AYUNTAMIENTO
DE
Villavieja del Lozoya
(Madrid)

N.º .....

ANUNCIO DE APERTURA DE INFORMACIÓN PÚBLICA

En este Ayuntamiento se tramita expediente relativo a la aprobación inicial de la constitución y proyecto de Estatutos que habrán de regir el funcionamiento de la Entidad Urbanística de Conservación *de la Urbanización "Las Cabezas".*

En cumplimiento del artículo 161 del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, se procede a abrir período de información pública por término de quince días desde la inserción del presente anuncio en el *Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid* para que quienes puedan resultar interesados formulen las alegaciones que estimen convenientes. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento *[dirección https://www.villaviejadellozoya.es].*

En Villavieja del Lozoya a 6 de Junio de 2018.

AYUNTAMIENTO DE VILLAVIEJA DEL LOZOYA (Madrid)

EL ALCALDE

AYUNTAMIENTO
DE
VILLAVIEJA DEL LOZOYA
(MADRID)

PROYECTO DE ESTATUTOS POR LOS QUE SE REGIRÁ LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN "LAS CABEZAS"

TÍTULO I - DENOMINACIÓN, NATURALEZA, DOMICILIO Y OBJETO DE LA ENTIDAD

Artículo 1.- Denominación, naturaleza y régimen legal

1. Bajo la denominación de Entidad Urbanística de Conservación " Las Cabezas, sita en Villavieja del Lozoya, se constituye la entidad urbanística colaboradora, integrada por todos los propietarios de parcelas incluidas en el ámbito de dicha urbanización y el Ayuntamiento de Villavieja del Lozoya como administración actuante.
2. La Entidad tendrá naturaleza administrativa, con personalidad propia y plena capacidad jurídica desde la fecha de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, y se regulará por sus Estatutos y por las Ordenanzas Municipales que le afecten.
3. Todos los propietarios adheridos a la Junta de Compensación siguen obligatoriamente como miembros de la Entidad Urbanística de Conservación.
4. La Entidad Urbanística de Conservación de "Las Cabezas" procede de la Junta de Compensación del mismo nombre, subrogándose la nueva entidad en todos los derechos y obligaciones de la misma, una vez que la Junta de Compensación haya cumplido sus fines y se disuelva mediante el procedimiento previsto en estos Estatutos.
5. Explícitamente, se subroga a la Entidad Urbanística de Conservación en el derecho a recuperar la cantidad depositada en el Ayuntamiento como garantía de las obras de urbanización, una vez cumplido el plazo de un año desde la recepción de las mismas.
6. Del mismo modo, se subroga la Entidad Urbanística de Conservación, tanto en los fondos existentes, como en los cobros que puedan quedar pendientes en concepto de la obligada participación en las obras de urbanización, así como en los intereses devengados por morosidad.
7. Con la creación de dicha Entidad Urbanística de Conservación se da cumplimiento a lo establecido en el Plan de Ordenación del Núcleo de Población de Las Cabezas, en conformidad con lo dispuesto en el art. 68 del Reglamento de Gestión Urbanística, y a lo dispuesto en el art. 53 de los Estatutos de la Junta de Compensación de las Cabezas aprobados el 8 de junio de 1991 y modificados el 24 de octubre de 1998.

Artículo 2.- Domicilio

La Entidad de Conservación tendrá su domicilio legal en el lugar señalado al efecto por Junta General y en su defecto en el Ayuntamiento de Villavieja del Lozoya (Madrid).

Una vez constituida formalmente la Entidad, su Consejo Rector podrá modificar dicho domicilio notificándolo a sus integrantes, al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Colaboradoras.

Artículo 3.- Objeto y fines

El objeto de la Entidad, es la conservación de las Obras de Urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos de la Urbanización "Las Cabezas" de Villavieja del Lozoya, de acuerdo con lo previsto en el artículo 1.1.3.8 de las vigentes NN.SS en relación con el P.O.N.P. de "Las Cabezas" y con el Artículo 69 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Constituyen el objeto y los fines de la Entidad:

1. Velar por el adecuado uso y conservación de los elementos de la urbanización garantizando y exigiendo el cumplimiento de los derechos y obligaciones que competen a los miembros de la Entidad.

2. Acordar los términos de la colaboración económica y la prestación de servicios que debe establecerse entre el Ayuntamiento y la Entidad para el mantenimiento y mejora de la urbanización de "Las Cabezas", respetando el convenio de colaboración suscrito entre ambas entidades.
3. Atender a que se presten adecuadamente los servicios básicos urbanísticos.
4. Distribuir los gastos comunes entre todos los miembros de la Entidad de conformidad con las normas establecidas en los presentes Estatutos y con los acuerdos válidamente adoptados por los órganos rectores de la Entidad.
5. Velar por el estricto cumplimiento de las ordenanzas municipales y de las normas de régimen interior de la urbanización que se dicten.
6. Dirimir las diferencias que pudieran surgir entre sus miembros con relación al uso y disfrute de los elementos propios y comunes.
7. Adoptar las medidas y ejercitar, en su caso, las acciones correspondientes frente a los miembros de la Entidad, o terceras personas, para exigir el adecuado cumplimiento de las obligaciones contraídas por razón de la normativa vigente y de las demás normas de régimen interior.
8. Defender los intereses comunes ante cualquier Organismo o Autoridad del Estado, de los entes Autonómicos, de la Provincia y del Municipio, así como ante Juzgados y Tribunales de cualquier grado y jurisdicción.

