

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

114

VALDEAVERO

URBANISMO

El Pleno de esta Corporación, en sesión celebrada el día 26 de noviembre de 2009, aprobó la modificación de los estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación “Finca La Cardosa” (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 6, de 8 de enero de 2010). Transcurrido el plazo de exposición pública, sin que se hayan presentado alegaciones, se eleva a definitiva en los siguientes términos:

1. Aprobación de la modificación de los artículos 3, 8, 10, 21, 26, 28, 30, 31, 33 y 37 (según numeración antigua) o 3, 8, 10, 22, 27, 29, 31, 32, 34 y 38 (numeración aprobada por la asamblea en fecha 15 de marzo de 2009).
2. Aprobación de la modificación de los artículos 5 y 12 (aprobados por la asamblea de fecha 8 de noviembre de 2009).
3. Aprobación de la modificación del artículo 9 (aprobados por asamblea de fecha 17 de diciembre de 2006, en la redacción dada en asamblea de fecha 8 de noviembre de 2009).
4. Aprobación de la reenumeración de los artículos de los estatutos (publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 223, de fecha 19 de septiembre de 1997), por el que el artículo 20 bis pasa a ser 21 y así sucesivamente hasta el último artículo 42 que pasa a ser el 43.

INSERCIÓN TEXTO MODIFICADO

Art. 3. *Objeto y fines.*—La entidad tendrá por objeto la conservación y mantenimiento de la urbanización y, de conformidad con las previsiones establecidas en las Normas Subsidiarias Municipales que determinaron su constitución, además, la realización de las siguientes finalidades:

1. Actuar como legítima representante de los titulares de los terrenos comprendidos dentro del ámbito de la UE-26, que configuró la urbanización.
2. Asegurar la conservación de la infraestructura y el mantenimiento de las dotaciones, de las instalaciones de servicios, correspondientes toda el área abarcada por la urbanización, asumiendo los gastos y distribuyéndolos según se establece en estos estatutos y creando eventualmente, posibles servicios nuevos, con independencia de los ya previstos en el correspondiente plan.
3. Gestionar el suministro de los servicios generales de abastecimiento de agua potable de su propiedad, energía eléctrica y alumbrado público, con amplio poder de actuación y contratación en los términos que la propia entidad determine. También el servicio general de conservación y depuración de aguas residuales con igual facultad.
4. Contratar directamente las obras y servicios de toda clase que se hayan de realizar por necesidades del mantenimiento y por importe igual o inferior al que sea aprobado en los presupuestos de la entidad.
5. Velar por el cumplimiento de las ordenanzas y demás obligaciones derivadas de la legislación urbanística vigente, dando cuenta de las irregularidades e infracciones al municipio de Valdeavero.
6. Recaudar las cuotas de todo tipo que correspondan e instar al Ayuntamiento para que exija por la vía de apremio las cuotas que se adeuden. El importe de estas cuotas reclamadas será entregado a esta entidad, reservándose la Junta Rectora la posibilidad de iniciar la reclamación de las cuotas que se adeuden por la vía judicial.
7. Adquirir, ejercer y enajenar toda clase de bienes o derechos que puedan corresponder a la entidad de conservación.
8. Ejecutar los distintos acuerdos de los órganos de esta entidad de conservación.
9. En general ejercitar cuantas actuaciones sean precisas o convenientes para la defensa de los intereses de la entidad de conservación, de sus miembros y demás objetivos previstos en la legislación urbanística.

Art. 5. *Domicilio*.—El domicilio social de la entidad se fija en la urbanización finca “La Cardosa”, avenida de la Cardosa, número 1, en el municipio de Valdeavero (Madrid). El traslado del domicilio a otro lugar, dentro del término municipal, requerirá acuerdo de la asamblea general, dando cuenta al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Art. 8. *Obligaciones*.—1. Además de las obligaciones de carácter general, derivadas del cumplimiento de las prescripciones y normas legales y de planeamiento urbanístico vigentes, así como de los acuerdos adoptados por los órganos de la entidad, los miembros de esta vendrán obligados:

- a) A la asistencia a las asambleas generales.
- b) A comunicar cualquier cambio de domicilio. La dirección de correspondencia del parcelista propietario, salvo que se indique lo contrario, se considerará la propia suya en la urbanización “La Cardosa”, a efectos de notificaciones y citaciones.
- c) A comunicar cualquier cambio de titularidad de la parcela.
- d) A aportar a la administración una domiciliación bancaria para el pago de las cuotas. Las otras formas de pago de cuotas válidas son:
 - Transferencias bancarias a la cuenta de la entidad del 1 al 5 de cada mes.
 - Ingreso en efectivo en la cuenta de la entidad del 1 al 5 de cada mes, debiendo entregar el justificante de pago a la Junta de Gobierno o al administrador.

En ningún caso se aceptará el pago en efectivo ni en la oficina de “La Cardosa” ni en la del administrador.

