

ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACION DEL POLÍGONO INDUSTRIAL "LA SAGRA" DE LAS NNSS DE NUMANCIA DE LA SAGRA (TOLEDO).

CAPITULO 1. INTRODUCCIÓN.

Artículo 1. DENOMINACIÓN.-

Por los presentes Estatutos se regirá la organización y funcionamiento de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación del Polígono Industrial "La Sagra" de las NNSS de Numancia de la Sagra la cual se constituye al amparo del artículo 24 y concordantes, del Decreto 29/2011, por el que se aprueba el reglamento de la actividad de ejecución del TRLOTAU – en adelante RAE-, por imponerlo el planeamiento urbanístico, en concreto el Plan Parcial del Polígono Industrial de la Sagra del municipio de Numancia de la Sagra, así como el Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (en adelante TRLOTAU) en su artículo 135 y en función de lo especificado en el Convenio Urbanístico suscrito para la gestión del PAU con fecha 12 de noviembre de 2.002, para asumir la conservación en el ámbito confirmado por el Polígono Industrial "La Sagra" de las NN.SS de Numancia de la Sagra, se constituye la Entidad Urbanística de Conservación que se regirá por las disposiciones indicadas y cualesquiera otras dictadas o que se dicten en el futuro y que le sean directamente aplicables.

Artículo 2. NATURALEZA.-

La Entidad tiene personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines a partir de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, pudiendo dar comienzo a sus actuaciones a partir de la firma de la escritura pública, sin perjuicio de la ratificación de los actos una vez se haya producido la inscripción.

Con motivo de su inscripción en el Registro Entidades Urbanísticas Colaboradoras se solicitará el reconocimiento en su favor de la condición de persona jurídico-pública, de conformidad con lo previsto en el artículo 24 del RAE.

En cualquier caso, la E.U.C. se regirá por sus propios estatutos reguladores y demás normas del derecho privado, salvo en su organización, formación de voluntades y relaciones con la Administración que será de

aplicación las determinaciones del RAE, en lo no previsto por estos Estatutos, así como la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común.

Artículo 3. DOMICILIO.-

El domicilio social de la Entidad se establece en C/ La Torre, 8 de Numancia de la Sagra, sin perjuicio de su eventual modificación o traslado por acuerdo de la Junta General en cuyo caso procederá a comunicarlo a todos los asociados y entes o instituciones públicas que correspondiere.

CAPÍTULO II. OBJETO Y FINES, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DURACION DE LA E.U.C.

Artículo 4. OBJETO y FINES.-

La Entidad tendrá por objeto la conservación y mantenimiento de la urbanización realizada por el Agente Urbanizador y, en consecuencia, y de conformidad con las previsiones y determinaciones establecidas en el PAU POLIGONO INDUSTRIAL LA SAGRA y del proyecto de urbanización (aprobado éste definitivamente por el Ayuntamiento el día 9 de agosto de 2002), tendrá por objeto la realización de las finalidades siguientes:

1. La conservación y mantenimiento de viales, parques y jardines, bajo las directrices y vigilancia de la Administración Municipal.
2. El mantenimiento de los servicios generales de abastecimiento de agua potable, energía eléctrica, recogida de basura y alumbrado público, que podrá contratarse por la Entidad con empresas suministradoras.
3. El mantenimiento del servicio general de evacuación y depuración de aguas residuales.
4. Cualquier otro que se corresponda con los fines legales de la Entidad.

Artículo 5. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.-

El ámbito de actuación de la presente E.U.C. viene determinado por todos los terrenos comprendidos en la delimitación del Sector Polígono Industrial "La Sagra" de las NNSS de Numancia de la Sagra, sito en Ctra. De Numancia de la Sagra a Pantoja Km. 27,5 (PAU Polígono Industrial La Sagra aprobado definitivamente el día 9 de agosto de 2002).

Este ámbito territorial podrá eventualmente ser objeto de modificaciones perimetrales en su configuración definitiva si de esta forma resultase más conveniente en orden al óptimo desarrollo de la planificación y posterior ejecución urbanística ya sea por imperativo de las exigencias planteadas por la Administración que apruebe los instrumentos de desarrollo urbanístico necesarios, o bien por aquellas otras circunstancias imprevisibles en el momento actual y cuya justificación radique en la conveniencia y óptima viabilidad respecto de la urbanización de los terrenos.

La modificación del ámbito territorial supone la integración en la Entidad de los mismos.

Artículo 6. DURACIÓN.-

La E.U.C. tendrá una duración temporal indefinida, a que se extiende la obligación de conservación a cargo de los propietarios de parcelas o fincas integrados en este Sector.

