AYUNTAMIENTO DE VALLE DE MENA
REGISTRO ENTRADA
2019-E-RG-5304
22/11/2019 10:07

AL AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE MENA
REGISTRO GENERAL

DON ISIDRO VILLADANGOS ALONSO mayor de edad, con DNI 30.567.425-B, en nombre y representación de la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN SEÑORIO DE VIVANCO**, con CIF H09459140 y domicilio a efectos de notificaciones en 48008-Bilbao, Alameda de Urquijo nº 20, 1º Izda 6, ante el **AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE MENA** comparezco y **DIGO**:

Que adjunto a la presente Estatutos de Entidad Urbanística de Conservación de la Urbanización Señorío de Vivanco para que tras los trámites preceptivos, se inscriba en el Registro de Entidades Urbanístico Colaboradoras
(Documento compuesto de 12 folios a una cara acompañados de copias firmadas en todas las hojas).

Por todo ello,

SOLICITO al **AYUNTAMIENTO del VALLE DE MENA**, que teniendo por presentado este escrito, junto con sus documentos, los acepte y acuerde de conformidad a los solicitado en el cuerpo del presente escrito y demás que resulte procedente en derecho.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN SEÑORIO DE VIVANCO

Fdo.: Presidente Comunidad

Fdo.: Secretario de la Comunidad

ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SEÑORÍO DE VIVANCO (VIVANCO BURGOS)

TÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1.º Constitución.

Al amparo de lo previsto en la legislación urbanística de aplicación, se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, para llevar a cabo la conservación y el mantenimiento de la Urbanización sita en «Vivanco de Mena» dentro del término municipal de Vivanco de Mena (Burgos), integrada por los propietarios de parcelas de titularidad privada con aprovechamiento lucrativo, incluidas en el ámbito de delimitación territorial que se define en el artículo 3.º de los presentes Estatutos, que se regirá por los presentes Estatutos y por la legislación urbanística tanto estatal como autonómica que le sea de aplicación; tendrá carácter administrativo y gozará de personalidad y plena capacidad jurídica desde el momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 2.º Denominación y domicilio.

La Entidad constituida se denomina Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación URBANIZACIÓN SEÑORÍO DE VIVANCO (en adelante, la ENTIDAD).

Su domicilio a efectos de notificaciones se fija en Vivanco Urbanización que está en Burgos, Vivanco de Mena 09587.

El traslado de domicilio a otro lugar, dentro de la Urbanización, requerirá acuerdo de la Junta Directiva, comunicarlo posteriormente a la Asamblea General, dando cuenta al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Desde que la ENTIDAD urbanística colaboradora adquiera personalidad jurídica, las notificaciones administrativas dirigidas a sus miembros en relación con el de la actuación correspondiente, se realizará a través de la ENTIDAD.

Artículo 3.º Ámbito territorial.

El ámbito territorial a que se contrae la actividad de la ENTIDAD es el comprendido por la Urbanización sita en «Vivanco de Mena» dentro del término municipal de Vivanco (Burgos).

Artículo 4.º Objeto y fines.

La Entidad tendrá por objeto el mantenimiento y conservación (de las vías públicas, servicios urbanos y equipamiento hasta el día 19 de noviembre de 2026) de la Urbanización «Señorío de Vivanco de Mena (Burgos)», de conformidad con las previsiones y determinaciones establecidas en la sentencia nº 218/2019 dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León (Burgos)

Artículo 5.º Órgano de tutela y control.

La Administración bajo cuyo control y tutela actúa la ENTIDAD es el Ayuntamiento de Villasana de Mena (Burgos), de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

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

Artículo 6.º Duración y ejercicio económico.

La duración de la Entidad se establece hasta el 19 de noviembre de 2026

TÍTULO II

De los miembros

Artículo 7.º Miembros.

1.– Son miembros de la ENTIDAD con carácter obligatorio las personas físicas y jurídicas, cualquiera que sea su naturaleza, que sean propietarias de fincas con aprovechamiento lucrativo privativo, incluidas dentro del ámbito de actuación.

En DOCUMENTO ANEXO denominado FINCAS Y PROPIETARIOS, se establece la relación de fincas afectadas en su actual configuración jurídica, sus propietarios y domicilios y los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad de Balmaseda, y los porcentajes de participación que a cada una de ellas corresponde; y, a los efectos de artículo 9. °, las cuotas resultantes en función de su actual configuración jurídica.

2.– Los cotitulares de una finca o derecho deberán designar una persona como representante ante la ENTIDAD sin perjuicio de responder solidariamente de sus obligaciones en su defecto dicho representante debe ser designado por el Ayuntamiento.

3.– En relación con las fincas que se hayan constituido o se constituyan en el futuro en Régimen de Propiedad Horizontal será miembro de la ENTIDAD la Comunidad de Propietarios del Inmueble, que a su vez será representada en la ENTIDAD por quién ostente su representación legal, no obstante, a efectos de responsabilidad por impago de las cuotas al margen de la Comunidad lo será cada miembro en su cuota de participación en el mismo.

4.– La condición de miembro derivada de la propiedad de fincas incluidas en el Ámbito de la ENTIDAD es irrenunciable, debiendo figurar en las escrituras o documentos traslativos del dominio.

5.– Las demás personas físicas o jurídicas que se incorporen a la ENTIDAD, y en su caso el Ayuntamiento, deben ser representados por una persona física.

6.– Tanto los miembros iniciales de la Entidad como los incorporados con posterioridad a ella tendrán los mismos derechos y obligaciones.

Artículo 8.º Derechos y obligaciones de los miembros.

1.– Son derechos de los miembros: participar, con voz y voto, en la Asamblea de la ENTIDAD, elegir y ser elegido miembro de los órganos de los órganos sociales; usar conforme a su fin y en los términos de la legislación aplicable, las obras e instalaciones

afectas a la conservación por la ENTIDAD; presentar propuestas y sugerencias; y ejercer cualquier otro derecho comprendido o derivado de los presentes Estatutos.

2.– Constituyen obligaciones inherentes a la condición de miembro: la realización de las prestaciones individualizadas que se hayan acordado por los órganos de gobierno de la ENTIDAD, en cumplimiento de sus fines; satisfacer las cuotas ordinarias o extraordinarias establecidas por la ENTIDAD para hacer frente a la actividad y a los gastos derivados del cumplimiento de su objeto; cumplir los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General y el Consejo Rector; mantener en buen estado de conservación su fachada y finca privativa, y resarcir cualquier daño que ocasionen en las obras e instalaciones conservadas por la ENTIDAD; observar y cumplir las normas municipales de edificación y las correspondientes ordenanzas municipales; permitir el acceso a las fincas privativas siempre que así lo requieran las actividades de conservación de la ENTIDAD; notificar a la ENTIDAD un domicilio en territorio español a efectos de notificaciones así como una cuenta corriente en la que efectuar los cargos de las cuotas y cualesquiera variaciones que se produzcan ulteriormente en el mismo; notificar a la ENTIDAD la circunstancia de haber trasmitido la titularidad de la finca situada en el área de actuación, en la forma y plazos que se regulan en el artículo 10.º de estos Estatutos.

Artículo 9.º Cuotas de participación.

La participación de los propietarios en la obligación de conservación de la urbanización que sea de cargo de la ENTIDAD se hará según su cuota que deben ser proporcionales al aprovechamiento que le corresponde, y en los inmuebles en régimen de propiedad horizontal, la cuota se distribuirá entre los propietarios conforme la normativa de la propiedad horizontal, debiéndose poner de manifiesto tal circunstancia en las escrituras públicas de compraventa. Los futuros propietarios adquirientes de las parcelas se subrogarán en las cuotas de conservación correspondientes.

En los supuestos en que las fincas se hayan constituido o se constituyan en régimen de Propiedad Horizontal, mantendrán una única cuota de participación asignada a la Comunidad de Propietarios, sin pe1juicio de su distribución interna conforme se ha indicado.

Artículo 10.º Transmisión de propiedades. Parcelaciones.

1.– Si cualquier propietario enajenara total o parcialmente su parcela, exigirá al adquiriente en el propio documento de enajenación, la formal subrogación de éste en los derechos y obligaciones que le corresponden como miembro de la ENTIDAD figurando en el documento de transmisión, notificando la transmisión efectuada dentro de los quince días siguientes al otorgamiento del documento mencionado, sea público o privado.

Mientras no se practique dicha notificación, el transmitente permanecerá responsable solidario ante la ENTIDAD de cuantas obligaciones le corresponda por la finca enajenada.

2.– En los supuestos en que se formalicen segregaciones, parcelaciones de las fincas afectadas a la actuación de la ENTIDAD, la cuota de participación previamente asignada se distribuirá totalmente entre las nuevas fincas resultantes o que queden subsistentes debiéndose constar dicha circunstancia, como se ha indicado, en los correspondientes documentos públicos. Si por cualquier razón, el documento público en el que se realicen dichas operaciones no estableciera las cuotas, la ENTIDAD entenderá que la distribución ha de realizarse en forma proporcional a sus respectivos aprovechamientos.

3.– En todo caso, el propietario transmitente deberá notificar, en el plazo de los 15 días siguientes, las circunstancias de la transmisión, con expresión del nombre y domicilio del adquiriente. Mientras no se practique dicha notificación, el transmitente permanecerá responsable solidario de la ENTIDAD de cuantas obligaciones le correspondan por la finca enajenada.

4.– Las Comunidades de Propietarios actuarán mediante su representante legal designando al mismo para las notificaciones.

TÍTULO III

De los órganos de la entidad

Artículo 11.º Órganos.

1.– La Entidad se regirá por los siguientes órganos:

a) Una Asamblea General, integrada por los propietarios de parcela de la Entidad de Conservación y un representante del Ayuntamiento.

b) La Junta Directiva, integrada por el Presidente, el Vicepresidente, el Secretario y dos vocales elegidos por la Asamblea de la Entidad. Cuando así lo estime la Junta Directiva, podrá convocar a sus reuniones a un representante del Ayuntamiento.

c) El Administrador o Gerente.

2.– La Junta Directiva será designada por la Asamblea. En su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones, entre los propietarios de la Urbanización. En caso de ausencia o enfermedad, el Presidente será sustituido por el Vicepresidente.

3.– La duración del cargo de los miembros de la Junta Directiva y demás cargos sociales será de dos años, sin perjuicio de poder ser removido del cargo antes de dicho plazo por acuerdo de la Asamblea General. Los cargos de la Junta Directiva serán renovados por mitad cada año, excepto en lo que se refiere a la primera Junta Directiva que cesará al finalizar su mandato. Ningún miembro de la Junta Directiva podrá ostentar el mismo cargo más de dos mandatos consecutivos. Las vacantes que se produzcan por causa justificada serán cubiertas provisionalmente entre los asociados, por la propia Junta Directiva, hasta tanto que se convoque la Asamblea General y se designen por ésta los sustitutos. En el supuesto de que se produzcan vacantes superiores o iguales al 50% se convocarán elecciones a nueva Junta.