TÍTULO II - DEL ÁMBITO Y DURACIÓN DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN

AYUNTAMIENTO DE VILLAVIEJA DEL LOZOYA (Madrid)

Artículo 4.- Ámbito

El ámbito de actuación abarca la totalidad del área comprendida en la urbanización, que corresponde al PONP Las Cabezas del término municipal de Villavieja del Lozoya.

Artículo 5.- Duración

1. La Entidad Urbanística de Conservación se crea por un periodo de 15 años desde su constitución, pudiendo prorrogarse por mutuo acuerdo por periodos bianuales. En todo caso, se disolverá con anterioridad a dicho periodo cuando la edificación alcance el 85% sobre el total de fincas edificables, si así lo acuerdan ambas partes
2. Disuelta y liquidada la Entidad Urbanística de Conservación, ateniéndose a lo dispuesto en el Título V de estos Estatutos, recaerán sobre el Ayuntamiento las obligaciones básicas cuya competencia asume la Entidad.

TITULO III - DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA ENTIDAD Y DE LAS COMPETENCIAS DEL AYUNTAMIENTO

CAPÍTULO 1 - DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA ENTIDAD

Artículo 6.- Derechos

1. Ejercer sus facultades como propietarios sobre las parcelas de las que son titulares, sin más limitación que las establecidas en la normativa urbanística del Ayuntamiento de Villavieja del Lozoya y en las disposiciones de uso interno de la urbanización.
2. Usar y disfrutar de las instalaciones y servicios comunes, previo cumplimiento de los requisitos y formalidades que se establezcan en las normas de régimen interior de la Entidad.
3. Asistir a las reuniones de la Asamblea General, e intervenir en la adopción de los acuerdos con voto proporcional a los coeficientes de participación asignados a cada parcela. Estos coeficientes son los que se establecieron en el Proyecto de Compensación.
4. Intervenir como electores o candidatos en la designación de los miembros y cargos del Consejo Rector.
5. Formular a los órganos rectores cuantas propuestas consideren convenientes para el mejor cumplimiento del objeto y finalidad de la Entidad.

6. Ser informados de los acuerdos adoptados por los órganos de Gobierno y Administración, así como de cuantas actividades afecten a la Entidad.
7. Solicitar y obtener el necesario asesoramiento y ayuda en cuantos problemas tengan relación en su condición de miembros, y guarden consonancia con el objeto y fines de la Entidad.
8. Examinar los libros de contabilidad, actas y demás documentos de la Entidad, en los términos determinados en estos Estatutos.
9. Los demás que resulten de los presentes Estatutos, y de la normativa urbanística.

Artículo 7.- Obligaciones

1. Cumplir los Estatutos, las disposiciones aprobadas por la Asamblea General para el uso y disfrute de las instalaciones y servicios comunes y los demás acuerdos válidamente adoptados por los órganos rectores de la Entidad, en el ámbito de sus respectivas competencias.
2. Pagar, dentro de los plazos establecidos, las cuotas y derramas que con carácter ordinario o extraordinario se establezcan por la Asamblea General con los condicionamientos y requisitos que se dispongan en los presentes Estatutos.
3. Comunicar a la Entidad las transmisiones de las parcelas, subrogando al adquiriente los derechos y obligaciones frente a la misma, incluidas las cuotas vencidas y no satisfechas.
4. Someter al Consejo Rector, a título de laudo arbitral, las diferencias surgidas con otros miembros de la Entidad en el uso y aprovechamiento de los elementos propios o comunes, siempre y cuando las partes que discrepan accedan a este arbitraje.
5. Reparar a su cargo y por su cuenta aquellos desperfectos o alteraciones que directa o indirectamente se hubieran producido por su causa en las zonas de uso común, afectando especialmente esta obligación a las obras de edificación, reparación o ampliación de las viviendas, garajes, instalaciones complementarias y cercados particulares, haciéndose responsable el propietarios del mantenimiento de la limpieza y libre circulación en las calles o zonas comunes que pudieran verse alteradas por dichas obras.
6. Comunicar a la Secretaría del Consejo Rector un domicilio a efectos de notificaciones, así como cualquier variación que se produzca en el mismo, y en el supuesto de transmisión de la propiedad notificarán, dentro del plazo de los quince días siguientes, el nombre y apellidos, D.N.I. o C.I.F., y domicilio del adquirente.
7. Domiciliar en un establecimiento bancario el abono de las cuotas de participación en los gastos de la Entidad que le correspondan.

