria anual.

g) Llevar la correspondencia de la Entidad.

h) Librar las correspondientes órdenes de pago realizadas por la Entidad en unión del Presidente y el Tesorero.

i) Cualquier otra gestión que dentro de sus competencias le encomiende la Asamblea General, Junta Directiva o el Presidente.

ARTÍCULO 24.- Del Tesorero

Son funciones propias del Tesorero:

a) Realizar los movimientos de fondos de la Entidad, librando las correspondientes órdenes de pago en unión del Presidente y el Secretario.

b) Custodiar los libros y documentos de la Entidad que hagan referencia a la administración contable.

c) Seguir el proceso de los presupuestos aprobados.

d) Ayudar al Secretario en el apartado económico a la redacción de la memoria anual.

e) Tener la contabilidad a disposición de los asociados con sus asientos de debe-haber actualizados.

ARTÍCULO 25.- Del Administrador

La Junta Directiva con el visto bueno de la Asamblea General podrá encomendar a un Administrador Profesional la realización de todas o algunas funciones de sus miembros. En este caso, el Administrador será civilmente responsable de las funciones encomendadas y los cargos de la Junta Directiva habrán de supervisar las materias de su competencia.

**ARTÍCULO 26.- Carácter no Retributivo de los Órganos de Gobierno y Administración y Verificación Contable**

Los miembros que ocupen cargos lo harán sin derecho a retribución alguna a excepción del administrador dado el carácter profesional de su actuación. La Entidad no estará sometida a régimen de verificación contable obligatoria salvo disposición legal contraria en función del volumen de operaciones realizadas.

ARTÍCULO 27.- Recursos

Los acuerdos tomados por los Órganos de la Entidad son inmediatamente ejecutivos, no suspendiéndose sus efectos aunque se interpongan contra ellos cualquier género de recursos, salvo en el caso de que el Órgano ante el que se interponga acuerde la suspensión de los efectos del acto por causar éstos daños de imposible o difícil reparación o la resolución combatida sea nula de pleno derecho con arreglo a la ley procedimental de aplicación.

Los acuerdos de la Junta Directiva serán recurribles ante la Asamblea General y en alzada ante la Administración Actuante en el plazo de quince días hábiles desde su notificación.

Los acuerdos de la Asamblea sujetos al derecho administrativo serán susceptibles de Recurso de Alzada ante el Ayuntamiento en igual plazo por los propietarios ausentes de la reunión o quien haya votado en contra del acuerdo recurrido.

ARTÍCULO 28.- Libros Sociales y Contables

La Entidad llevará los libros exigidos legalmente consistentes en libro diario, libro mayor, libro balance de ingresos y gastos y el correspondiente libro de actas, todos ellos bajo soporte informático.

ARTÍCULO 29.- Modificación de Acuerdos Constitutivos

La Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación deberá comunicar al Ayuntamiento de Fuensalida cualquier modificación que se produzca de los acuerdos comprendidos en la escritura de constitución, modificaciones que se llevarán a efecto en la forma que establezcan sus Estatutos.

Para su acceso al Registro regulado en el artículo 28 del Reglamento de la Actividad de Ejecución, todos los acuerdos deberán protocolizarse en escritura pública, salvo los de nombramiento y cese de las personas encargadas del gobierno y la administración de la entidad y de la verificación de sus cuentas, en su caso, que podrán inscribirse mediante certificación expedida por la persona titular de la Secretaría de la entidad, con el visto bueno de la persona titular de la Presidencia, cuyas firmas estén notarialmente legitimadas.

CAPÍTULO SEGUNDO. REGIMEN ECONÓMICO**ARTÍCULO 30.- Cuotas de Participación**

Para atender a los gastos de conservación, gastos comunes de los servicios, mejora o ampliación de los existentes, así como la implantación obligatoria, se fijará una cuota proporcional al derecho de cada uno de los propietarios.

La fijación de las cuotas de participación se determinará en la aprobación de los presupuestos ordinarios de cada ejercicio y en los presupuestos extraordinarios, o para fines determinados que se formen al efecto, conforme a la distribución en la superficie de parcela.

En caso de incumplimiento de las obligaciones económicas el órgano de gobierno de la Entidad puede exigir judicialmente su cumplimiento o instar al municipio para que exija el pago de las cantidades adeudadas mediante el procedimiento administrativo de apremio, o ambas cosas a la vez.

ARTÍCULO 31.- Autonomía

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

Su responsabilidad económica se concretará a su propio patrimonio. 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.

Para el manejo de los fondos de las cuentas bancarias de la Entidad serán necesarias las firmas conjuntas en número de dos del Presidente, Secretario, Tesorero y Administrador.

ARTÍCULO 32.- Ingresos

Son ingresos:

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

**ARTÍCULO 33.- Gastos**

Son gastos:

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

ARTÍCULO 34.- Presupuesto

El funcionamiento económico de la Entidad se regulará por la Asamblea General presupuestariamente.