CAPITULO III. ELEMENTOS PERSONALES.-

Artículo 7. MIEMBROS.-

1. Son miembros de la presente E.U.C, con iguales derechos y obligaciones los propietarios de fincas situadas en el ámbito del Sector industrial La Sagra.
2. La transmisión de la titularidad de fincas llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del enajenante entendiéndose incorporado al adquirente a la Entidad a partir del momento de la transmisión. A este efecto, en el título de la transmisión deberá expresarse el compromiso relativo a la conservación de las obras y servicios de la urbanización, con expresa aceptación de los mismos por el adquirente; compromiso que será debidamente formalizado en la

correspondiente escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, una copia de la cual deberá ser presentada ante el Ayuntamiento para que las relaciones y acuerdos con terceros surtan efectos ante esta Administración y se produzca la subrogación de los futuros propietarios a tal efecto.

3. Tanto los asociados iniciales de la Entidad como los incorporados con posterioridad a ella tendrán los mismos derechos y obligaciones.

Artículo 8. DERECHO DE LOS ASOCIADOS DE LA E.U.C.-

Son derechos de los miembros de la presente E.U.C:

1. Asistir por si, o por medio de representante, a las sesiones de la Asamblea General, emitiendo su voto y presentar las proposiciones y sugerencias que estimen oportunas.
2. Elegir o ser elegidos como miembros de los órganos de gobierno de la E.U.C.
3. Ser informados en la actuación y gestiones realizadas por la E.U.C., conocer el estado de cuentas de la misma, pudiendo solicitar la exhibición de recibos y justificantes que reclamen. El ejercicio de este derecho de información se materializará, sin poder ser limitado, en las condiciones que se acuerden en la Asamblea General.
4. Para el ejercicio de sus derechos de los miembros de la E.U.C. habrán de acomodarse a lo señalado en la legislación vigente y los Estatutos y Acuerdos de aquella, sin que en ningún caso puedan estos últimos limitar ni dilatar su ejercicio.

Artículo 9. OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA E.U.C.-

1. Además, de las obligaciones de carácter general, derivadas del cumplimiento de las preinscripciones y normas legales y de planeamiento urbanísticos vigentes, así como de los acuerdos adoptados por los órganos de la Entidad, los miembros de ésta vendrán obligados a:

- a) Comunicar a la Entidad, con un mes de antelación, el propósito de transmitir fincas o parcelas situadas en la urbanización.
 - b) Señalar, en el momento de su incorporación a la Entidad, su domicilio a efectos de notificaciones, así como sus modificaciones posteriores.
 - c) Pagar en el plazo establecido los gastos y las cuotas que se giren para la conservación de la urbanización, en los términos establecidos en los presentes Estatutos y conforme al art. 23 del RAE respecto de los servicios o infraestructuras comunes de la urbanización.
 - d) Designar, en los supuestos de copropiedad, a la persona física que representa a los cotitulares en el ejercicio de sus derechos y cumplimiento de las obligaciones.
 - e) Cumplir las demás obligaciones que les corresponda conforme a estos Estatutos y a las disposiciones legales aplicables.
2. Atendiendo a lo previsto en el artículo 23, 3, e) del RAE, la participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de la urbanización se determinará conforme a la superficie de parcela que figure en la base de datos del Catastro inmobiliario, en caso de agrupación o segregación de fincas, se estará lo resultante de esas operaciones, debiéndose realizar un recálculo de las cuotas tras cada operación, si bien será aplicable a partir del mes siguiente al que se haya producido la agrupación o segregación mediante escritura pública.

De manera que las cuotas de participación serán abonadas por los propietarios en cuotas mensuales, según coeficiente que será proporcional a la superficie de las parcelas.

CAPÍTULO IV. ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN.-

Artículo 10. ÓRGANOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN.

1. La E.U.C. se regirá por los siguientes órganos:

A) Asamblea General, integrada por todos los propietarios del ámbito de la Unidad.

B) La Comisión Delegada, integrada por 3 vocales asociados, elegidos por la Asamblea, además del Presidente, el Secretario y el Tesorero de la Entidad de Conservación.

C) El Presidente.

D) El Secretario, que será persona ajena a los miembros de la Entidad ejerciendo a su vez funciones de asesor técnico tanto de la Comisión Delegada, como de la Asamblea General.

E) El Tesorero. Por motivos de operatividad de la Entidad podrá ser nombrado el Secretario de la Entidad para el cargo de Tesorero.