4.– En el supuesto de no existir voluntarios para la renovación de la Junta Directiva, se realizará un sorteo entre los propietarios que no hayan ocupado cargos hasta el momento.

Artículo 12.º De la Asamblea General.

1.– Corresponden a la Asamblea General las siguientes atribuciones:

a) Examinar la gestión común y aprobar, en su caso, la Memoria y cuentas del ejercicio anterior.

b) Aprobar los Presupuestos Ordinarios y Extraordinarios, así como los planes, programa y memoria de actividades.

c) La designación y cese de las personas que han de integrar los órganos sociales.

d) Nombrar, a propuesta de la Junta Directiva, comisiones de trabajo que gestionen las actividades que se les encomienden, bajo la supervisión de la Junta.

e) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento.

f) La disolución de la Entidad.

2.– La Asamblea General celebrará reunión ordinaria, al menos dos veces al año.

Dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio económico, que coincidirá con el año natural, celebrará sesión para, informar de la gestión común, y aprobar, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior.

Dentro del último trimestre de cada año se celebrará para proponer, y en su caso, aprobar los presupuestos ordinarios y extraordinarios, así como los planes y programas del ejercicio económico siguiente.

3.– La Asamblea General Extraordinaria celebrará cuantas reuniones estime necesario el Presidente o la Junta Directiva, o lo solicite por escrito un 15% de los asociados del total de los asociados al corriente de pago, en cuyo caso el Presidente deberá convocar dentro de los diez días siguientes a la solicitud en el plazo de treinta días la sesión extraordinaria solicitada.

Artículo 13.º La Junta Directiva.

Para ser nombrado para cualquier cargo de la Junta Directiva será precisa la condición de propietario de parcela en la Urbanización, y estar al corriente en el pago de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias.

1.– Tendrá las siguientes atribuciones:

a) Realizar todos los actos de administración y gestión de la Entidad que no estén expresamente reservados por estos Estatutos a la Asamblea General.

b) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.

c) Desarrollar la gestión económica de la Entidad, conforme a los presupuestos aprobados por la Asamblea, y contabilizar los resultados de la gestión.

d) Proponer a la Asamblea General la adopción de acuerdos en materias atribuidas a la competencia de ésta.

e) Contratar, previo acuerdo de la Asamblea General un Administrador/Gerente.

f) Contratar, previo acuerdo de la Asamblea General, al personal o empresas prestadoras de servicios que se juzgue necesario para el mejor cumplimiento de los fines de la Entidad.

g) Decidir sobre el mantenimiento, vigilancia y conservación de los servicios urbanísticos básicos.

h) Redactar los planes y programas de la Entidad.

i) Las demás facultades de gobierno y administración de la Entidad no reservadas expresamente a la Asamblea General.

2.– No podrá invertir los recursos de la Comunidad en ningún activo que no haya sido aprobado por la Asamblea General.

3.– La Junta Directiva celebrará reunión, al menos, una vez cada tres meses, así como cuantas reuniones extraordinarias se estime necesarias por el Presidente o lo soliciten por escrito la mayoría de los componentes de la misma.

Artículo 14.º El Presidente.

El Presidente tendrá las siguientes funciones:

a) Convocar, presidir, dirigir las deliberaciones de los órganos colegiados y dirimir los empates con voto de calidad.

b) Representar a la Entidad en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandatos temporales a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, tanto en el ámbito judicial como extrajudicial.

c) Rubricar con su firma las actas de la Asamblea General y de la Junta Directiva, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.

d) Ejercer, en la forma que la Junta Directiva determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Entidad.

e) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o la Junta Directiva.

f) Canalizar las relaciones externas de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación con el Ayuntamiento, administraciones públicas, empresas externas, etc.

g) Las demás facultades de gobierno y administración de la Entidad no reservadas expresamente a la Asamblea General.

Artículo 15.º El Vicepresidente.

Son funciones del Vicepresidente:

a) Sustituir al Presidente en caso de ausencia, enfermedad o vacante.

Artículo 16.º El Secretario.

Serán funciones del Secretario:

a) El Secretario levantará acta de las reuniones, tanto de la Asamblea General como de la Junta Directiva, haciendo constar el resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados, así como transcribirlas a los Libros de Actas.

b) Guardar y custodiar los libros de Actas.

c) Expedirá las certificaciones con el Visto Bueno del Presidente.

d) Organizará los servicios de régimen interior de la Entidad y, de modo especial, la existencia de un libro-registro en el que se relacionarán los miembros integrantes de la Entidad, con expresión de circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.

e) Remitirá las convocatorias efectuadas por el Presidente de las Sesiones de la Asamblea General.

f) Remitirá copia de las Actas de las reuniones de la Asamblea General y de la Junta Directiva, cuando se solicite por los propietarios.

g) Realizará, asimismo, los actos de gestión administrativa y demás funciones que especialmente se le encomienden por el presidente o la Junta Directiva.

Artículo 17.º Los Vocales.

Serán funciones de los Vocales, las que se les delegue por la Junta Directiva o el Presidente, ya que su labor es especializarse en las funciones de la Junta, para colaborar en un mejor seguimiento y funcionamiento de la misma y de las tareas a desarrollar.

Artículo 18.º Del Administrador o Gerente.

1.– El nombramiento del Administrador se efectuará a propuesta de La Junta Directiva, por la Asamblea General.

2.– Podrá ser suspendido del cargo en cualquier momento por la Junta Directiva, hasta que resuelva definitivamente la Asamblea General en la primera reunión que celebre después de la suspensión.

3.– Actuará a las órdenes del Presidente de la Junta Directiva.

4.– Asistirá a las sesiones de la Asamblea General y de la Junta Directiva con voz pero sin voto.

5.– Llevará la contabilidad de la Entidad, ocupándose de todos los trámites administrativos en que haya de intervenir o comparecer ésta.

6.– Tendrá las obligaciones que expresamente le asigne la Junta Directiva.

7.– No se precisará que el cargo sea desempeñado por un miembro integrante de la Entidad, y podrá ser remunerado en la cuantía y condiciones que fije la Asamblea a propuesta de la Junta Directiva.

8.– Llevar un registro en el que se relacionen las parcelas, el nombre y apellidos del propietario, domicilio a efectos de notificación y el coeficiente de participación asignado, debiendo consignarse los diferentes cambios de titularidad y fecha de estos.

TÍTULO IV

Convocatorias, Sesiones y Acuerdos

Artículo 19.º Requisitos de la convocatoria.

1.– Los órganos colegiados de la Entidad serán convocados por el Secretario, de orden del Presidente.

2.– La convocatoria expresará el lugar, día, hora y los asuntos a que se han de circunscribir las deliberaciones y acuerdos, así como la indicación de que en el domicilio social se halla a disposición de los asociados la documentación de los asuntos objeto del orden del día, en las fechas indicadas.

3.– La convocatoria de la Asamblea General o de la Junta Directiva se hará mediante carta remitida por correo a los domicilios designados por los propietarios con quince días de antelación, al menos, a la fecha en que haya de celebrarse la reunión cuando se trate de convocatoria de Asamblea General, o e cinco días de la Junta Directiva. Con la misma antelación se fijará, en cada caso, un anuncio en el domicilio social de la Entidad o tablón de anuncios al efecto. Del mismo modo será válida la comunicación por e-mail, a quienes así lo hayan solicitado y firmado por escrito.

Artículo 20.º Quórum de constitución y votación.

La Asamblea General y la Junta Directiva quedarán válidamente constituidas, en primera convocatoria, cuando concurran a cada una de ellas, presentes o representados (con representación por escrito y para cada reunión) la mayoría de los propietarios que, respectivamente, integren dichos órganos y que representen más del 50% de las cuotas. En segunda convocatoria, que se celebrará media hora después de la primera, será válida la constitución, cualquiera que sea el número de miembros concurrentes, siempre que estén presentes el Presidente y el Secretario o quienes legalmente les sustituyan.

La condición de representante y representado será recogida en el acta de la Asamblea, de forma explícita y biunívoca.

Los acuerdos de los órganos sociales de la Entidad se adoptarán siempre por mayoría de votos.

En caso de empate será dirimente el voto del Presidente.

Artículo 21.º Acuerdos.

Los acuerdos de los órganos colegiados de la Entidad, válidamente adoptados según los Estatutos, serán obligatorios y ejecutivos, incluso para los ausentes o disidentes, sin perjuicio de las acciones que en Derecho procedan.

Los acuerdos sobre designación, elección o renovación de cargos sociales deberán ser puestos en conocimiento del Ayuntamiento, para conocimiento de este e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación.

Contra los acuerdos de los órganos de la Entidad cabe recurso ordinario ante el órgano que lo dictó, y si no se contestara en el plazo de tres meses, ante el Ayuntamiento dentro del plazo de un mes.

Artículo 22.º Actas.

De los acuerdos de la Asamblea y de la Junta Directiva se levantará acta que, una vez aprobada en la reunión siguiente, se transcribirá en el respectivo Libro de Actas.

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

a) Confección y lectura al final de la propia sesión, si ello fuera posible, o en la siguiente sesión.

b) Por tres socios asistentes a la Asamblea, elegidos en la misma, en el plazo de 15 días naturales siguientes a la celebración de la Asamblea.

c) Mediante el envío a los propietarios por correo a los domicilios designados o por e-mail, en el plazo de quince días hábiles.

Con independencia de los apartados anteriores será obligatorio enviar el Acta a todos los asociados en el plazo de quince días. Quienes podrán comunicar por escrito las observaciones o reparos en el plazo de quince días hábiles desde la recepción. De no existir quedará aprobada en el término fijado y los reparos serán resueltos en la próxima Asamblea.

En lo no previsto será de aplicación lo dispuesto en la legislación de régimen local a este respecto.

A requerimiento de los propietarios o de los órganos urbanísticos deberá el Secretario de la Entidad, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Artículo 23.º Normas de funcionamiento.

La Entidad funcionará con arreglo a normas de economía, celeridad y eficacia, mediante la prestación personal de los propietarios, salvo que dicha prestación fuere insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales.

Se contratará, de acuerdo con los presupuestos aprobados por la Asamblea General, las empresas necesarias para cubrir las necesidades de mantenimiento de los servicios en las debidas condiciones de eficacia y legalidad.

TÍTULO V

Régimen Económico

Artículo 24.º Medios Económicos: Ingresos.