El presupuesto ordinario, nivelado en gastos e ingresos, coincidirá con el año natural y se confeccionará anualmente, aprobándose dentro del primer semestre del año en Asamblea General Ordinaria.

Los presupuestos extraordinarios, o para fines determinados, se formularán cuando las circunstancias así lo exijan y su vigencia será la de la ejecución de la obra o servicio para el que fue aprobado hasta su total liquidación económica.

En los presupuestos figurará un capítulo obligatorio de reserva para gastos o necesidades de acuerdo a la legislación vigente.

ARTÍCULO 35.- Liquidación de Cuotas

Las derramas o cuotas de participación de los asociados serán abonadas dentro de los cinco primeros días de cada mes de facturación, sin más aviso, por domiciliación bancaria.

Transcurrido el plazo de un mes sin efectuar el pago, la Junta Directiva podrá optar por cualquier medio contemplado en derecho para la reclamación pertinente, con los consiguientes recargos consistentes en la aplicación del interés legal del dinero incrementado en dos puntos a cargo del deudor. Como paso previo a la reclamación, la Junta comunicará la deuda mediante cualquier medio, incluido su publicación en el tablón de anuncios existente en el domicilio social (para el caso de no ser atendida otra forma directa de comunicación) con una antelación de quince días, transcurridos los cuales se puede proceder en los términos expuestos.

Cuando algún miembro de una entidad incumpla sus obligaciones económicas, el órgano de gobierno de la misma puede exigir judicialmente su cumplimiento, instar al municipio para que exija el pago de las cantidades adeudadas, mediante el procedimiento administrativo de apremio, o ambas cosas a la vez.

La Administración actuante vendrá obligada, por sí misma o por medio de las Administraciones en las que hayan delegado las labores de recaudación, a iniciar el expediente administrativo de apremio dentro del plazo de un mes desde que fuere requerida para ello.

Las cantidades adeudadas se acreditarán mediante certificación expedida por la persona titular de la Secretaría de la entidad de que trate, con el visto bueno de la persona titular de la Presidencia.

ARTÍCULO 36.- Multas o Sanciones

Cuando se impongan multas o sanciones a la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la Urbanización Las Fuentes, todos los miembros estarán obligados a su pago en proporción a su cuota de participación en la entidad.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la entidad podrá exigir a quienes hayan determinado que se impute a la entidad la comisión de la infracción o hayan percibido los beneficios derivados de la misma que reembolsen al resto de miembros el importe por éstos soportado, solidariamente si fueren varios y, en el caso de que no sean responsables pero hayan obtenido beneficios, hasta el límite del importe en que se cuantifiquen éstos. Si la infracción ha sido cometida por culpa o negligencia grave de la persona o personas encargadas del gobierno y administración de la entidad, ésta podrá reclamar las cantidades satisfechas a quienes deban responder del acto lesivo.

CAPÍTULO TERCERO. DE LAS SUPERFICIES DE LA PROPIEDAD PÚBLICA Y PRIVADA DE LA URBANIZACIÓN LAS FUENTES**ARTÍCULO 37.- Superficie de Propiedad Privada**

Son elementos privativos de la Urbanización todas las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación que desarrolla las determinaciones de las Normas Subsidiarias Municipales, junto con las edificaciones, cerramientos, instalaciones y plantaciones arbóreas o de jardinería existentes dentro de sus límites. También serán de propiedad privada las instalaciones y conexiones a las redes de los servicios urbanos y a su distribución dentro del perímetro de la parcela.

ARTÍCULO 38.- Superficie de Propiedad Pública

Serán de dominio y uso público, previa aceptación por el Ayuntamiento de Fuensalida, los terrenos destinados a viales.

**ARTÍCULO 39.- Instalaciones y Servicios Públicos**

Formarán parte de los servicios generales de la Urbanización integrados dentro del dominio y uso público, las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería en cuanto no formen parte de la superficie de cada parcela privativa así como el resto de dotaciones y servicios públicos, que sirven a la urbanización, aunque su mantenimiento corresponda a la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la Urbanización Las Fuentes.

ARTÍCULO 40.- Extensión de la Obligación de Conservar

La obligación de conservar la urbanización se extiende al mantenimiento y conservación de las obras, instalaciones y servicios existentes en las superficies de propiedad pública o que formen parte de los servicios públicos a los que se refieren los dos artículos precedentes de acuerdo a la legalidad vigente.

CAPÍTULO CUARTO. DE LAS FACULTADES DEL AYUNTAMIENTO**ARTÍCULO 41.- Deberes de Vigilancia y Colaboración**

El Ayuntamiento de Fuensalida vigilará el cumplimiento de las obligaciones de la Entidad y de sus miembros pudiendo reclamar las cuentas y los libros y le prestará la ayuda necesaria para el cumplimiento de tales obligaciones. Habrá de aprobar las modificaciones de Estatutos y la disolución de la Entidad y entenderá enalzada contra sus acuerdos.