2. El presidente, el secretario y el Tesorero serán designados por la Asamblea en sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones, entre los miembros de la Asamblea General, a excepción del Secretario, que será externo a la Entidad, de acuerdo al párrafo anterior así como el Tesorero, si se decidiera que recayera el cargo en la misma persona que la del Secretario. En caso de ausencia o enfermedad, el Presidente será sustituido por el miembro de la Comisión Delegada de mayor edad.

3. La duración de los miembros de la Comisión Delegada, excepto la de Secretario y Tesorero, será de dos años y serán renovados por mitad cada año, excepto en la primera Comisión Delegada, cuya mitad designada por sorteo, cesará el primer año de su designación. Las vacantes que se produzcan por fallecimiento, renuncia o cualquier otra causa, serán cubiertas provisionalmente entre los Asociados, por la propia Comisión hasta tanto se convoque la Asamblea General y se designen por ésta los sustitutos.

Artículo 11. LA ASAMBLEA GENERAL.

1. La Asamblea General es el máximo órgano de gobierno de la Entidad y vendrá constituida por todos los miembros, y tiene las siguientes atribuciones:

a) Aprobar los presupuestos y cuentas anuales de la Entidad

- b) La designación y cese de las personas que han de integrar los órganos sociales.
- c) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento.
- d) Aprobar las cuentas anuales ordinarias que requiera la gestión de la Entidad.
- e) Aprobar los Presupuestos y proyectos necesarios para la ejecución de obras de mantenimiento y conservación de obras y servicios.
- f) El ejercicio, en concurrencia con la Comisión Delegada, de las demás funciones propias de la Entidad por los presentes Estatutos.
- g) La disolución de la Entidad, sin perjuicio de la posterior aprobación por la Administración actuante.

2. La Asamblea General celebrará reuniones ordinarias dos veces al año – una dentro del primer trimestre y otra durante el último -, así como las reuniones extraordinarias que estime necesario el Presidente o la Comisión Delegada, o lo solicite por escrito una tercera parte de los asociados, en cuyo caso el Presidente deberá convocar la sesión extraordinaria solicitada dentro de los diez siguientes a la solicitud.

3. En las reuniones ordinarias, además de los asuntos que señale el Presidente, la Comisión Delegada o los propietarios del Polígono la Sagra que representen la tercera parte del total, se tratará especialmente, en la primera, la aprobación de la Memoria de gestión y las cuentas del ejercicio anterior, y en la segunda, del presupuesto para el ejercicio siguiente y de las cuotas provisionales o complementarias a satisfacer durante el mismo.

Artículo 12. LA COMISIÓN DELEGADA

La Comisión delegada tiene las siguientes atribuciones:

- 1. Realizar todos los actos de administración y gestión de la Entidad que no están expresamente reservados por estos Estatutos a la Asamblea.
- 2. Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- 3. Desarrollar la gestión económica de la Entidad, conforme a los presupuestos aprobados por la asamblea, y contabilizar los resultados de la

gestión, a tal efecto nombrará anualmente a uno de sus vocales para que firme mancomunadamente junto el Presidente las órdenes de pago.

4. Proponer a la Asamblea General la adopción de acuerdos en materias atribuidas a la competencia de ésta.
5. Acordar el cobro por la vía de apremio de las cuotas no satisfechas, instándolo al Ayuntamiento y adjuntando los justificantes.
6. Las demás facultades de gobierno y administración de la Entidad no reservadas expresamente a la Asamblea General.
7. La Comisión Delegada celebrará reunión ordinaria al menos una vez el semestre, así como las reuniones extraordinarias que estime necesarias el Presidente o lo soliciten por escrito dos vocales de la misma, en cuyo caso el Presidente deberá convocar la reunión extraordinaria solicitada dentro de los diez días siguientes a la solicitud.

Artículo 13. CONVOCATORIA.-

1. Las reuniones de los órganos colegiados ya sean, ordinarias o extraordinarias, serán convocadas por el Secretario por orden del Presidente mediante carta remitida a los miembros de la E.U.C. con siete días naturales de antelación, al menos, a la fecha en que haya de celebrarse. Con la misma antelación se fijará anuncio en el domicilio social de la Entidad.
2. Estando reunidos los miembros de la E.U.C. y/o quienes ostenten su representación de acuerdo con lo prevenido en los presentes Estatutos podrá celebrarse la Asamblea General si así se acordare por unanimidad y sin necesidad de convocatoria previa.
3. La convocatoria señalará el lugar, el día y la hora así como los asuntos que han de someterse a condicionamiento y resolución de estos órganos.