Artículo 8.- Participación y cuotas

1. La participación de los miembros de la Entidad en los derechos y obligaciones establecidos en los Estatutos, o que en lo sucesivo puedan acordarse, será la misma para todos salvo en el pago de las cantidades, a cuyo efecto se estará a lo que resulte del apartado siguiente.
2. Para atender a los gastos de mantenimiento y conservación, y servicios comunes en general, se aplicará una cuota de participación proporcional a la superficie de la parcela o parcelas, salvo en aquellos gastos que por su naturaleza deban repartirse de forma igualitaria.
3. Para modificar las cuotas de participación se requerirá acuerdo adoptado por el 60% de las cuotas de participación, salvo que la modificación consista en la ponderación que resulte de agrupaciones o segregaciones de parcelas que se practicarán en todo caso sin necesidad de contar con la aprobación de la Asamblea o el Consejo.
4. Las cuotas que deban abonar los propietarios de parcelas para atender los gastos comunes se recaudarán en el plazo que se fije por los órganos rectores de la Entidad y con domiciliación bancaria de los recibos.
5. La morosidad en el pago de las cuotas producirá, una vez requerido de pago el propietario moroso de conformidad con lo señalado en el artículo 181.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, la obligación de abonar el recargo previsto en el artículo 43 de estos Estatutos y los intereses de demora según lo que marque la legislación vigente, a favor de la Entidad.

6. Los requerimientos de pago los girará la Entidad Urbanística de Conservación a quien figure como propietario titular en el Registro de la Propiedad.
7. Corresponde al Ayuntamiento en su condición de titular de los terrenos de dominio público, obras, dotaciones e instalaciones objeto de cesión obligatoria, la competencia de exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden más los intereses devengados a instancias de la Entidad Urbanística de Conservación.

Del total importe recaudado el Ayuntamiento entregará a la Entidad de Conservación el importe de la cuota recaudada consistente en la cuantía de la derrama adeudada por el propietario a la Entidad, el recargo previsto en el artículo 43 y los intereses de demora devengados hasta el momento del pago.

CAPÍTULO 2 - DEL AYUNTAMIENTO COMO ÓRGANO DE CONTROL DE LA ENTIDAD

Artículo 9.- La Entidad Urbanística de Conservación actuará bajo el control administrativo y urbanístico del Ayuntamiento de Villavieja del Lozoya que supervisará su funcionamiento, ateniéndose la Entidad Urbanística de Conservación en sus actuaciones a lo que disponga la normativa y las ordenanzas del Ayuntamiento.

Artículo 10.- Elementos de dominio y uso público del Ayuntamiento

Pertenecerá al dominio y uso público, cuya titularidad corresponde al Ayuntamiento, los siguientes elementos:

a) Red viaria de la urbanización de "Las Cabezas".
b) Redes e instalaciones de los servicios básicos de dicha urbanización: Alumbrado público, mobiliario urbano, bocas de uso de bomberos, y cualquier otro servicio común, exceptuando aquellos que sean prestados directamente por compañías suministradoras externas.
c) Espacios definidos en el planeamiento urbanístico como zonas verdes públicas.
d) Espacios definidos en el planeamiento como parcelas para dotaciones municipales.

Artículo 11.- Competencias y prerrogativas del Ayuntamiento

La Corporación Municipal, en su condición de Administración actuante, ejercerá las funciones determinadas legal y reglamentariamente, correspondiéndole llevar a cabo las siguientes funciones:

1. Poner en conocimiento de los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación el contenido de los Estatutos de la misma, dándoles audiencia para que formulen las alegaciones que estimen pertinentes.
2. Trasladar las alegaciones a los promotores de los referidos Estatutos.
3. La aprobación de los Estatutos y las modificaciones que se acuerden por la Entidad, sin perjuicio de la facultad de rectificación que tiene conferida.
4. La designación de un representante municipal en los órganos de gobierno de la Entidad Urbanística de Conservación que podrá asistir a la Asamblea anual ordinaria de la Entidad o a las extraordinarias que se convoquen.
5. La aprobación de la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación, así como la remisión del Acuerdo y de la Escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción y del depósito en dicho organismo de un ejemplar de los Estatutos.
6. Comunicar al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras los nombramientos y ceses de los componentes del Consejo Rector.
7. La vigilancia del estricto cumplimiento de la normativa urbanística con carácter previo al otorgamiento de licencias de obra.
8. El uso de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los propietarios integrantes de la Entidad Urbanística de Conservación.
9. La competencia para resolver los recursos contra los acuerdos de la Entidad Urbanística de Conservación, siendo a cargo de la misma los gastos que genere la defensa jurídica.

10. Intervenir en el gobierno de la Entidad Urbanística de Conservación nombrando una gestora entre los propietarios de las parcelas, en el caso de que no hubiese una candidatura para regir la Entidad.
11. Aportar el porcentaje convenido, previsto un 20%, de lo recaudado en concepto de Impuesto de Bienes Inmuebles de la Urbanización de Las Cabezas para contribuir al mantenimiento, limpieza y alumbrado de la urbanización.
12. Velar por la preservación de la fauna y flora autóctona de las zonas verdes de la urbanización disponiendo de las medidas necesarias para prevenir los incendios que pudieran afectarlas.
13. Disponer de las señales de tráfico que considere oportunas para regir la circulación de vehículos dentro de la urbanización con el fin de garantizar la seguridad de los peatones y la ausencia de ruidos que provengan de dichos vehículos.
14. Facilitar y asesorar la creación de una mancomunidad de servicios entre todas las urbanizaciones del municipio a fin de contribuir a la mejor administración de los mismos.
15. Poner a disposición de la Entidad Urbanística de Conservación, previa notificación de fecha y hora, las instalaciones de las que dispone con el fin de que puedan realizar las actividades que le son propias.
16. Velar, en cualquier caso, por el buen funcionamiento de la Entidad Urbanística de Conservación prestando apoyo y asesoramiento legal.