ARTÍCULO 42.- Incumplimiento de Deberes

Cuando se trate del incumplimiento de cualesquiera otros deberes sociales, al margen de los estrictamente económicos a que se ha hecho referencia, la Entidad pondrá en conocimiento del Ayuntamiento actuante los hechos de que se trate, el requerimiento al infractor para que lo subsane y la omisión del deber requerido dentro del plazo a tal fin señalado. A la vista de ello el Ayuntamiento actuante procederá a adoptar las medidas de ejecución pertinentes al caso.

ARTÍCULO 43.- Acción Sustitutoria

Si la Entidad Colaboradora de Conservación, después de advertida por el Ayuntamiento no procede, sin causa que lo justifique, a adoptar las medidas legales oportunas para hacer efectivas las obligaciones de sus miembros se adoptarán aquéllas en cuanto se refieran al incumplimiento de los deberes correspondientes.

CAPÍTULO QUINTO. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN**ARTÍCULO 44.- Causas de Disolución**

1. Tendrá lugar la extinción de la Entidad cuando, por aplicación de cualquier disposición legal y en concreto las reguladas en el artículo 27 del Reglamento de la Actividad de Ejecución, por haber desaparecido las circunstancias objetivas que determinaron su constitución, el Ayuntamiento acuerde asumir directamente la conservación de la Urbanización, se den los requisitos reguladores para ello y lo apruebe la asamblea con el quórum favorable de la dos terceras partes de los propietarios.

En todo caso, se requerirá la aprobación de la disolución por el Ayuntamiento, lo que no procederá mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estén pendientes.

2. El acuerdo de disolución de la entidad debe notificarse a las personas propietarias y titulares de derechos afectadas que consten en el Registro de la Propiedad, así como inscribirse en el Registro a que se refiere el artículo siguiente.

3. Una vez constatada la causa de disolución, se abrirá el período de liquidación en el que la entidad deberá proceder a cancelar todas sus obligaciones y distribuir los bienes y derechos de que aun sea titular, en su caso, entre sus miembros, en la forma prevista en los Estatutos sociales.

ARTÍCULO 45.- Liquidación

El acuerdo de extinción total de la Entidad producirá también la liquidación de los bienes que le pertenezcan. Durante el periodo de liquidación conservará aquella personalidad jurídica, correspondiendo efectuar la liquidación a la Junta Directiva.

El número de liquidadores habrá de ser siempre impar y éstos podrán solicitar la colaboración de personas técnicas idóneas a tales fines.

El balance de liquidación será sometido y aprobado por la asamblea General al menos con el voto favorable de las dos terceras partes de los propietarios.

El producto de la liquidación se distribuirá entre los propietarios en proporción a su cuota. La distribución se aprobará pro la Asamblea con el voto favorable de los dos terceras partes de las cuotas, otorgándose en su caso Escritura Pública de adjudicación al Presidente.

Extinguida la Entidad y cancelados los asientos practicados en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradora de Conservación se depositarán en él sus libros.



Las operaciones de liquidación se protocolizarán por las personas encargadas de la liquidación en escritura pública, la cual igualmente deberá inscribirse en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradora de Conservación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Una vez aprobados los presentes Estatutos e inscrita la Entidad en su Registro correspondiente siguiendo los trámites legales especialmente establecidos al respecto, la Junta de Compensación quedará absorbida por esta Entidad a la cual sucederá en todos sus derechos y obligaciones, cesando como tal Junta de Compensación en sus actividades a todos los efectos.

SEGUNDA.- A continuación, producida la absorción, se formulará el oportuno balance o liquidación de cuentas, redactándose el inventario de bienes que pasará a la Entidad.

De las cuotas pendientes de pago por los diversos propietarios se formulará la correspondiente relación de deudores y, en los términos previstos en estos Estatutos, se discriminará en cuotas o aportaciones a los presupuestos ordinarios y en cuotas o aportaciones para el establecimiento de los servicios.

Tal relación de deudores se incluirá en el primer presupuesto ordinario que se apruebe como consecuencia de ejercicios liquidados. Por el Presidente se notificará acerca de su obligación de pago en los términos previstos en el artículo 35 de estos Estatutos, advirtiendo a los deudores de que si en el plazo de treinta días naturales no abonan las cantidades adeudas se procederá a su reclamación por los cauces legales de rigor."

Durante el plazo de quince días (hábiles), a contar desde el día siguiente al de la recepción de esta notificación, podrá consultarse y examinarse el expediente en el Ayuntamiento, así como formularse las alegaciones que estime oportunas para la defensa de sus derechos. El presente acto constituye un acto de trámite, por lo que no procede la interposición de recurso alguno contra el mismo

Fuensalida, 17 de marzo de 2022.–El Alcalde, Santiago Vera Diaz-Cardiel.

N.ºI.-1216