Los medios económicos de la ENTIDAD se integrarán por las cuotas de los miembros, ordinarios y extraordinarias que resulten de los presupuestos aprobados por la Asamblea General, así como por cualquier otros ingresos, subvenciones, créditos, productos o rentas que pudieran obtenerse con arreglo a la legislación vigente.

Artículo 25.º Gastos.

Serán gastos de la ENTIDAD aquellos que vengan exigidos por el cumplimiento de su objeto y fines y serán sufragados por los miembros de la ENTIDAD conforme se dispone en los presentes Estatutos.

Para atender dichos gastos, la Asamblea General en desarrollo de los presupuestos ordinarios o extraordinarios señalados establecerá las cantidades que deba satisfacer cada uno de los miembros de la ENTIDAD, así como la forma, plazos y condiciones de pago.

En todo caso, el importe total de la aportación acordada se distribuirá entre los

miembros con carácter proporcional a la cuota de participación que tenga asignadas la finca o fincas de su titularidad.

En caso de las Comunidades de Propietarios, la cuota será única a todos los efectos de exacción y cobro por vía de apremio o judicial.

Artículo 26.º Pago de las aportaciones.

El plazo para el ingreso de las aportaciones en la Caja de la ENTIDAD será el que fije la Junta Directiva, conforme a los Presupuestos Ordinarios y Extraordinarios aprobados por la Asamblea General, sin que ningún miembro pueda negarse a su pago por renuncia al uso de las obras de urbanización.

Si no se hubiera establecido otro plazo especial, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros en periodo voluntario se realizará anticipadamente dentro de los diez primeros días del último mes de cada trimestre natural respecto de las previsiones del Presupuesto Anual, es decir, los diez primeros días de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre, para lo cual se tendrá que disponer de saldo suficiente en la cuenta designada. Dado que las aportaciones se determinan en la Asamblea las mismas no precisarán una notificación previa, siendo efectivas y exigibles en los plazos que se acuerden en la misma o, en su defecto y con carácter general, en los contemplados en los presentes Estatutos.

No efectuado el pago en el plazo indicado, los miembros incurrirán en morosidad y para la exacción de la cuota que corresponda se seguirá la regla siguiente:

1.– Transcurrido dicho plazo, sin necesidad de requerimiento, el miembro moroso incurrirá en una penalización por demora del 15 por 100 del importe de la cantidad o fracción no abonada, debiendo abonar el principal y dicho recargo en los quince días hábiles siguientes a la finalización del periodo voluntario.

2.– En todo caso, y cualquiera que sea el momento del pago, con posterioridad al vencimiento del período voluntario, las cantidades adeudadas a la ENTIDAD devengarán, con independencia de los recargos y penalizaciones que procedan, un interés anual de demora equivalente al interés legal, incrementado en dos puntos.

3.– En todo caso, serán de cuenta del miembro moroso todos los gastos y costas judiciales y extrajudiciales, incluso honorarios de letrado y procurador, si se produjeran, aunque su intervención no fuera necesaria.

Artículo 27.º Procedimiento de apremio.

Cuando algún miembro de la ENTIDAD incumpla sus obligaciones económicas, el órgano de gobierno de la misma puede instar al Ayuntamiento para que exija el pago de las cantidades adeudadas mediante el procedimiento administrativo de apremio, y en su caso para que expropie los derechos del deudor en beneficio de la ENTIDAD.

El procedimiento se regirá por los siguientes principios:

A) Instancia de parte: El Presidente o en su caso el Gerente, previo acuerdo de la Junta Directiva, 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 Presidente de la ENTIDAD, que comportará a estos fines plena fuerza ejecutiva.

B) Cantidades Reclamadas: El descubierto supondrá a favor de la ENTIDAD, además del principal de la cuota o cuotas no satisfechas, y como dispone el artículo 208.3.b.2», «además de los recargos e intereses fijados en el Reglamento General de Recaudación, el devengo del interés legal del dinero más dos puntos» por el tiempo transcurrido entre el vencimiento de la obligación y la fecha de la certificación de descubierto.

C) Ingreso de la reclamación: Efectuado el cobro por el Órgano de Tutela y Control se entregará de oficio a la ENTIDAD, entregando igualmente los correspondientes recargos y penalizaciones, incluido el de apremio, e intereses, al margen de las cantidades que en concepto de recargo y gastos pudiera exigir el citado Órgano.

TÍTULO VI

Régimen Legal

Artículo 28.º Vigencia de los estatutos.

Los presentes Estatutos, una vez aprobados definitivamente tendrán naturaleza obligatoria para la Administración y los miembros de la ENTIDAD, en los términos establecidos en los artículos 208 y 435 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 208,3 b 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 el ámbito territorial de actuación definido en el artículo 3 de estos Estatutos.

Cualquier modificación de los presentes Estatutos que se acuerde por la Asamblea General requerirá la aprobación del Ayuntamiento de Villasana de Mena 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 29.º Ejecutoriedad.

Con la única excepción de que se precise para su efectividad, excepcionalmente, autorización ulterior de la Administración Actuante o de otros órganos urbanísticos, los actos y acuerdos de los órganos de Gobierno y Administración de la ENTIDAD serán inmediatamente ejecutivos a partir del momento de su adopción, salvo aquellos casos en que una disposición legal establezca lo contrario o cuando se suspenda su eficacia por el Ayuntamiento, por recaer en asuntos que no sean legalmente de su competencia o por constituir infracción del ordenamiento jurídico.

Contra los acuerdos, expresos o tácitos de la Asamblea General o de la junta Directiva podrá formularse por los miembros de la ENTIDAD recurso de alzada ante el Órgano Urbanístico de Tutela y Control, dentro del plazo de un mes siguiente a la notificación del acuerdo, sin que la misma suspenda su ejecutividad.

La resolución del recurso de alzada por el órgano de control o, en su caso, su

desestimación tácita por el transcurso del plazo de tres meses sin que se notifique su resolución expresa, dejará expedita la vía jurisdiccional.

Artículo 30.º Relaciones entre el órgano de control y la entidad.

Dado el carácter pseudo-administrativo que la legislación reconoce a la ENTIDAD la misma gozará de los beneficios, subvenciones y demás ayudas que la Administración tutelante pueda facilitar y obtener.

Las reuniones que solicite la ENTIDAD con la Administración tendrán la consideración de preferente dentro de los asuntos ordinarios y asimismo los temas objeto de aprobación que someta a la misma.

Artículo 31.º Disolución y liquidación.

Tendrá lugar la extinción de la Entidad de Conservación por el mero transcurso del plazo máximo fijado en Sentencia dictada por el TSJ de lo Contencioso Administrativo de Castilla y León (Burgos) Sección nº 1 de fecha 13/9/19 nº 218/19, esto es, el 19/11/2026

En su caso, el procedimiento de disolución será el siguiente:

1º.- Automáticamente por el plazo que establece en la Sentencia.
La Asamblea General de la ENTIDAD deberá adoptar el acuerdo de disolución y liquidación, en cumplimiento de la Sentencia del TSJ citada.

El acuerdo, junto con la documentación que a juicio de la Entidad fuera conveniente, se trasladará a la Administración Actuante, quien asumirá las obligaciones contenidas en la Sentencia de la Sala del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León. - Burgos,

Las operaciones de liquidación se llevarán a cabo por persona elegida por la Asamblea General.

Villasana de Mena, 19 de noviembre de 2019.

AL AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE MENA

REGISTRO GENERAL

DON ISIDRO VILLADANGOS ALONSO mayor de edad, con DNI 30.567.425-B, en nombre y representación de la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN SEÑORIO DE VIVANCO**, con CIF H09459140 y domicilio a efectos de notificaciones en 48008-Bilbao, Alameda de Urquijo nº 20, 1º Izda 6, ante el **AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE MENA** comparezco y **DIGO**:

Que adjunto a la presente Estatutos de Entidad Urbanística de Conservación de la Urbanización Señorío de Vivanco para que tras los trámites preceptivos, se inscriba en el Registro de Entidades Urbanístico Colaboradoras
(Documento compuesto de 12 folios a una cara acompañados de copias firmadas en todas las hojas).

Por todo ello,

SOLICITO al **AYUNTAMIENTO del VALLE DE MENA**, que teniendo por presentado este escrito, junto con sus documentos, los acepte y acuerde de conformidad a los solicitado en el cuerpo del presente escrito y demás que resulte procedente en derecho.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN SEÑORIO DE VIVANCO

Fdo.: Presidente Comunidad

Fdo.: Secretario de la Comunidad

ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SEÑORÍO DE VIVANCO (VIVANCO BURGOS)

TÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1.º Constitución.

Al amparo de lo previsto en la legislación urbanística de aplicación, se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, para llevar a cabo la conservación y el mantenimiento de la Urbanización sita en «Vivanco de Mena» dentro del término municipal de Vivanco de Mena (Burgos), integrada por los propietarios de parcelas de titularidad privada con aprovechamiento lucrativo, incluidas en el ámbito de delimitación territorial que se define en el artículo 3.º de los presentes Estatutos, que se regirá por los presentes Estatutos y por la legislación urbanística tanto estatal como autonómica que le sea de aplicación; tendrá carácter administrativo y gozará de personalidad y plena capacidad jurídica desde el momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 2.º Denominación y domicilio.

La Entidad constituida se denomina Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación URBANIZACIÓN SEÑORÍO DE VIVANCO (en adelante, la ENTIDAD).

Su domicilio a efectos de notificaciones se fija en Vivanco Urbanización que está en Burgos, Vivanco de Mena 09587.

El traslado de domicilio a otro lugar, dentro de la Urbanización, requerirá acuerdo de la Junta Directiva, comunicarlo posteriormente a la Asamblea General, dando cuenta al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Desde que la ENTIDAD urbanística colaboradora adquiera personalidad jurídica, las notificaciones administrativas dirigidas a sus miembros en relación con el de la actuación correspondiente, se realizará a través de la ENTIDAD.

Artículo 3.º Ámbito territorial.

El ámbito territorial a que se contrae la actividad de la ENTIDAD es el comprendido por la Urbanización sita en «Vivanco de Mena» dentro del término municipal de Vivanco (Burgos).

Artículo 4.º Objeto y fines.

La Entidad tendrá por objeto el mantenimiento y conservación (de las vías públicas, servicios urbanos y equipamiento hasta el día 19 de noviembre de 2026) de la Urbanización «Señorío de Vivanco de Mena (Burgos)», de conformidad con las previsiones y determinaciones establecidas en la sentencia nº 218/2019 dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León (Burgos)

Artículo 5.º Órgano de tutela y control.

La Administración bajo cuyo control y tutela actúa la ENTIDAD es el Ayuntamiento de Villasana de Mena (Burgos), de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

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

Artículo 6.º Duración y ejercicio económico.