- e) A comunicar cualquier división o parcelación que realice. Las comunicaciones a que hacen referencia estos cuatro últimos apartados deberán ser hechas en el plazo máximo de quince días contados a partir del momento en que las modificaciones se produzcan.
- f) A colaborar a un buen funcionamiento de la entidad aportando iniciativas y sugerencias.
- g) A satisfacer puntualmente las cuotas que le correspondan para la conservación de la urbanización, en los términos establecidos en los presentes estatutos.
- h) A respetar y colaborar en la conservación de las zonas e instalaciones generales de uso común, lo mismo que los otros bienes y las instalaciones de servicios en beneficio de los otros propietarios y reembolsar los daños ocasionados por su negligencia o la de las personas de las que son responsables.
- i) A mantener en buen estado de limpieza y conservación la propia parcela y sus edificaciones.
- j) A consentir en su parcela la ejecución de las reparaciones que exija el servicio de los bienes de uso común. Tendrán derecho a pedir a la entidad de conservación las indemnizaciones procedentes por los daños que se le hubiesen causado.

Art. 9. *Cuotas de participación*.—Para determinar los derechos y obligaciones de los propietarios, cada parcela tendrá una cuota de participación. Esta cuota servirá de módulo para precisar la participación de cada propietario en esos derechos y obligaciones comunes nacidos de la pertenencia a la entidad de conservación.

Además de la cuota de mantenimiento expuesta en el párrafo anterior, se arbitra otra más para gravar el pago del agua consumida. Esta cuota no podrá servir para compensar la de mantenimiento que se aplica a la conservación de las redes, infraestructuras y servicios. Por tanto, los gastos y amortización de dichos elementos se presupuestan de forma totalmente independiente y en modo alguno están condicionados a la recaudación de los ingresos por agua sino que se financian a través de las cuotas generales de mantenimiento.

La tarifa de agua potable que habrán de abonar los parcelistas-propietarios de la entidad urbanística de conservación de la finca “La Cardosa” y parcelaciones asociadas vendrá determinada por el consumo que realicen de acuerdo al siguiente sistema de bloques desglosado en tres tramos, cada uno a un precio progresivo respecto al anterior:

- Primer tramo: desde cero a 220 metros cúbicos de consumo anual por parcela.
- Segundo tramo: desde la superación de 220 metros cúbicos hasta 250 metros cúbicos de consumo anual de parcela.
- Tercer tramo: desde la superación de 250 metros cúbicos anuales en adelante.

Cada período anual, coincidiendo con la aprobación de presupuestos para el ejercicio económico que corresponda, se establecerá el precio de cada uno de los tramos antes señalados y la forma de establecer los pagos.

- a) Ningún propietario podrán consumir más agua del límite autorizado en los documentos de inscripción de los pozos en la Confederación Hidrográfica del Tajo. El límite de consumo para cada parcela se determina dividiendo el total de metros cúbicos que autoriza al extraer el referido organismo, Confederación Hidrográfica del Tajo, por el número de parcelas a las que el agua les es suministrada.

El incumplimiento de la obligación legal de no sobrepasar el consumo permitido para cada parcela es responsabilidad exclusiva del propietario incumplidor y en ningún caso de la entidad urbanística de conservación de la finca “La Cardosa”, que cumple con su obligación de notificar a sus asociados a través de la presente norma.

- b) Las unidades de ejecución y parcelas anejas a la entidad urbanística de conservación de la finca “La Cardosa” a las que se les suministra agua de los pozos de la urbanización, deberán abonar el consumo global que marque el contador general de enganche que da entrada al agua suministrada a esas parcelaciones, y les será de aplicación el mismo límite de consumo impuesto a la entidad urbanística de conservación de la finca “La Cardosa”. Por tanto, el consumo global de estas parcelaciones no podrá sobrepasar la suma de los límites permitidos a cada una de las propiedades que las configuran.

El coste del agua consumida se determinará de acuerdo al precio que cada año se establezca en las asambleas generales de la entidad urbanística de conservación de la finca “La Cardosa” y a los criterios que esta determine para la exacción de las cuotas en sus estatutos y normativa complementaria. El establecimiento de un sistema de bloques que pretende limitar el consumo para la entidad urbanística de conservación de la finca “La Cardosa” será de plena aplicación para las parcelaciones asociadas a las que hace referencia este artículo.

El cobro de las cuotas de agua consumida en estas parcelaciones se hará mediante la emisión de un único recibo global para cada período y para cada unidad de ejecución o grupo de fincas receptoras del servicio, con remesa a la entidad bancaria de cada Unidad suministrada, obligándose estas a dar a la entidad urbanística de conservación de la finca “La Cardosa” una cuenta bancaria para la domiciliación. Emitidas y gestionadas las cuotas en esa forma, el impago del agua consumida por devolución del recibo emitido supondrá el corte del suministro, ello como consecuencia necesaria de los prevenido en el artículo 1124 del Código Civil sobre las obligaciones recíprocas, ya que el incumplidor no puede exigir el cumplimiento de su obligación contractual a la parte que le ha suministrado el agua y ha cumplido, por tanto, aquello que le incumbe.