TÍTULO IV- DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

Artículo 12.- Órganos de Gobierno y Administración

1. Los Órganos de Gobierno y Administración de la Entidad Urbanística de Conservación serán:
   a) La Asamblea General
   b) El Consejo Rector
2. También ostentarán competencias específicas:
   a) El Presidente
   b) El Vicepresidente
   c) El Secretario
   d) El Tesorero
3. Cuando lo estime conveniente la Asamblea General, con el quórum señalado en el art. 21.2, podrá designarse un Gerente con las facultades que expresamente se señalen.

CAPÍTULO 1 - DE LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 13.- Designación

1. La Asamblea General es el órgano supremo de deliberación de la Entidad Urbanística de Conservación, y estará compuesta por todos los miembros de la misma, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados todos los miembros al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de los recursos pertinentes.
2. A las reuniones de las Asambleas generales, ordinarias y extraordinarias, podrá asistir el representante designado por la Administración actuante.

Artículo 14. – Facultades

Serán competencia de la Asamblea General:

a) Aprobar la Memoria y Cuentas de los ejercicios económicos.
b) Aprobar los Presupuestos Ordinarios y Extraordinarios.
c) Designar los componentes del Consejo Rector.

d) Acordar la modificación de los Estatutos, sin perjuicio de su tramitación reglamentaria y aprobación posterior por la Administración actuante e inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
e) Decidir la imposición de derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en los Presupuestos Ordinarios y Extraordinarios, o en pagar el déficit temporal de éstos.
f) Disponer del cese de uno o varios de los componentes del Consejo Rector, así como el nombramiento de quienes hubiesen de sustituirles hasta la inmediata renovación reglamentaria del mismo
g) Determinar la prioridad de las actuaciones a realizar para la mejor conservación, mejora y limpieza de la urbanización.
h) Acordar la disolución de la Entidad Urbanística de Conservación, cuando todas sus competencias básicas sean asumidas por el Ayuntamiento.
i) Acordar la disolución de la Entidad Urbanística de Conservación con arreglo a lo previsto en el Título V de estos Estatutos.
j) Acordar cuantas facultades sean reconocidas a la Entidad Urbanística de Conservación por la normativa legal.

AYUNTAMIENTO DE VILLAVIEJA DEL LOZOYA (Madrid)

Artículo 15.- Clases de Asamblea General

Las Asambleas podrán ser Ordinarias y Extraordinarias

Artículo 16.- La Asamblea General Ordinaria

1. La Asamblea General Ordinaria se reunirá como mínimo dos veces al año.
2. Dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio económico, en coincidencia con el año natural, celebrará una sesión para censurar la gestión común y aprobar, en su caso, la Memoria y Cuentas del año anterior.
3. Dentro de los tres últimos meses del año, la Asamblea General aprobará el Presupuesto de Ingresos y Gastos que habrá de regir para el ejercicio siguiente.
4. En las reuniones de la Asamblea General ordinaria podrán adoptarse acuerdos sobre cualesquiera otras materias que figuren en el Orden del Día, sin perjuicio de la adición al mismo de aquellos otros asuntos cuyo conocimiento y resolución se declare de urgencia por la misma Asamblea.

Artículo 17.- La Asamblea General Extraordinaria

1. Toda reunión de la Asamblea General que no sean las señaladas en el artículo anterior tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria.
2. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando el Consejo Rector lo estime conveniente a los intereses comunes, o cuando lo soliciten a dicho Consejo un número de propietarios que representen al menos el 25% de las cuotas de participación, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar.
3. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos que figuren en el Orden del Día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias.

Artículo 18.- Derecho de Asistencia

1. Podrán asistir a las sesiones de la Asamblea General las personas físicas y los representantes de las personas jurídicas en quienes concurra la calidad de miembros de la Entidad Urbanística de Conservación, con las limitaciones y requisitos establecidos en los Estatutos.
2. Los miembros de la Entidad podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en la Asamblea General.

Artículo 19.- Convocatoria

1. Las convocatorias de la Asamblea General, Ordinaria o Extraordinaria, serán remitidas por el presidente del Consejo Rector, mediante cualquier medio admitido en derecho, a los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación, con ocho días hábiles de antelación, cuando menos, a la fecha en que vaya a celebrarse.
2. Con la misma antelación se fijará un anuncio en el tablón de edictos del domicilio social.
3. La celebración de la Asamblea General Extraordinaria a petición de miembros de la Entidad Urbanística de Conservación en la forma dispuesta en el art. 17.2 de estos Estatutos, habrá de ser acordada por el Consejo Rector dentro de los quince días siguientes al requerimiento practicado, y la reunión deberá tener lugar entre los 30 y 60 días siguientes a dicho requerimiento.
4. La convocatoria de la Asamblea General Ordinaria contendrá, además, la indicación de que en el domicilio de la Entidad Urbanística de Conservación estará a disposición de los miembros de la misma, en las horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior o el Presupuesto para el ejercicio siguiente.