La duración de la Entidad se establece hasta el 19 de noviembre de 2026

TÍTULO II

De los miembros

Artículo 7.º Miembros.

1.– Son miembros de la ENTIDAD con carácter obligatorio las personas físicas y jurídicas, cualquiera que sea su naturaleza, que sean propietarias de fincas con aprovechamiento lucrativo privativo, incluidas dentro del ámbito de actuación.

En DOCUMENTO ANEXO denominado FINCAS Y PROPIETARIOS, se establece la relación de fincas afectadas en su actual configuración jurídica, sus propietarios y domicilios y los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad de Balmaseda, y los porcentajes de participación que a cada una de ellas corresponde; y, a los efectos de artículo 9. °, las cuotas resultantes en función de su actual configuración jurídica.

2.– Los cotitulares de una finca o derecho deberán designar una persona como representante ante la ENTIDAD sin perjuicio de responder solidariamente de sus obligaciones en su defecto dicho representante debe ser designado por el Ayuntamiento.

3.– En relación con las fincas que se hayan constituido o se constituyan en el futuro en Régimen de Propiedad Horizontal será miembro de la ENTIDAD la Comunidad de Propietarios del Inmueble, que a su vez será representada en la ENTIDAD por quién ostente su representación legal, no obstante, a efectos de responsabilidad por impago de las cuotas al margen de la Comunidad lo será cada miembro en su cuota de participación en el mismo.

4.– La condición de miembro derivada de la propiedad de fincas incluidas en el Ámbito de la ENTIDAD es irrenunciable, debiendo figurar en las escrituras o documentos traslativos del dominio.

5.– Las demás personas físicas o jurídicas que se incorporen a la ENTIDAD, y en su caso el Ayuntamiento, deben ser representados por una persona física.

6.– Tanto los miembros iniciales de la Entidad como los incorporados con posterioridad a ella tendrán los mismos derechos y obligaciones.

Artículo 8.º Derechos y obligaciones de los miembros.

1.– Son derechos de los miembros: participar, con voz y voto, en la Asamblea de la ENTIDAD, elegir y ser elegido miembro de los órganos de los órganos sociales; usar conforme a su fin y en los términos de la legislación aplicable, las obras e instalaciones

afectas a la conservación por la ENTIDAD; presentar propuestas y sugerencias; y ejercer cualquier otro derecho comprendido o derivado de los presentes Estatutos.

2.– Constituyen obligaciones inherentes a la condición de miembro: la realización de las prestaciones individualizadas que se hayan acordado por los órganos de gobierno de la ENTIDAD, en cumplimiento de sus fines; satisfacer las cuotas ordinarias o extraordinarias establecidas por la ENTIDAD para hacer frente a la actividad y a los gastos derivados del cumplimiento de su objeto; cumplir los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General y el Consejo Rector; mantener en buen estado de conservación su fachada y finca privativa, y resarcir cualquier daño que ocasionen en las obras e instalaciones conservadas por la ENTIDAD; observar y cumplir las normas municipales de edificación y las correspondientes ordenanzas municipales; permitir el acceso a las fincas privativas siempre que así lo requieran las actividades de conservación de la ENTIDAD; notificar a la ENTIDAD un domicilio en territorio español a efectos de notificaciones así como una cuenta corriente en la que efectuar los cargos de las cuotas y cualesquiera variaciones que se produzcan ulteriormente en el mismo; notificar a la ENTIDAD la circunstancia de haber trasmitido la titularidad de la finca situada en el área de actuación, en la forma y plazos que se regulan en el artículo 10.º de estos Estatutos.

Artículo 9.º Cuotas de participación.

La participación de los propietarios en la obligación de conservación de la urbanización que sea de cargo de la ENTIDAD se hará según su cuota que deben ser proporcionales al aprovechamiento que le corresponde, y en los inmuebles en régimen de propiedad horizontal, la cuota se distribuirá entre los propietarios conforme la normativa de la propiedad horizontal, debiéndose poner de manifiesto tal circunstancia en las escrituras públicas de compraventa. Los futuros propietarios adquirientes de las parcelas se subrogarán en las cuotas de conservación correspondientes.

En los supuestos en que las fincas se hayan constituido o se constituyan en régimen de Propiedad Horizontal, mantendrán una única cuota de participación asignada a la Comunidad de Propietarios, sin pe1juicio de su distribución interna conforme se ha indicado.

Artículo 10.º Transmisión de propiedades. Parcelaciones.

1.– Si cualquier propietario enajenara total o parcialmente su parcela, exigirá al adquiriente en el propio documento de enajenación, la formal subrogación de éste en los derechos y obligaciones que le corresponden como miembro de la ENTIDAD figurando en el documento de transmisión, notificando la transmisión efectuada dentro de los quince días siguientes al otorgamiento del documento mencionado, sea público o privado.

Mientras no se practique dicha notificación, el transmitente permanecerá responsable solidario ante la ENTIDAD de cuantas obligaciones le corresponda por la finca enajenada.

2.– En los supuestos en que se formalicen segregaciones, parcelaciones de las fincas afectadas a la actuación de la ENTIDAD, la cuota de participación previamente asignada se distribuirá totalmente entre las nuevas fincas resultantes o que queden subsistentes debiéndose constar dicha circunstancia, como se ha indicado, en los correspondientes documentos públicos. Si por cualquier razón, el documento público en el que se realicen dichas operaciones no estableciera las cuotas, la ENTIDAD entenderá que la distribución ha de realizarse en forma proporcional a sus respectivos aprovechamientos.

3.– En todo caso, el propietario transmitente deberá notificar, en el plazo de los 15 días siguientes, las circunstancias de la transmisión, con expresión del nombre y domicilio del adquiriente. Mientras no se practique dicha notificación, el transmitente permanecerá responsable solidario de la ENTIDAD de cuantas obligaciones le correspondan por la finca enajenada.

4.– Las Comunidades de Propietarios actuarán mediante su representante legal designando al mismo para las notificaciones.

TÍTULO III

De los órganos de la entidad

Artículo 11.º Órganos.

1.– La Entidad se regirá por los siguientes órganos:

a) Una Asamblea General, integrada por los propietarios de parcela de la Entidad de Conservación y un representante del Ayuntamiento.

b) La Junta Directiva, integrada por el Presidente, el Vicepresidente, el Secretario y dos vocales elegidos por la Asamblea de la Entidad. Cuando así lo estime la Junta Directiva, podrá convocar a sus reuniones a un representante del Ayuntamiento.

c) El Administrador o Gerente.

2.– La Junta Directiva será designada por la Asamblea. En su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones, entre los propietarios de la Urbanización. En caso de ausencia o enfermedad, el Presidente será sustituido por el Vicepresidente.

3.– La duración del cargo de los miembros de la Junta Directiva y demás cargos sociales será de dos años, sin perjuicio de poder ser removido del cargo antes de dicho plazo por acuerdo de la Asamblea General. Los cargos de la Junta Directiva serán renovados por mitad cada año, excepto en lo que se refiere a la primera Junta Directiva que cesará al finalizar su mandato. Ningún miembro de la Junta Directiva podrá ostentar el mismo cargo más de dos mandatos consecutivos. Las vacantes que se produzcan por causa justificada serán cubiertas provisionalmente entre los asociados, por la propia Junta Directiva, hasta tanto que se convoque la Asamblea General y se designen por ésta los sustitutos. En el supuesto de que se produzcan vacantes superiores o iguales al 50% se convocarán elecciones a nueva Junta.

4.– En el supuesto de no existir voluntarios para la renovación de la Junta Directiva, se realizará un sorteo entre los propietarios que no hayan ocupado cargos hasta el momento.

Artículo 12.º De la Asamblea General.

1.– Corresponden a la Asamblea General las siguientes atribuciones:

a) Examinar la gestión común y aprobar, en su caso, la Memoria y cuentas del ejercicio anterior.

b) Aprobar los Presupuestos Ordinarios y Extraordinarios, así como los planes, programa y memoria de actividades.

c) La designación y cese de las personas que han de integrar los órganos sociales.

d) Nombrar, a propuesta de la Junta Directiva, comisiones de trabajo que gestionen las actividades que se les encomienden, bajo la supervisión de la Junta.

e) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento.

f) La disolución de la Entidad.

2.– La Asamblea General celebrará reunión ordinaria, al menos dos veces al año.

Dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio económico, que coincidirá con el año natural, celebrará sesión para, informar de la gestión común, y aprobar, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior.

Dentro del último trimestre de cada año se celebrará para proponer, y en su caso, aprobar los presupuestos ordinarios y extraordinarios, así como los planes y programas del ejercicio económico siguiente.

3.– La Asamblea General Extraordinaria celebrará cuantas reuniones estime necesario el Presidente o la Junta Directiva, o lo solicite por escrito un 15% de los asociados del total de los asociados al corriente de pago, en cuyo caso el Presidente deberá convocar dentro de los diez días siguientes a la solicitud en el plazo de treinta días la sesión extraordinaria solicitada.

Artículo 13.º La Junta Directiva.

Para ser nombrado para cualquier cargo de la Junta Directiva será precisa la condición de propietario de parcela en la Urbanización, y estar al corriente en el pago de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias.

1.– Tendrá las siguientes atribuciones:

a) Realizar todos los actos de administración y gestión de la Entidad que no estén expresamente reservados por estos Estatutos a la Asamblea General.

b) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.

c) Desarrollar la gestión económica de la Entidad, conforme a los presupuestos aprobados por la Asamblea, y contabilizar los resultados de la gestión.

d) Proponer a la Asamblea General la adopción de acuerdos en materias atribuidas a la competencia de ésta.

e) Contratar, previo acuerdo de la Asamblea General un Administrador/Gerente.

f) Contratar, previo acuerdo de la Asamblea General, al personal o empresas prestadoras de servicios que se juzgue necesario para el mejor cumplimiento de los fines de la Entidad.

g) Decidir sobre el mantenimiento, vigilancia y conservación de los servicios urbanísticos básicos.

h) Redactar los planes y programas de la Entidad.

i) Las demás facultades de gobierno y administración de la Entidad no reservadas expresamente a la Asamblea General.

2.– No podrá invertir los recursos de la Comunidad en ningún activo que no haya sido aprobado por la Asamblea General.

3.– La Junta Directiva celebrará reunión, al menos, una vez cada tres meses, así como cuantas reuniones extraordinarias se estime necesarias por el Presidente o lo soliciten por escrito la mayoría de los componentes de la misma.

Artículo 14.º El Presidente.