Artículo 14. QUORUM.-

1. En orden a la válida constitución de la Asamblea General y de la Comisión Delegada a efectos de la celebración de las sesiones,

deliberaciones y toma de acuerdos, se requerirá la presencia de la mitad más uno de las cuotas de representación de la Entidad, en el caso de la Asamblea General y para la Comisión Delegada, al menos, la mitad más uno de los miembros con derecho a voto, y en segunda convocatoria siempre que estén presente el Presidente y el Secretario cualquiera que sea el número de propietarios asistentes.

2. Los acuerdos de los órganos sociales de la Entidad se adoptarán siempre por mayoría simple de las cuotas de participación de los propietarios presentes o representados.
3. Necesitarán mayoría absoluta de cuotas de participación la modificación de Estatutos así como la disolución de la Entidad.

Artículo 15. ACUERDOS.-

1. Los acuerdos de los órganos colegiados de la Asociación, válidamente adoptados según los Estatutos, serán obligatorios y ejecutivos, incluso para los ausentes o disidentes, sin perjuicio de las acciones que en Derecho procedan.
2. Los acuerdos sobre designación, elección o renovación de cargos sociales, deberán ser puestos en conocimiento del Ayuntamiento, para conocimiento de mismo e inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
3. Contra los acuerdos de los órganos sociales cabe recurso de alzada ante el Ayuntamiento dentro del plazo de un mes, a contar desde la adopción de acuerdo, para los asistentes a la sesión en el que se adoptó y para los ausentes, desde la notificación del acta.

Artículo 16. ACTAS.-

1. De cada reunión de los órganos colegiados se levantará Acta que podrá ser aprobada en la misma reunión o en la siguiente, haciéndose constar en ella los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.
2. Las Actas figurarán en el libro correspondiente debidamente diligenciado y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

3. En lo no previsto será de aplicación lo dispuesto en la legislación de régimen local a este respecto.
4. A requerimiento de los asociados o de la administración urbanística actuante, deberá el Secretario de la Asociación, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Artículo 17. PRESIDENTE.-

El Presidente será designado por la Asamblea General.

Las facultades del Presidente serán las que siguen:

- a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de los órganos colegiados, dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.
- b) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la E.U.C. y de sus órganos de gobierno pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
- c) Autorizar las Actas de la Asamblea General y de la Comisión Delegada y las certificaciones que se expidan y cuantos documentos los requieran.
- d) Desarrollar cualquier actividad con relación a entidades bancarias que exija el funcionamiento de la E.U.C, salvo las órdenes de pago que deberán firmarse con uno de los vocales de la Comisión Delegada..
- e) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o Comisión Delegada.
- f) Canalizar las relaciones de la Entidad de Conservación con el Ayuntamiento.

Artículo 18. EL SECRETARIO.-

Serán funciones del Secretario:

- a) Asistir a todas las reuniones de la Asamblea General y de la Comisión Delegada levantando acta de ellas y transcribiéndolas en el Libro diligenciando al efecto.
- b) Expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas, con el visto bueno del Presidente.
- c) Llevar un libro Registro en el que se relacionan todos los socios integrantes de la E.U.C., con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, fincas de su propiedad afectas a los fines de la Entidad y cuota de participación y demás circunstancias relevantes.

Artículo 19. EL TESORERO.-

Serán funciones del Tesorero:

- a) Custodiar los fondos de la Entidad.
- b) Custodiar y llevar el libro de presupuesto y los libros de contabilidad.
- c) Realizar los cobros y pagos que corresponden a fondos de la Entidad, previo libramiento autorizado por el Presidente, mancomunadamente con uno de los vocales que designe la Comisión Delegada anualmente.
- d) Rendir cuentas de la gestión presupuestaria de la Entidad.
- e) Cumplir por todas las demás obligaciones que, respecto de su contenido, se establezcan por disposiciones legales o acuerdos de la Entidad.

CAPÍTULO V. RÉGIMEN ECONÓMICO.-

Artículo 20. MEDIOS ECONÓMICOS.-

1. El fondo social de esta Entidad estará constituido por los siguientes ingresos:

- a) Las cuotas o derramas que, aprobadas por la Asamblea General, se establezcan, ya sea para cubrir el presupuesto ordinario o para fines determinados.

- b) Los derechos, tasas y exacciones que les sean legalmente reconocidos.
- c) Los productos y rentas de bienes, los intereses de sus cuentas y depósitos y demás productos financieros.
- d) Las donaciones, subvenciones y aportaciones que reciban.