Artículo 20.- Constitución

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella por sí o por representación, miembros de la Entidad Urbanística de Conservación que representen, al menos, el 60% de las cuotas definidas según los coeficientes citados en el Artículo 6.
2. Transcurrida media hora sin alcanzar el quórum indicado se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, cualesquiera que sea el número de asistentes.
3. Si, hallándose presente o representados la totalidad de los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación, acordasen por unanimidad celebrar Asamblea General, quedará válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria.

Artículo 21.- Adopción de acuerdos

1. El Presidente del Consejo Rector – o quien le sustituya - presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdo si procediera, actuando como Secretario el del Consejo Rector o quien estatutariamente le sustituya.
2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, presentes o representadas, computándose las participaciones del mismo modo que se describe en el Artículo 8, y en caso de empate, el voto del Presidente tendrá calidad dirimente.
3. Los acuerdos de modificación de los Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación, señalamiento de coeficientes de participación y rectificación de las mismas requerirán en todo caso el voto favorable de miembros de la Entidad que representen el 60% de las cuotas de participación.
4. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos, ello sin perjuicio de los recursos pertinentes.

Artículo 22.- Actas y certificaciones

1. De los acuerdos de la Asamblea General se levantará acta que una vez aprobada en la reunión siguiente, se transcribirá en el Libro de Actas. A requerimiento de los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación, deberá el Secretario de la Entidad, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

CAPÍTULO 2 - DEL CONSEJO RECTOR

Artículo 23.- Designación

1. El Consejo Rector estará compuesto por un Presidente, un Vicepresidente, un Tesorero, un Secretario, un mínimo de dos vocales y el representante de la Administración actuante. Este último tendrá voz, pero no voto, y el voto del Presidente será dirimente en caso de empate.

2. Los componentes del Consejo Rector que representen a los miembros de Entidad Urbanística de Conservación serán nombrados por la Asamblea General entre las personas físicas o los representantes de las personas jurídicas que ostenten la cualidad de miembros de la Entidad Urbanística de Conservación.
3. El representante de la Administración actuante será designado por ésta en el acuerdo de aprobación definitiva de estos Estatutos.
4. El Consejo Rector determinará su régimen de actuación y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad, dimisión, etc.

Artículo 24.- Duración del cargo

1. El nombramiento de miembros del Consejo Rector tendrá una duración de dos años, pudiendo procederse a la reelección indefinida de periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General.
2. En caso de fallecimiento, renuncia o acuerdo de cese de algún miembro, la Junta Directiva designará provisionalmente al sustituto que ha de ocupar la vacante hasta la designación del nuevo miembro en la primera Asamblea ordinaria o extraordinaria que se celebre.
3. La renovación de cargos que hayan de acordarse con motivo del agotamiento del plazo máximo de duración del cargo, deberá de aprobarse en la primera de las Asambleas Ordinarias que se celebren o convocando Asamblea Extraordinaria con dicha finalidad. Entre tanto dicha renovación no se lleve a cabo con la designación de los nuevos miembros de la Junta de Gobierno, se entenderá prorrogada de forma automática y tácita la vigencia de los cargos de los miembros designados.
4. Si la Asamblea General acordase el cese de uno o más componentes del Consejo Rector, en la misma sesión en que así lo decida habrá de acordar el nombramiento de la persona o personas que hubieren de sustituirles hasta la renovación inmediata.

Artículo 25.- Facultades

1. Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses de la Entidad Urbanística de Conservación, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le estén reservados a ésta.
2. Serán funciones específicas del Consejo Rector:
   a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
   b) Adoptar los acuerdos a los que se refiere el artículo 45.2 d) de la LJCA en relación con el ejercicio de acciones judiciales.
   c) Administrar los Fondos de la Entidad Urbanística de Conservación, formalizando la Memoria y Cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a la Asamblea General.
   d) Proponer a la Asamblea General el Presupuesto anual de ingresos y gastos, así como los Presupuestos extraordinarios, y aplicarlos en la medida correspondiente.
   e) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos, que se requieran para el funcionamiento normal de la Entidad de Conservación.
   f) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada o acreedora.
   g) Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimiento bancarios o de crédito, ingresando y retirando fondos de ellos a su conveniencia. Las operaciones bancarias se realizarán mediante firma mancomunada de dos de sus miembros, siendo uno de ellos necesariamente el Presidente o el Vicepresidente.
   h) Realizar operaciones con la Hacienda Pública, Bancos, Cajas de Ahorro, sociedades, empresas, particulares, etc.
   i) Fijar la forma y plazos en que han de satisfacerse por los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación las aportaciones económicas previstas en los Presupuestos Ordinarios y Extraordinarios y dar traslado al Ayuntamiento de los descubiertos de los miembros morosos para que actúe y haga efectivos el pago de las cantidades que correspondan.

j) Nombrar al personal administrativo o laboral al servicio de la Entidad Urbanística de Conservación y fijar su retribución y régimen de trabajo.
k) Notificar a los Órganos Urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efecto ante aquellos.
l) Proponer a la Asamblea General el traslado del domicilio social de la Entidad Urbanística de Conservación y notificar a los miembros dicho cambio mediante carta.
m) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen en favor de la Entidad y de los miembros de la misma.
n) Cualesquiera otros que no estén expresamente atribuidos a la Asamblea General y aquéllos que ésta le delegue.