El Presidente tendrá las siguientes funciones:

a) Convocar, presidir, dirigir las deliberaciones de los órganos colegiados y dirimir los empates con voto de calidad.

b) Representar a la Entidad en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandatos temporales a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, tanto en el ámbito judicial como extrajudicial.

c) Rubricar con su firma las actas de la Asamblea General y de la Junta Directiva, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.

d) Ejercer, en la forma que la Junta Directiva determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Entidad.

e) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o la Junta Directiva.

f) Canalizar las relaciones externas de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación con el Ayuntamiento, administraciones públicas, empresas externas, etc.

g) Las demás facultades de gobierno y administración de la Entidad no reservadas expresamente a la Asamblea General.

Artículo 15.º El Vicepresidente.

Son funciones del Vicepresidente:

a) Sustituir al Presidente en caso de ausencia, enfermedad o vacante.

Artículo 16.º El Secretario.

Serán funciones del Secretario:

a) El Secretario levantará acta de las reuniones, tanto de la Asamblea General como de la Junta Directiva, haciendo constar el resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados, así como transcribirlas a los Libros de Actas.

b) Guardar y custodiar los libros de Actas.

c) Expedirá las certificaciones con el Visto Bueno del Presidente.

d) Organizará los servicios de régimen interior de la Entidad y, de modo especial, la existencia de un libro-registro en el que se relacionarán los miembros integrantes de la Entidad, con expresión de circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.

e) Remitirá las convocatorias efectuadas por el Presidente de las Sesiones de la Asamblea General.

f) Remitirá copia de las Actas de las reuniones de la Asamblea General y de la Junta Directiva, cuando se solicite por los propietarios.

g) Realizará, asimismo, los actos de gestión administrativa y demás funciones que especialmente se le encomienden por el presidente o la Junta Directiva.

Artículo 17.º Los Vocales.

Serán funciones de los Vocales, las que se les delegue por la Junta Directiva o el Presidente, ya que su labor es especializarse en las funciones de la Junta, para colaborar en un mejor seguimiento y funcionamiento de la misma y de las tareas a desarrollar.

Artículo 18.º Del Administrador o Gerente.

1.– El nombramiento del Administrador se efectuará a propuesta de La Junta Directiva, por la Asamblea General.

2.– Podrá ser suspendido del cargo en cualquier momento por la Junta Directiva, hasta que resuelva definitivamente la Asamblea General en la primera reunión que celebre después de la suspensión.

3.– Actuará a las órdenes del Presidente de la Junta Directiva.

4.– Asistirá a las sesiones de la Asamblea General y de la Junta Directiva con voz pero sin voto.

5.– Llevará la contabilidad de la Entidad, ocupándose de todos los trámites administrativos en que haya de intervenir o comparecer ésta.

6.– Tendrá las obligaciones que expresamente le asigne la Junta Directiva.

7.– No se precisará que el cargo sea desempeñado por un miembro integrante de la Entidad, y podrá ser remunerado en la cuantía y condiciones que fije la Asamblea a propuesta de la Junta Directiva.

8.– Llevar un registro en el que se relacionen las parcelas, el nombre y apellidos del propietario, domicilio a efectos de notificación y el coeficiente de participación asignado, debiendo consignarse los diferentes cambios de titularidad y fecha de estos.

TÍTULO IV

Convocatorias, Sesiones y Acuerdos

Artículo 19.º Requisitos de la convocatoria.

1.– Los órganos colegiados de la Entidad serán convocados por el Secretario, de orden del Presidente.

2.– La convocatoria expresará el lugar, día, hora y los asuntos a que se han de circunscribir las deliberaciones y acuerdos, así como la indicación de que en el domicilio social se halla a disposición de los asociados la documentación de los asuntos objeto del orden del día, en las fechas indicadas.

3.– La convocatoria de la Asamblea General o de la Junta Directiva se hará mediante carta remitida por correo a los domicilios designados por los propietarios con quince días de antelación, al menos, a la fecha en que haya de celebrarse la reunión cuando se trate de convocatoria de Asamblea General, o e cinco días de la Junta Directiva. Con la misma antelación se fijará, en cada caso, un anuncio en el domicilio social de la Entidad o tablón de anuncios al efecto. Del mismo modo será válida la comunicación por e-mail, a quienes así lo hayan solicitado y firmado por escrito.

Artículo 20.º Quórum de constitución y votación.

La Asamblea General y la Junta Directiva quedarán válidamente constituidas, en primera convocatoria, cuando concurran a cada una de ellas, presentes o representados (con representación por escrito y para cada reunión) la mayoría de los propietarios que, respectivamente, integren dichos órganos y que representen más del 50% de las cuotas. En segunda convocatoria, que se celebrará media hora después de la primera, será válida la constitución, cualquiera que sea el número de miembros concurrentes, siempre que estén presentes el Presidente y el Secretario o quienes legalmente les sustituyan.

La condición de representante y representado será recogida en el acta de la Asamblea, de forma explícita y biunívoca.

Los acuerdos de los órganos sociales de la Entidad se adoptarán siempre por mayoría de votos.

En caso de empate será dirimente el voto del Presidente.

Artículo 21.º Acuerdos.

Los acuerdos de los órganos colegiados de la Entidad, válidamente adoptados según los Estatutos, serán obligatorios y ejecutivos, incluso para los ausentes o disidentes, sin perjuicio de las acciones que en Derecho procedan.

Los acuerdos sobre designación, elección o renovación de cargos sociales deberán ser puestos en conocimiento del Ayuntamiento, para conocimiento de este e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación.

Contra los acuerdos de los órganos de la Entidad cabe recurso ordinario ante el órgano que lo dictó, y si no se contestara en el plazo de tres meses, ante el Ayuntamiento dentro del plazo de un mes.

Artículo 22.º Actas.

De los acuerdos de la Asamblea y de la Junta Directiva se levantará acta que, una vez aprobada en la reunión siguiente, se transcribirá en el respectivo Libro de Actas.

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

a) Confección y lectura al final de la propia sesión, si ello fuera posible, o en la siguiente sesión.

b) Por tres socios asistentes a la Asamblea, elegidos en la misma, en el plazo de 15 días naturales siguientes a la celebración de la Asamblea.

c) Mediante el envío a los propietarios por correo a los domicilios designados o por e-mail, en el plazo de quince días hábiles.

Con independencia de los apartados anteriores será obligatorio enviar el Acta a todos los asociados en el plazo de quince días. Quienes podrán comunicar por escrito las observaciones o reparos en el plazo de quince días hábiles desde la recepción. De no existir quedará aprobada en el término fijado y los reparos serán resueltos en la próxima Asamblea.

En lo no previsto será de aplicación lo dispuesto en la legislación de régimen local a este respecto.

A requerimiento de los propietarios o de los órganos urbanísticos deberá el Secretario de la Entidad, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Artículo 23.º Normas de funcionamiento.

La Entidad funcionará con arreglo a normas de economía, celeridad y eficacia, mediante la prestación personal de los propietarios, salvo que dicha prestación fuere insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales.

Se contratará, de acuerdo con los presupuestos aprobados por la Asamblea General, las empresas necesarias para cubrir las necesidades de mantenimiento de los servicios en las debidas condiciones de eficacia y legalidad.

TÍTULO V

Régimen Económico

Artículo 24.º Medios Económicos: Ingresos.

Los medios económicos de la ENTIDAD se integrarán por las cuotas de los miembros, ordinarios y extraordinarias que resulten de los presupuestos aprobados por la Asamblea General, así como por cualquier otros ingresos, subvenciones, créditos, productos o rentas que pudieran obtenerse con arreglo a la legislación vigente.

Artículo 25.º Gastos.

Serán gastos de la ENTIDAD aquellos que vengan exigidos por el cumplimiento de su objeto y fines y serán sufragados por los miembros de la ENTIDAD conforme se dispone en los presentes Estatutos.

Para atender dichos gastos, la Asamblea General en desarrollo de los presupuestos ordinarios o extraordinarios señalados establecerá las cantidades que deba satisfacer cada uno de los miembros de la ENTIDAD, así como la forma, plazos y condiciones de pago.

En todo caso, el importe total de la aportación acordada se distribuirá entre los

miembros con carácter proporcional a la cuota de participación que tenga asignadas la finca o fincas de su titularidad.

En caso de las Comunidades de Propietarios, la cuota será única a todos los efectos de exacción y cobro por vía de apremio o judicial.

Artículo 26.º Pago de las aportaciones.

El plazo para el ingreso de las aportaciones en la Caja de la ENTIDAD será el que fije la Junta Directiva, conforme a los Presupuestos Ordinarios y Extraordinarios aprobados por la Asamblea General, sin que ningún miembro pueda negarse a su pago por renuncia al uso de las obras de urbanización.

Si no se hubiera establecido otro plazo especial, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros en periodo voluntario se realizará anticipadamente dentro de los diez primeros días del último mes de cada trimestre natural respecto de las previsiones del Presupuesto Anual, es decir, los diez primeros días de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre, para lo cual se tendrá que disponer de saldo suficiente en la cuenta designada. Dado que las aportaciones se determinan en la Asamblea las mismas no precisarán una notificación previa, siendo efectivas y exigibles en los plazos que se acuerden en la misma o, en su defecto y con carácter general, en los contemplados en los presentes Estatutos.

No efectuado el pago en el plazo indicado, los miembros incurrirán en morosidad y para la exacción de la cuota que corresponda se seguirá la regla siguiente:

1.– Transcurrido dicho plazo, sin necesidad de requerimiento, el miembro moroso incurrirá en una penalización por demora del 15 por 100 del importe de la cantidad o fracción no abonada, debiendo abonar el principal y dicho recargo en los quince días hábiles siguientes a la finalización del periodo voluntario.

2.– En todo caso, y cualquiera que sea el momento del pago, con posterioridad al vencimiento del período voluntario, las cantidades adeudadas a la ENTIDAD devengarán, con independencia de los recargos y penalizaciones que procedan, un interés anual de demora equivalente al interés legal, incrementado en dos puntos.

3.– En todo caso, serán de cuenta del miembro moroso todos los gastos y costas judiciales y extrajudiciales, incluso honorarios de letrado y procurador, si se produjeran, aunque su intervención no fuera necesaria.

Artículo 27.º Procedimiento de apremio.

Cuando algún miembro de la ENTIDAD incumpla sus obligaciones económicas, el órgano de gobierno de la misma puede instar al Ayuntamiento para que exija el pago de las cantidades adeudadas mediante el procedimiento administrativo de apremio, y en su caso para que expropie los derechos del deudor en beneficio de la ENTIDAD.

El procedimiento se regirá por los siguientes principios:

A) Instancia de parte: El Presidente o en su caso el Gerente, previo acuerdo de la Junta Directiva, 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 Presidente de la ENTIDAD, que comportará a estos fines plena fuerza ejecutiva.