2. Son gastos de la Entidad:

- a) Los previstos en los presupuestos, así como los extraordinarios e imprevistos que se pueden producir. Si durante el ejercicio surgiera una necesidad imprevista que exigiere un gasto extraordinario, será preciso el acuerdo de la Asamblea especialmente convocada para este objeto.
- b) Los ordinarios y generales de administración, locales, mobiliario, material, salarios y gastos previstos por las obras que se acuerden para la anualidad vigente.
- c) Las tasas, impuestos y tributos que legalmente sean exigibles a la Entidad.
- d) Los de gestión y representación para el buen funcionamiento de los intereses de la Entidad.

Artículo 21. PRESUPUESTO.

1. El funcionamiento económico de la Entidad se regulará por el régimen de los presupuestos, bien ordinario o extraordinario, nivelado en gastos e ingresos.
2. El presupuesto ordinario de ingresos y gastos se confeccionará anualmente por la Comisión Delegada.
3. Su partida de ingresos la constituirá el saldo anterior, si lo hubiere, las subvenciones o donativos que se recibieren y cualquier otro ingreso previsible.
4. Su partida de gastos será constituida por los ordinarios y generales de administración, locales, mobiliario y material, y los gastos previstos por las obras o servicios que se acuerden para la anualidad vigente.

5. Se nivelará el presupuesto con la cuota que hayan de satisfacer los propietarios.
6. Los presupuestos extraordinarios, para la realización de obras o servicios no previstos en el presupuesto ordinario, se formularán cuando proceda, bien a propuesta de la Comisión Delegada o por acuerdo de la Asamblea General, y su vigencia será la de ejecución o servicio para el que fue aprobado.
7. Los presupuestos, tanto ordinarios como extraordinarios, deberán ser aprobados por la Asamblea General.
8. Dentro de los presupuestos figurará un capítulo de reserva para los gastos imprevisibles, cuyos saldos figurarán en todos los ejercicios constituyendo el fondo de reserva acumulado.
9. En caso de aumentos excepcionales de gastos obligatorios o ineludibles, la Comisión Delegada podrá transferir de este fondo las cantidades necesarias a las partidas presupuestarias dando cuenta a la Asamblea y justificando esa necesidad.

Artículo 22. RECAUDACIÓN.-

1. Las cuotas de socios y demás cantidades que deban satisfacer estos, serán ingresadas en los plazos y fechas que fije la Comisión Delegada. En caso de impago, las cuotas o cantidades podrán ser exigidas, a solicitud de la Entidad, por el Ayuntamiento, mediante la vía de apremio y conforma a lo establecido en el artículo 26.2 del RAE.

Artículo 23. CONTABILIDAD.-

1. La Entidad llevará la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados para que, en cada momento, pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse.

2. Obligatoriamente la contabilidad constará, como mínimo, de libros de ingresos, gastos y tesorería (caja, bancos) que estarán a cargo del Tesorero de la Entidad.

CAPÍTULO VI. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.

Artículo 26. DISOLUCIÓN.-

La E.U.C. se disolverá por las siguientes causas:

- a) Por acuerdo de la Administración urbanística actuante, previo cumplimiento íntegro de todos sus compromisos, fines y obligaciones y acuerdo de la propia entidad.
- b) Cuando se declare por la Administración urbanística actuante la desaparición de las circunstancias objetivas que determinaron su constitución.
- c) Por haber devenido de cumplimiento imposible los compromisos, fines y obligaciones asumidos, por razones sobrevenidas no imputables a la entidad, y así lo haya declarado la Administración actuante o haya sido declarado por una resolución judicial firme.

El acuerdo de disolución de la entidad debe notificarse a las personas propietarias y titulares de derechos afectadas que consten en el Registro de la Propiedad, así como inscribirse en el Registro de Entidades Urbanísticas dependiente de la Consejería de Fomento.

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

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

Artículo 27. LIQUIDACIÓN.-

El órgano encargado de la liquidación será la Comisión Delegada.

Acordada la disolución de la E.U.C., se procederá a su liquidación con la observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la Comisión Delegada. Se liquidarán los créditos y deudas de la Entidad.

El remanente que pudiera existir se distribuirá entre los miembros de la E.U.C, en proporción a su cuota de participación en la misma.

DISPOSICIÓN ADICIONAL.-

En lo no previsto en los presentes Estatutos regirá lo dispuesto como legislación supletoria la legislación administrativa urbanística y de régimen local.

DISPOSICIÓN FINAL.-

Los presentes Estatutos entrarán en vigor una vez aprobados por el Ayuntamiento de Numancia de la Sagra e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

En Numancia, julio de dos mil diecinueve.

Three handwritten signatures in black ink, positioned horizontally. The first signature on the left is highly stylized and dense with overlapping lines. The middle signature is more legible, appearing to start with a capital 'P'. The signature on the right is also stylized but more open and fluid in its strokes.