Artículo 26.- Convocatoria

1. El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Entidad Urbanística de Conservación, a iniciativa del Presidente o a petición de tres de sus miembros.
2. La convocatoria con indicación de los asuntos a tratar, y de lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el Secretario, con un mínimo de cuatro días hábiles de antelación, quedando válidamente constituido el Consejo Rector cuando concurran a la reunión, presentes o representados, al menos cuatro de sus miembros.

Artículo 27.- Adopción de acuerdos

Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría simple de votos, reconociéndose calidad de voto dirimente al del Presidente en caso de empate, y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos procedentes.

Artículo 28.- Actas y certificaciones

De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta, que habrá de ser aprobada en la siguiente reunión, y en ella se harán constar, clara y sucintamente, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

CAPÍTULO 3 - DEL PRESIDENTE

Artículo 29.- Nombramiento

El Presidente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá una duración de dos años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

Artículo 30.- Funciones

Serán funciones del Presidente:

a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad, siendo sustituido, en caso de ausencia, por el Vicepresidente y, en su defecto, por otro de los miembros asistentes que designe la mayoría de los presentes.
b) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Entidad Urbanística de Conservación y sus Órganos de Gobierno y Administración, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
c) Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
d) Realizar, junto con el Tesorero o sustituto de éste, las siguientes funciones: abrir, seguir y cancelar a nombre de la Entidad Urbanística de Conservación cuentas corrientes y de ahorro en toda clase de

Bancos o Instituciones de Crédito y Ahorro, disponer de esas cuentas mediante talones, cheques y demás instrumentos de pago, firmar recibos y resguardos, librar, aceptar, endosar, anular y descontar efectos mercantiles, protestar por falta de aceptación o de pago de letras de cambio, y, en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas por la actividad de la Entidad Urbanística de Conservación.

e) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
f) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o lo sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

CAPÍTULO 4 - DEL VICEPRESIDENTE

Artículo 31.- Nombramiento

El Vicepresidente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá una duración de dos años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

Artículo 32.- Funciones

Serán funciones del Vicepresidente:

a) Sustituir al Presidente, en caso de ausencia, enfermedad o renuncia, con las mismas funciones y facultades que éste.
b) Cualquier otra función que le designe el Consejo Rector.

CAPÍTULO 5 - DEL SECRETARIO

Artículo 33.- Nombramiento

El Secretario será designado por la Asamblea General, y su nombramiento tendrá una duración de dos años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

Artículo 34.- Funciones

Serán funciones del Secretario:

a) Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector, sin prejuicio de lo dispuesto en el art. 35 de estos Estatutos para los casos en él previstos.
b) Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, transcribiéndolas en los Libros de Actas, y notificar a los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación los acuerdos de dichos Órganos en el plazo de los 30 días siguientes a la adopción de los mismos.
c) Expedir certificaciones del contenido de los Libros de Actas, con el visto bueno del Presidente.
d) Llevar un Registro en el que se relacionen todos los miembros integrantes de la Entidad Urbanística de Conservación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, cuota de participación y cuantas circunstancias se estimen procedentes.
e) Custodiar todos los documentos de la Entidad Urbanística de Conservación.
f) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o Consejo Rector.

Artículo 35.- Sustitución

El cargo de Secretario, en caso de vacante, ausencia, enfermedad o dimisión, será desempeñado por un miembro del Consejo Rector, designado por éste, pudiendo el Presidente encomendar provisionalmente aquellas funciones a uno cualquiera de dichos miembros.

CAPITULO 6- DEL TESORERO

Artículo 36.- Nombramiento

El Tesorero será designado por la Asamblea General, y su nombramiento tendrá una duración de dos años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

Artículo 37.- Funciones

Serán funciones del Tesorero.

a) Custodiar los fondos, libros y documentos contables de la Entidad.
b) Realizar los cobros que correspondan a los fondos de la Entidad.
c) Realizar, junto con el Presidente o Vicepresidente en caso de sustitución, las siguientes funciones: abrir, seguir y cancelar a nombre de la Entidad Urbanística de Conservación cuentas corrientes y de ahorro en toda clase de Bancos o Instituciones de Crédito y Ahorro, disponer de esas cuentas mediante talones, cheques y demás instrumentos de pago, firmar recibos y resguardos, librar, aceptar, endosar, anular y descontar efectos mercantiles, protestar por falta de aceptación o de pago de letras de cambio, y, en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas por la actividad de la Entidad Urbanística de Conservación.
d) Cumplir todas las demás obligaciones que, respecto a su cometido, se establezcan por disposiciones legales o acuerdos de la Entidad.