B) Cantidades Reclamadas: El descubierto supondrá a favor de la ENTIDAD, además del principal de la cuota o cuotas no satisfechas, y como dispone el artículo 208.3.b.2», «además de los recargos e intereses fijados en el Reglamento General de Recaudación, el devengo del interés legal del dinero más dos puntos» por el tiempo transcurrido entre el vencimiento de la obligación y la fecha de la certificación de descubierto.

C) Ingreso de la reclamación: Efectuado el cobro por el Órgano de Tutela y Control se entregará de oficio a la ENTIDAD, entregando igualmente los correspondientes recargos y penalizaciones, incluido el de apremio, e intereses, al margen de las cantidades que en concepto de recargo y gastos pudiera exigir el citado Órgano.

TÍTULO VI

Régimen Legal

Artículo 28.º Vigencia de los estatutos.

Los presentes Estatutos, una vez aprobados definitivamente tendrán naturaleza obligatoria para la Administración y los miembros de la ENTIDAD, en los términos establecidos en los artículos 208 y 435 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 208,3 b 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 el ámbito territorial de actuación definido en el artículo 3 de estos Estatutos.

Cualquier modificación de los presentes Estatutos que se acuerde por la Asamblea General requerirá la aprobación del Ayuntamiento de Villasana de Mena 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 29.º Ejecutoriedad.

Con la única excepción de que se precise para su efectividad, excepcionalmente, autorización ulterior de la Administración Actuante o de otros órganos urbanísticos, los actos y acuerdos de los órganos de Gobierno y Administración de la ENTIDAD serán inmediatamente ejecutivos a partir del momento de su adopción, salvo aquellos casos en que una disposición legal establezca lo contrario o cuando se suspenda su eficacia por el Ayuntamiento, por recaer en asuntos que no sean legalmente de su competencia o por constituir infracción del ordenamiento jurídico.

Contra los acuerdos, expresos o tácitos de la Asamblea General o de la junta Directiva podrá formularse por los miembros de la ENTIDAD recurso de alzada ante el Órgano Urbanístico de Tutela y Control, dentro del plazo de un mes siguiente a la notificación del acuerdo, sin que la misma suspenda su ejecutividad.

La resolución del recurso de alzada por el órgano de control o, en su caso, su

desestimación tácita por el transcurso del plazo de tres meses sin que se notifique su resolución expresa, dejará expedita la vía jurisdiccional.

Artículo 30.º Relaciones entre el órgano de control y la entidad.

Dado el carácter pseudo-administrativo que la legislación reconoce a la ENTIDAD la misma gozará de los beneficios, subvenciones y demás ayudas que la Administración tutelante pueda facilitar y obtener.

Las reuniones que solicite la ENTIDAD con la Administración tendrán la consideración de preferente dentro de los asuntos ordinarios y asimismo los temas objeto de aprobación que someta a la misma.

Artículo 31.º Disolución y liquidación.

Tendrá lugar la extinción de la Entidad de Conservación por el mero transcurso del plazo máximo fijado en Sentencia dictada por el TSJ de lo Contencioso Administrativo de Castilla y León (Burgos) Sección nº 1 de fecha 13/9/19 nº 218/19, esto es, el 19/11/2026

En su caso, el procedimiento de disolución será el siguiente:

1º.- Automáticamente por el plazo que establece en la Sentencia.
La Asamblea General de la ENTIDAD deberá adoptar el acuerdo de disolución y liquidación, en cumplimiento de la Sentencia del TSJ citada.

El acuerdo, junto con la documentación que a juicio de la Entidad fuera conveniente, se trasladará a la Administración Actuante, quien asumirá las obligaciones contenidas en la Sentencia de la Sala del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León. - Burgos,

Las operaciones de liquidación se llevarán a cabo por persona elegida por la Asamblea General.

Villasana de Mena, 19 de noviembre de 2019.

AL AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE MENA

REGISTRO GENERAL

DON ISIDRO VILLADANGOS ALONSO mayor de edad, con DNI 30.567.425-B, en nombre y representación de la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN SEÑORIO DE VIVANCO**, con CIF H09459140 y domicilio a efectos de notificaciones en 48008-Bilbao, Alameda de Urquijo nº 20, 1º Izda 6, ante el **AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE MENA** comparezco y **DIGO**:

Que adjunto a la presente Estatutos de Entidad Urbanística de Conservación de la Urbanización Señorío de Vivanco para que tras los trámites preceptivos, se inscriba en el Registro de Entidades Urbanístico Colaboradoras
(Documento compuesto de 12 folios a una cara acompañados de copias firmadas en todas las hojas).

Por todo ello,

SOLICITO al **AYUNTAMIENTO del VALLE DE MENA**, que teniendo por presentado este escrito, junto con sus documentos, los acepte y acuerde de conformidad a los solicitado en el cuerpo del presente escrito y demás que resulte procedente en derecho.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN SEÑORIO DE VIVANCO

Fdo.: Presidente Comunidad

Fdo.: Secretario de la Comunidad

ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SEÑORÍO DE VIVANCO (VIVANCO BURGOS)

TÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1.º Constitución.

Al amparo de lo previsto en la legislación urbanística de aplicación, se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, para llevar a cabo la conservación y el mantenimiento de la Urbanización sita en «Vivanco de Mena» dentro del término municipal de Vivanco de Mena (Burgos), integrada por los propietarios de parcelas de titularidad privada con aprovechamiento lucrativo, incluidas en el ámbito de delimitación territorial que se define en el artículo 3.º de los presentes Estatutos, que se regirá por los presentes Estatutos y por la legislación urbanística tanto estatal como autonómica que le sea de aplicación; tendrá carácter administrativo y gozará de personalidad y plena capacidad jurídica desde el momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 2.º Denominación y domicilio.

La Entidad constituida se denomina Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación URBANIZACIÓN SEÑORÍO DE VIVANCO (en adelante, la ENTIDAD).

Su domicilio a efectos de notificaciones se fija en Vivanco Urbanización que está en Burgos, Vivanco de Mena 09587.

El traslado de domicilio a otro lugar, dentro de la Urbanización, requerirá acuerdo de la Junta Directiva, comunicarlo posteriormente a la Asamblea General, dando cuenta al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Desde que la ENTIDAD urbanística colaboradora adquiera personalidad jurídica, las notificaciones administrativas dirigidas a sus miembros en relación con el de la actuación correspondiente, se realizará a través de la ENTIDAD.

Artículo 3.º Ámbito territorial.

El ámbito territorial a que se contrae la actividad de la ENTIDAD es el comprendido por la Urbanización sita en «Vivanco de Mena» dentro del término municipal de Vivanco (Burgos).

Artículo 4.º Objeto y fines.

La Entidad tendrá por objeto el mantenimiento y conservación (de las vías públicas, servicios urbanos y equipamiento hasta el día 19 de noviembre de 2026) de la Urbanización «Señorío de Vivanco de Mena (Burgos)», de conformidad con las previsiones y determinaciones establecidas en la sentencia nº 218/2019 dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León (Burgos)

Artículo 5.º Órgano de tutela y control.

La Administración bajo cuyo control y tutela actúa la ENTIDAD es el Ayuntamiento de Villasana de Mena (Burgos), de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

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

Artículo 6.º Duración y ejercicio económico.

La duración de la Entidad se establece hasta el 19 de noviembre de 2026

TÍTULO II

De los miembros

Artículo 7.º Miembros.

1.– Son miembros de la ENTIDAD con carácter obligatorio las personas físicas y jurídicas, cualquiera que sea su naturaleza, que sean propietarias de fincas con aprovechamiento lucrativo privativo, incluidas dentro del ámbito de actuación.

En DOCUMENTO ANEXO denominado FINCAS Y PROPIETARIOS, se establece la relación de fincas afectadas en su actual configuración jurídica, sus propietarios y domicilios y los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad de Balmaseda, y los porcentajes de participación que a cada una de ellas corresponde; y, a los efectos de artículo 9. °, las cuotas resultantes en función de su actual configuración jurídica.

2.– Los cotitulares de una finca o derecho deberán designar una persona como representante ante la ENTIDAD sin perjuicio de responder solidariamente de sus obligaciones en su defecto dicho representante debe ser designado por el Ayuntamiento.

3.– En relación con las fincas que se hayan constituido o se constituyan en el futuro en Régimen de Propiedad Horizontal será miembro de la ENTIDAD la Comunidad de Propietarios del Inmueble, que a su vez será representada en la ENTIDAD por quién ostente su representación legal, no obstante, a efectos de responsabilidad por impago de las cuotas al margen de la Comunidad lo será cada miembro en su cuota de participación en el mismo.

4.– La condición de miembro derivada de la propiedad de fincas incluidas en el Ámbito de la ENTIDAD es irrenunciable, debiendo figurar en las escrituras o documentos traslativos del dominio.

5.– Las demás personas físicas o jurídicas que se incorporen a la ENTIDAD, y en su caso el Ayuntamiento, deben ser representados por una persona física.

6.– Tanto los miembros iniciales de la Entidad como los incorporados con posterioridad a ella tendrán los mismos derechos y obligaciones.

Artículo 8.º Derechos y obligaciones de los miembros.

1.– Son derechos de los miembros: participar, con voz y voto, en la Asamblea de la ENTIDAD, elegir y ser elegido miembro de los órganos de los órganos sociales; usar conforme a su fin y en los términos de la legislación aplicable, las obras e instalaciones

afectas a la conservación por la ENTIDAD; presentar propuestas y sugerencias; y ejercer cualquier otro derecho comprendido o derivado de los presentes Estatutos.

2.– Constituyen obligaciones inherentes a la condición de miembro: la realización de las prestaciones individualizadas que se hayan acordado por los órganos de gobierno de la ENTIDAD, en cumplimiento de sus fines; satisfacer las cuotas ordinarias o extraordinarias establecidas por la ENTIDAD para hacer frente a la actividad y a los gastos derivados del cumplimiento de su objeto; cumplir los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General y el Consejo Rector; mantener en buen estado de conservación su fachada y finca privativa, y resarcir cualquier daño que ocasionen en las obras e instalaciones conservadas por la ENTIDAD; observar y cumplir las normas municipales de edificación y las correspondientes ordenanzas municipales; permitir el acceso a las fincas privativas siempre que así lo requieran las actividades de conservación de la ENTIDAD; notificar a la ENTIDAD un domicilio en territorio español a efectos de notificaciones así como una cuenta corriente en la que efectuar los cargos de las cuotas y cualesquiera variaciones que se produzcan ulteriormente en el mismo; notificar a la ENTIDAD la circunstancia de haber trasmitido la titularidad de la finca situada en el área de actuación, en la forma y plazos que se regulan en el artículo 10.º de estos Estatutos.

Artículo 9.º Cuotas de participación.