Artículo 38.- Sustitución

El cargo de Tesorero, en caso de vacante, ausencia, enfermedad o renuncia, será desempeñado por un Vocal del Consejo Rector, designado para tal fin, pudiendo el Presidente encomendar provisionalmente aquellas funciones a uno cualquiera de dichos miembros.

TÍTULO V - RÉGIMEN ECONÓMICO.

Artículo 39.- Régimen Económico. de la Entidad

La gestión económica de la Entidad estará sujeta al régimen de Presupuesto. Por ello, el Consejo Rector presentará para su aprobación por la Asamblea General, dentro del último trimestre de cada año natural, el presupuesto del próximo ejercicio, en el que se determinarán los ingresos previstos, así como las previsiones de gastos para el funcionamiento de la Entidad.

Una vez finalizado el ejercicio y dentro del primer trimestre de cada año natural, la Junta de Gobierno presentará a la Asamblea para su aprobación la liquidación del Presupuesto y rendirá las cuentas anuales correspondientes.

Cuando resultare necesario realizar gastos para los cuales no existiera consignación presupuestaria, o ésta fuera insuficiente, el Consejo Rector formulará la correspondiente propuesta de modificación del Presupuesto, o, en su

caso, un Presupuesto Extraordinario, que en unión de la Memoria justificativa y de la propuesta de derramas extraordinarias que fueran necesarias, se someterán a la aprobación de la Asamblea.

Artículo 40.- Ingresos de la Entidad Urbanística.

Serán ingresos de la Entidad Urbanística, las cuotas ordinarias y extraordinarias que la Asamblea General establezca, los rendimientos que pudieran derivarse de los elementos y servicios comunes, las subvenciones, auxilios y donativos que se le concedan, los créditos, y cualquier otro recurso que pudiera serle atribuido legalmente.

Artículo 41.- Gastos de la Entidad Urbanística.

Serán gastos de la Entidad los que vengan exigidos por el cumplimiento del objeto y finalidad de la Entidad.

Artículo 42.- Determinación y pago de cuotas.

La Asamblea General, al aprobar el Presupuesto anual, determinará las cuotas ordinarias a pagar por los propietarios fijando su importe, el plazo y las condiciones para su pago.

Así mismo, por dicha Asamblea se podrán fijar cuotas o derramas extraordinarias cuando las necesidades financieras de la Entidad así lo exigiesen.

La distribución de cuotas entre los distintos propietarios se realizará en atención a las cuotas de participación debidamente determinadas.

Artículo 43.- Recaudación de cuotas.

En el caso de que por los miembros de la Entidad no se abonasen las cuotas o derramas, sean ordinarias o extraordinarias, determinadas por acuerdo de la Asamblea en los plazos fijados por la misma, el Consejo Rector requerirá al propietario moroso advirtiéndole de que en caso de no hacer el abono de lo adeudado en el plazo de un mes a contar desde la recepción de dicho requerimiento, su deuda se verá incrementada de forma automática mediante la aplicación de un recargo del 5% en concepto de penalización y, la cantidad resultante, igualmente se verá incrementada con la aplicación del tipo del interés legal del dinero vigente en cada momento por el tiempo transcurrido entre el vencimiento y la fecha de certificación de descubierto.

Finalizado dicho plazo sin que se haya producido su abono íntegro, conforme a lo dispuesto en el artículo 137.3 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Presidente del Consejo Rector estará facultada para practicar la liquidación correspondiente y solicitar al Ayuntamiento el inicio de la vía de apremio administrativo contra el deudor, o, en su caso, iniciar las acciones judiciales correspondientes, debiendo el Secretario de la Entidad de expedir un certificado de descubierto, con el visto bueno del Presidente, en el que se hará constar la cantidad adeudada de principal, recargo e intereses devengados hasta la fecha de su expedición, cuantías todas ellas que conformarán la deuda principal en el procedimiento de apremio (cantidad reclamada), y que tendrá el carácter de título ejecutivo. En todo caso, serán de cuenta del miembro moroso los gastos y costas judiciales y extrajudiciales que se produjeren.

Efectuado el cobro por el Órgano de Tutela, con el correspondiente recargo de Apremio, se entregará de oficio la cantidad reclamada a la Entidad.

El procedimiento de apremio regulado en el presente artículo tiene su fundamento en la facultad del Ayuntamiento de Villavieja del Lozoya, como Órgano Urbanístico de Tutela y Control, de exigir por la vía ejecutiva de apremio las cuotas adeudadas a la Entidad por cualquier miembro de la misma al amparo de lo dispuesto en el artículo 70 del Reglamento de Gestión Urbanística.

De conformidad a lo dispuesto en el citado artículo 70.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, el Ayuntamiento de Villavieja del Lozoya podrá exigir de oficio por la vía de apremio administrativo las cuotas adeudadas a la Entidad por cualquier miembro moroso de la misma con los recargos señalados en el párrafo primero de este artículo; entregando igualmente la cantidad reclamada a la Entidad.

TITULO VI - DE LAS OBRAS DE LOS PROPIETARIOS EN TERRENOS PRIVATIVOS Y SU AFECCIÓN A LOS ELEMENTOS DE LA URBANIZACIÓN.

AYUNTAMIENTO DE VILLAVIEJA DEL LOZOYA (Madrid)

Artículo 44.- Obras de Edificación.

Las obras de edificación que realicen los propietarios en sus parcelas se ejecutarán de conformidad con lo dispuesto en el planeamiento y demás normas urbanísticas del municipio, respetando las condiciones estéticas establecidas en dichas normas.

Artículo 45.- Garantías.

Los propietarios de parcelas que pretendan edificar en las mismas, deberán constituir, con carácter previo, un depósito en metálico en la cuenta corriente destinada al efecto de la Entidad de Conservación en la cuantía fijada por ésta de acuerdo con los criterios aprobados en garantía de los posibles deterioros que se puedan causar en las obras de urbanización y en las instalaciones y dotaciones de los servicios públicos (aceras, bordillos, calzada, puntos de luz, conexiones de servicios, etc.), como consecuencia de la ejecución de dichas obras, firmando un documento al formalizar el depósito en el que se acredite la situación de las obras e instalaciones de la urbanización al inicio de las mismas, tanto en su zona perimetral, como en la zona de tránsito que resulte afectada.

Una vez terminadas las obras, previo informe de los técnicos en el que se haga constar que no se han deparado daños en la urbanización por razón de las mismas, la Entidad devolverá el depósito constituido. En el caso de que se hubiesen producido, requerirá al propietario para que los subsane en un plazo racionalmente suficiente y, en su defecto, los subsanará directamente la Entidad con cargo al depósito constituido como garantía.

TÍTULO VI - DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 46.- Disolución

1. La Entidad Urbanística de Conservación se disolverá por acuerdo de la Asamblea General adoptado con el voto favorable de miembros que represente el 75% de las cuotas de la Entidad, requiriendo en todo caso acuerdo favorable de la Administración actuante.
2. Según se recoge en el Título II, la Entidad podrá disolverse en los siguientes casos: a) Cuando pasados 15 años lo acuerden ambas partes; b) Cuando se haya alcanzado el 85% de casas edificadas respecto a las permitidas en el ámbito, y asimismo lo acuerden ambas partes.
3. Disuelta la Entidad Urbanística de Conservación, recaerán sobre el Ayuntamiento las obligaciones básicas asumidas hasta la fecha de la disolución por la Entidad.
4. El Consejo Rector estará facultado, con las limitaciones que la Asamblea General acuerde, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.

Artículo 47.- Liquidación

Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Entidad Urbanística de Conservación y obtenida la aprobación de la Administración actuante, el Consejo Rector procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea.

Artículo 48.- Distribución

Si en el momento de la disolución y liquidación de la Entidad Urbanística de Conservación hubiere activo se distribuirá entre los miembros de la misma, en proporción a sus cuotas de participación en dicha Entidad.

TÍTULO VII – RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 49.- Recursos.

Contra los acuerdos de la Entidad Urbanística de Conservación, y a tenor de lo dispuesto en el artículo 29 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de Agosto de 1978, así como en el artículo 137.5 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, sus miembros podrán interponer Recurso de Alzada ante el Ayuntamiento de Villavieja del Lozoya. Dicho recurso deberá interponerse ante la Administración actuante en el plazo de un mes, si el acto fuera expreso y, si no lo fuera, el plazo será de tres meses.

No podrán interponer recurso los miembros de la Entidad que hayan votado favorablemente los acuerdos.

Los acuerdos de la Entidad Urbanística serán ejecutivos y la interposición de los recursos señalados no suspenderá su ejecución, salvo que así lo acuerde el órgano que deba resolver el recurso.

Artículo 50.- Materias no sujetas al Derecho Administrativo.

En las materias en las que actúe la presente Entidad, que no estén sujetas al Derecho Administrativo, será de aplicación, en primer lugar la legislación urbanística y, en su defecto la normativa civil que corresponda, con carácter supletorio.

TÍTULO VIII - DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Los presentes Estatutos entrarán en vigor el día que se publique en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el anuncio relativo a su aprobación definitiva por el Ilmo. Ayuntamiento de Villavieja del Lozoya.

SEGUNDA.- La constitución de la presente Entidad quedará aplazada hasta que se produzca la recepción por el Ayuntamiento de Villavieja del Lozoya de las obras de urbanización del ámbito. Hasta ese momento, las obligaciones de conservación corresponderán a la Junta de Compensación.

TERCERA.- La constitución deberá realizarse en Escritura Pública, en la que deberá constar la relación de propietarios y de fincas, las personas designadas para ocupar los cargos dentro del Consejo Rector, el acuerdo de constitución, así como los presentes Estatutos.

a) Se remitirá copia de dicha Escritura al Ayuntamiento a los efectos de que por el mismo se inste ante el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras la correspondiente inscripción de la Entidad.

b) Todos los gastos de constitución serán de cuenta de la propia Entidad.

CUARTA.- Una vez inscrita la Entidad Urbanística de Conservación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, se entregará a cada uno de los miembros de aquella un ejemplar de los Estatutos de dicha Entidad, debidamente diligenciados por el Presidente y Secretario de la misma.

QUINTA.- En todo lo no previsto en estos Estatutos, se procederá conforme a lo previsto en los preceptos legales y reglamentarios.