La participación de los propietarios en la obligación de conservación de la urbanización que sea de cargo de la ENTIDAD se hará según su cuota que deben ser proporcionales al aprovechamiento que le corresponde, y en los inmuebles en régimen de propiedad horizontal, la cuota se distribuirá entre los propietarios conforme la normativa de la propiedad horizontal, debiéndose poner de manifiesto tal circunstancia en las escrituras públicas de compraventa. Los futuros propietarios adquirientes de las parcelas se subrogarán en las cuotas de conservación correspondientes.

En los supuestos en que las fincas se hayan constituido o se constituyan en régimen de Propiedad Horizontal, mantendrán una única cuota de participación asignada a la Comunidad de Propietarios, sin pe1juicio de su distribución interna conforme se ha indicado.

Artículo 10.º Transmisión de propiedades. Parcelaciones.

1.– Si cualquier propietario enajenara total o parcialmente su parcela, exigirá al adquiriente en el propio documento de enajenación, la formal subrogación de éste en los derechos y obligaciones que le corresponden como miembro de la ENTIDAD figurando en el documento de transmisión, notificando la transmisión efectuada dentro de los quince días siguientes al otorgamiento del documento mencionado, sea público o privado.

Mientras no se practique dicha notificación, el transmitente permanecerá responsable solidario ante la ENTIDAD de cuantas obligaciones le corresponda por la finca enajenada.

2.– En los supuestos en que se formalicen segregaciones, parcelaciones de las fincas afectadas a la actuación de la ENTIDAD, la cuota de participación previamente asignada se distribuirá totalmente entre las nuevas fincas resultantes o que queden subsistentes debiéndose constar dicha circunstancia, como se ha indicado, en los correspondientes documentos públicos. Si por cualquier razón, el documento público en el que se realicen dichas operaciones no estableciera las cuotas, la ENTIDAD entenderá que la distribución ha de realizarse en forma proporcional a sus respectivos aprovechamientos.

3.– En todo caso, el propietario transmitente deberá notificar, en el plazo de los 15 días siguientes, las circunstancias de la transmisión, con expresión del nombre y domicilio del adquiriente. Mientras no se practique dicha notificación, el transmitente permanecerá responsable solidario de la ENTIDAD de cuantas obligaciones le correspondan por la finca enajenada.

4.– Las Comunidades de Propietarios actuarán mediante su representante legal designando al mismo para las notificaciones.

TÍTULO III

De los órganos de la entidad

Artículo 11.º Órganos.

1.– La Entidad se regirá por los siguientes órganos:

a) Una Asamblea General, integrada por los propietarios de parcela de la Entidad de Conservación y un representante del Ayuntamiento.

b) La Junta Directiva, integrada por el Presidente, el Vicepresidente, el Secretario y dos vocales elegidos por la Asamblea de la Entidad. Cuando así lo estime la Junta Directiva, podrá convocar a sus reuniones a un representante del Ayuntamiento.

c) El Administrador o Gerente.

2.– La Junta Directiva será designada por la Asamblea. En su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones, entre los propietarios de la Urbanización. En caso de ausencia o enfermedad, el Presidente será sustituido por el Vicepresidente.

3.– La duración del cargo de los miembros de la Junta Directiva y demás cargos sociales será de dos años, sin perjuicio de poder ser removido del cargo antes de dicho plazo por acuerdo de la Asamblea General. Los cargos de la Junta Directiva serán renovados por mitad cada año, excepto en lo que se refiere a la primera Junta Directiva que cesará al finalizar su mandato. Ningún miembro de la Junta Directiva podrá ostentar el mismo cargo más de dos mandatos consecutivos. Las vacantes que se produzcan por causa justificada serán cubiertas provisionalmente entre los asociados, por la propia Junta Directiva, hasta tanto que se convoque la Asamblea General y se designen por ésta los sustitutos. En el supuesto de que se produzcan vacantes superiores o iguales al 50% se convocarán elecciones a nueva Junta.

4.– En el supuesto de no existir voluntarios para la renovación de la Junta Directiva, se realizará un sorteo entre los propietarios que no hayan ocupado cargos hasta el momento.

Artículo 12.º De la Asamblea General.

1.– Corresponden a la Asamblea General las siguientes atribuciones:

a) Examinar la gestión común y aprobar, en su caso, la Memoria y cuentas del ejercicio anterior.

b) Aprobar los Presupuestos Ordinarios y Extraordinarios, así como los planes, programa y memoria de actividades.

c) La designación y cese de las personas que han de integrar los órganos sociales.

d) Nombrar, a propuesta de la Junta Directiva, comisiones de trabajo que gestionen las actividades que se les encomienden, bajo la supervisión de la Junta.

e) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento.

f) La disolución de la Entidad.

2.– La Asamblea General celebrará reunión ordinaria, al menos dos veces al año.

Dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio económico, que coincidirá con el año natural, celebrará sesión para, informar de la gestión común, y aprobar, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior.

Dentro del último trimestre de cada año se celebrará para proponer, y en su caso, aprobar los presupuestos ordinarios y extraordinarios, así como los planes y programas del ejercicio económico siguiente.

3.– La Asamblea General Extraordinaria celebrará cuantas reuniones estime necesario el Presidente o la Junta Directiva, o lo solicite por escrito un 15% de los asociados del total de los asociados al corriente de pago, en cuyo caso el Presidente deberá convocar dentro de los diez días siguientes a la solicitud en el plazo de treinta días la sesión extraordinaria solicitada.

Artículo 13.º La Junta Directiva.

Para ser nombrado para cualquier cargo de la Junta Directiva será precisa la condición de propietario de parcela en la Urbanización, y estar al corriente en el pago de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias.

1.– Tendrá las siguientes atribuciones:

a) Realizar todos los actos de administración y gestión de la Entidad que no estén expresamente reservados por estos Estatutos a la Asamblea General.

b) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.

c) Desarrollar la gestión económica de la Entidad, conforme a los presupuestos aprobados por la Asamblea, y contabilizar los resultados de la gestión.

d) Proponer a la Asamblea General la adopción de acuerdos en materias atribuidas a la competencia de ésta.

e) Contratar, previo acuerdo de la Asamblea General un Administrador/Gerente.

f) Contratar, previo acuerdo de la Asamblea General, al personal o empresas prestadoras de servicios que se juzgue necesario para el mejor cumplimiento de los fines de la Entidad.

g) Decidir sobre el mantenimiento, vigilancia y conservación de los servicios urbanísticos básicos.

h) Redactar los planes y programas de la Entidad.

i) Las demás facultades de gobierno y administración de la Entidad no reservadas expresamente a la Asamblea General.

2.– No podrá invertir los recursos de la Comunidad en ningún activo que no haya sido aprobado por la Asamblea General.

3.– La Junta Directiva celebrará reunión, al menos, una vez cada tres meses, así como cuantas reuniones extraordinarias se estime necesarias por el Presidente o lo soliciten por escrito la mayoría de los componentes de la misma.

Artículo 14.º El Presidente.

El Presidente tendrá las siguientes funciones:

a) Convocar, presidir, dirigir las deliberaciones de los órganos colegiados y dirimir los empates con voto de calidad.

b) Representar a la Entidad en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandatos temporales a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, tanto en el ámbito judicial como extrajudicial.

c) Rubricar con su firma las actas de la Asamblea General y de la Junta Directiva, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.

d) Ejercer, en la forma que la Junta Directiva determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Entidad.

e) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o la Junta Directiva.

f) Canalizar las relaciones externas de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación con el Ayuntamiento, administraciones públicas, empresas externas, etc.

g) Las demás facultades de gobierno y administración de la Entidad no reservadas expresamente a la Asamblea General.

Artículo 15.º El Vicepresidente.

Son funciones del Vicepresidente:

a) Sustituir al Presidente en caso de ausencia, enfermedad o vacante.

Artículo 16.º El Secretario.

Serán funciones del Secretario:

a) El Secretario levantará acta de las reuniones, tanto de la Asamblea General como de la Junta Directiva, haciendo constar el resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados, así como transcribirlas a los Libros de Actas.

b) Guardar y custodiar los libros de Actas.

c) Expedirá las certificaciones con el Visto Bueno del Presidente.

d) Organizará los servicios de régimen interior de la Entidad y, de modo especial, la existencia de un libro-registro en el que se relacionarán los miembros integrantes de la Entidad, con expresión de circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.

e) Remitirá las convocatorias efectuadas por el Presidente de las Sesiones de la Asamblea General.

f) Remitirá copia de las Actas de las reuniones de la Asamblea General y de la Junta Directiva, cuando se solicite por los propietarios.

g) Realizará, asimismo, los actos de gestión administrativa y demás funciones que especialmente se le encomienden por el presidente o la Junta Directiva.

Artículo 17.º Los Vocales.

Serán funciones de los Vocales, las que se les delegue por la Junta Directiva o el Presidente, ya que su labor es especializarse en las funciones de la Junta, para colaborar en un mejor seguimiento y funcionamiento de la misma y de las tareas a desarrollar.

Artículo 18.º Del Administrador o Gerente.

1.– El nombramiento del Administrador se efectuará a propuesta de La Junta Directiva, por la Asamblea General.

2.– Podrá ser suspendido del cargo en cualquier momento por la Junta Directiva, hasta que resuelva definitivamente la Asamblea General en la primera reunión que celebre después de la suspensión.

3.– Actuará a las órdenes del Presidente de la Junta Directiva.

4.– Asistirá a las sesiones de la Asamblea General y de la Junta Directiva con voz pero sin voto.

5.– Llevará la contabilidad de la Entidad, ocupándose de todos los trámites administrativos en que haya de intervenir o comparecer ésta.

6.– Tendrá las obligaciones que expresamente le asigne la Junta Directiva.

7.– No se precisará que el cargo sea desempeñado por un miembro integrante de la Entidad, y podrá ser remunerado en la cuantía y condiciones que fije la Asamblea a propuesta de la Junta Directiva.

8.– Llevar un registro en el que se relacionen las parcelas, el nombre y apellidos del propietario, domicilio a efectos de notificación y el coeficiente de participación asignado, debiendo consignarse los diferentes cambios de titularidad y fecha de estos.

TÍTULO IV

Convocatorias, Sesiones y Acuerdos

Artículo 19.º Requisitos de la convocatoria.

1.– Los órganos colegiados de la Entidad serán convocados por el Secretario, de orden del Presidente.

2.– La convocatoria expresará el lugar, día, hora y los asuntos a que se han de circunscribir las deliberaciones y acuerdos, así como la indicación de que en el domicilio social se halla a disposición de los asociados la documentación de los asuntos objeto del orden del día, en las fechas indicadas.

3.– La convocatoria de la Asamblea General o de la Junta Directiva se hará mediante carta remitida por correo a los domicilios designados por los propietarios con quince días de antelación, al menos, a la fecha en que haya de celebrarse la reunión cuando se trate de convocatoria de Asamblea General, o e cinco días de la Junta Directiva. Con la misma antelación se fijará, en cada caso, un anuncio en el domicilio social de la Entidad o tablón de anuncios al efecto. Del mismo modo será válida la comunicación por e-mail, a quienes así lo hayan solicitado y firmado por escrito.

Artículo 20.º Quórum de constitución y votación.

La Asamblea General y la Junta Directiva quedarán válidamente constituidas, en primera convocatoria, cuando concurran a cada una de ellas, presentes o representados (con representación por escrito y para cada reunión) la mayoría de los propietarios que, respectivamente, integren dichos órganos y que representen más del 50% de las cuotas. En segunda convocatoria, que se celebrará media hora después de la primera, será válida la constitución, cualquiera que sea el número de miembros concurrentes, siempre que estén presentes el Presidente y el Secretario o quienes legalmente les sustituyan.

La condición de representante y representado será recogida en el acta de la Asamblea, de forma explícita y biunívoca.

Los acuerdos de los órganos sociales de la Entidad se adoptarán siempre por mayoría de votos.

En caso de empate será dirimente el voto del Presidente.

Artículo 21.º Acuerdos.

Los acuerdos de los órganos colegiados de la Entidad, válidamente adoptados según los Estatutos, serán obligatorios y ejecutivos, incluso para los ausentes o disidentes, sin perjuicio de las acciones que en Derecho procedan.

Los acuerdos sobre designación, elección o renovación de cargos sociales deberán ser puestos en conocimiento del Ayuntamiento, para conocimiento de este e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación.

Contra los acuerdos de los órganos de la Entidad cabe recurso ordinario ante el órgano que lo dictó, y si no se contestara en el plazo de tres meses, ante el Ayuntamiento dentro del plazo de un mes.

Artículo 22.º Actas.

De los acuerdos de la Asamblea y de la Junta Directiva se levantará acta que, una vez aprobada en la reunión siguiente, se transcribirá en el respectivo Libro de Actas.

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

a) Confección y lectura al final de la propia sesión, si ello fuera posible, o en la siguiente sesión.

b) Por tres socios asistentes a la Asamblea, elegidos en la misma, en el plazo de 15 días naturales siguientes a la celebración de la Asamblea.

c) Mediante el envío a los propietarios por correo a los domicilios designados o por e-mail, en el plazo de quince días hábiles.

Con independencia de los apartados anteriores será obligatorio enviar el Acta a todos los asociados en el plazo de quince días. Quienes podrán comunicar por escrito las observaciones o reparos en el plazo de quince días hábiles desde la recepción. De no existir quedará aprobada en el término fijado y los reparos serán resueltos en la próxima Asamblea.

En lo no previsto será de aplicación lo dispuesto en la legislación de régimen local a este respecto.

A requerimiento de los propietarios o de los órganos urbanísticos deberá el Secretario de la Entidad, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Artículo 23.º Normas de funcionamiento.

La Entidad funcionará con arreglo a normas de economía, celeridad y eficacia, mediante la prestación personal de los propietarios, salvo que dicha prestación fuere insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales.

Se contratará, de acuerdo con los presupuestos aprobados por la Asamblea General, las empresas necesarias para cubrir las necesidades de mantenimiento de los servicios en las debidas condiciones de eficacia y legalidad.

TÍTULO V

Régimen Económico

Artículo 24.º Medios Económicos: Ingresos.

Los medios económicos de la ENTIDAD se integrarán por las cuotas de los miembros, ordinarios y extraordinarias que resulten de los presupuestos aprobados por la Asamblea General, así como por cualquier otros ingresos, subvenciones, créditos, productos o rentas que pudieran obtenerse con arreglo a la legislación vigente.

Artículo 25.º Gastos.

Serán gastos de la ENTIDAD aquellos que vengan exigidos por el cumplimiento de su objeto y fines y serán sufragados por los miembros de la ENTIDAD conforme se dispone en los presentes Estatutos.

Para atender dichos gastos, la Asamblea General en desarrollo de los presupuestos ordinarios o extraordinarios señalados establecerá las cantidades que deba satisfacer cada uno de los miembros de la ENTIDAD, así como la forma, plazos y condiciones de pago.

En todo caso, el importe total de la aportación acordada se distribuirá entre los

miembros con carácter proporcional a la cuota de participación que tenga asignadas la finca o fincas de su titularidad.

En caso de las Comunidades de Propietarios, la cuota será única a todos los efectos de exacción y cobro por vía de apremio o judicial.

Artículo 26.º Pago de las aportaciones.

El plazo para el ingreso de las aportaciones en la Caja de la ENTIDAD será el que fije la Junta Directiva, conforme a los Presupuestos Ordinarios y Extraordinarios aprobados por la Asamblea General, sin que ningún miembro pueda negarse a su pago por renuncia al uso de las obras de urbanización.

Si no se hubiera establecido otro plazo especial, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros en periodo voluntario se realizará anticipadamente dentro de los diez primeros días del último mes de cada trimestre natural respecto de las previsiones del Presupuesto Anual, es decir, los diez primeros días de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre, para lo cual se tendrá que disponer de saldo suficiente en la cuenta designada. Dado que las aportaciones se determinan en la Asamblea las mismas no precisarán una notificación previa, siendo efectivas y exigibles en los plazos que se acuerden en la misma o, en su defecto y con carácter general, en los contemplados en los presentes Estatutos.

No efectuado el pago en el plazo indicado, los miembros incurrirán en morosidad y para la exacción de la cuota que corresponda se seguirá la regla siguiente:

1.– Transcurrido dicho plazo, sin necesidad de requerimiento, el miembro moroso incurrirá en una penalización por demora del 15 por 100 del importe de la cantidad o fracción no abonada, debiendo abonar el principal y dicho recargo en los quince días hábiles siguientes a la finalización del periodo voluntario.

2.– En todo caso, y cualquiera que sea el momento del pago, con posterioridad al vencimiento del período voluntario, las cantidades adeudadas a la ENTIDAD devengarán, con independencia de los recargos y penalizaciones que procedan, un interés anual de demora equivalente al interés legal, incrementado en dos puntos.

3.– En todo caso, serán de cuenta del miembro moroso todos los gastos y costas judiciales y extrajudiciales, incluso honorarios de letrado y procurador, si se produjeran, aunque su intervención no fuera necesaria.

Artículo 27.º Procedimiento de apremio.

Cuando algún miembro de la ENTIDAD incumpla sus obligaciones económicas, el órgano de gobierno de la misma puede instar al Ayuntamiento para que exija el pago de las cantidades adeudadas mediante el procedimiento administrativo de apremio, y en su caso para que expropie los derechos del deudor en beneficio de la ENTIDAD.

El procedimiento se regirá por los siguientes principios:

A) Instancia de parte: El Presidente o en su caso el Gerente, previo acuerdo de la Junta Directiva, 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 Presidente de la ENTIDAD, que comportará a estos fines plena fuerza ejecutiva.

B) Cantidades Reclamadas: El descubierto supondrá a favor de la ENTIDAD, además del principal de la cuota o cuotas no satisfechas, y como dispone el artículo 208.3.b.2», «además de los recargos e intereses fijados en el Reglamento General de Recaudación, el devengo del interés legal del dinero más dos puntos» por el tiempo transcurrido entre el vencimiento de la obligación y la fecha de la certificación de descubierto.

C) Ingreso de la reclamación: Efectuado el cobro por el Órgano de Tutela y Control se entregará de oficio a la ENTIDAD, entregando igualmente los correspondientes recargos y penalizaciones, incluido el de apremio, e intereses, al margen de las cantidades que en concepto de recargo y gastos pudiera exigir el citado Órgano.

TÍTULO VI

Régimen Legal

Artículo 28.º Vigencia de los estatutos.

Los presentes Estatutos, una vez aprobados definitivamente tendrán naturaleza obligatoria para la Administración y los miembros de la ENTIDAD, en los términos establecidos en los artículos 208 y 435 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 208,3 b 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 el ámbito territorial de actuación definido en el artículo 3 de estos Estatutos.

Cualquier modificación de los presentes Estatutos que se acuerde por la Asamblea General requerirá la aprobación del Ayuntamiento de Villasana de Mena 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 29.º Ejecutoriedad.

Con la única excepción de que se precise para su efectividad, excepcionalmente, autorización ulterior de la Administración Actuante o de otros órganos urbanísticos, los actos y acuerdos de los órganos de Gobierno y Administración de la ENTIDAD serán inmediatamente ejecutivos a partir del momento de su adopción, salvo aquellos casos en que una disposición legal establezca lo contrario o cuando se suspenda su eficacia por el Ayuntamiento, por recaer en asuntos que no sean legalmente de su competencia o por constituir infracción del ordenamiento jurídico.

Contra los acuerdos, expresos o tácitos de la Asamblea General o de la junta Directiva podrá formularse por los miembros de la ENTIDAD recurso de alzada ante el Órgano Urbanístico de Tutela y Control, dentro del plazo de un mes siguiente a la notificación del acuerdo, sin que la misma suspenda su ejecutividad.

La resolución del recurso de alzada por el órgano de control o, en su caso, su

desestimación tácita por el transcurso del plazo de tres meses sin que se notifique su resolución expresa, dejará expedita la vía jurisdiccional.

Artículo 30.º Relaciones entre el órgano de control y la entidad.

Dado el carácter pseudo-administrativo que la legislación reconoce a la ENTIDAD la misma gozará de los beneficios, subvenciones y demás ayudas que la Administración tutelante pueda facilitar y obtener.

Las reuniones que solicite la ENTIDAD con la Administración tendrán la consideración de preferente dentro de los asuntos ordinarios y asimismo los temas objeto de aprobación que someta a la misma.

Artículo 31.º Disolución y liquidación.

Tendrá lugar la extinción de la Entidad de Conservación por el mero transcurso del plazo máximo fijado en Sentencia dictada por el TSJ de lo Contencioso Administrativo de Castilla y León (Burgos) Sección nº 1 de fecha 13/9/19 nº 218/19, esto es, el 19/11/2026

En su caso, el procedimiento de disolución será el siguiente:

1º.- Automáticamente por el plazo que establece en la Sentencia.
La Asamblea General de la ENTIDAD deberá adoptar el acuerdo de disolución y liquidación, en cumplimiento de la Sentencia del TSJ citada.

El acuerdo, junto con la documentación que a juicio de la Entidad fuera conveniente, se trasladará a la Administración Actuante, quien asumirá las obligaciones contenidas en la Sentencia de la Sala del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León. - Burgos,

Las operaciones de liquidación se llevarán a cabo por persona elegida por la Asamblea General.

Villasana de Mena, 19 de noviembre de 2019.