El precio del agua que la entidad urbanística de conservación de la finca “La Cardosa” sirva a las fincas y parcelaciones anejas siguiendo la forma preestablecida, es independiente y sin relación alguna con las cuotas que se emitan para el mantenimiento de las infraestructuras de uso común que estas fincas deban pagar a la entidad urbanística de conservación de la finca “La Cardosa” por la utilización de las mismas, en función de los pactos, convenios o acuerdos existentes o futuros.

La falta de cumplimiento de la obligación de pago del suministro de agua, tanto por parte de los propietarios de la entidad urbanística de conservación de la finca “La Cardosa”, como por los de las parcelas asociadas, se considerará a todos los efectos como incumplimiento de una relación contractual de carácter recíproco, por la que una parte se obliga a suministrar agua a las parcelaciones y otra a abonar el agua consumida en la forma acordada en los estatutos y acuerdos deducidos de las actas asamblearias que hayan devenido de firme cumplimiento. Por tanto, el incumplimiento de una de las partes dará derecho a la otra, de conformidad con el artículo 1.124 del citado cuerpo legal, a elegir entre exigir al incumplidor el cumplimiento de su obligación o a resolver el acuerdo de suministro mediante el cese del servicio.

Una vez determinado el impago de las cuotas de agua del parcelista, unidad de ejecución o parcelaciones anejas, se procederá al corte del suministro de agua previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- 1) Que el tiempo en el que el deudor haya consumido agua sin pagar sus cuotas supere un período anual o que, sin superar ese espacio temporal, el consumo impagado sea superior a 400 metros cúbicos.

- 2) Que cumplido el requisito anterior, se le haya enviado al incumplidor reclamación fehaciente por el impago que en cada momento corresponda, en dos ocasiones separadas por un espacio temporal de treinta días.
- 3) Que se haya iniciado en la Recaudatoria municipal o el Juzgado civil de primera instancia un procedimiento de reclamación para el cobro de cuotas de agua y, a pesar de ello, no haya sido atendido el pago.
- 4) Que se haya enviado al deudor una última notificación del inminente corte del suministro.
- 5) Que se comunique al Ayuntamiento la actuación a que hace referencia el punto anterior.

En todo caso, el deudor, una vez se ponga al corriente de sus obligaciones de pago podrá ser rehabilitado mediante solicitud presentada a la Junta de Gobierno de le EUCFC y el pago de un nuevo enganche además del abono de los gastos causados por el corte anterior.

Art. 10. La fijación y modificación de las cuotas.—La participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de las infraestructuras de la urbanización, dotaciones, instalaciones y servicios, en atención tanto a los gastos ordinarios como extraordinarios, incluidos los de nuevas inversiones, estará determinada por el presupuesto en cuanto a la cuantía de las cuotas y los plazos para su pago que serán obligatorios para todos los propietarios-parcelistas una vez hayan obtenido la aprobación municipal.

La determinación y distribución de las cuotas entre los diferentes propietarios estará en razón de dos parámetros:

- a) Una cantidad por metro cuadrado de parcela según la siguiente fórmula:
$$\text{Cuota} = (\text{superficie solar} \times 100) / (\text{superficie total del suelo parcelado}) \times \text{presupuesto anual.}$$
- b) Una cantidad homogénea aplicada a cada finca a determinar en cada presupuesto. Dicha cuota tendrá validez durante el ejercicio y hasta la fijación de la del año siguiente.

Todo parcelista-propietario está obligado a instalar el contador de agua en el exterior de la parcela para facilitar la lectura del agua. El plazo para la instalación es de tres meses desde la publicación de esta modificación. Si transcurrido dicho plazo no se hubiese realizado el cambio de ubicación del contador, el personal de mantenimiento de la entidad realizará el cambio, imputando el coste del mismo al parcelista-propietario. Mientras esto ocurre, la obstrucción o impedimento en el acceso al contador por parte de cualquier parcelista, ya sea por acción u omisión, además de las acciones legales que correspondan, dará derecho a la Junta Rectora, tras aviso y comunicación fehaciente al incumplidor, para imputarle un consumo equivalente al resultado de aplicar la media aritmética al total de las lecturas, obtenidas respecto a todas las fincas de la Urbanización para esa remesa, más un 20 por 100.

Art. 12. Plazo de abono de las cuotas.—Las cantidades que los propietarios deban satisfacer según el presupuesto aprobado, serán abonadas a la Administración de la entidad mediante cualquier forma de pago admitida en el artículo 8 de estos estatutos dentro de los cinco primeros días de cada mes.

Art. 22. Reuniones de la asamblea general.—La asamblea general se reunirá en sesión ordinaria como mínimo una vez al año y previa convocatoria cursada por el presidente. La reunión se hará inexcusablemente dentro del primer trimestre del año natural siguiente, sobre el que se habrá de producir la aprobación de las cuentas.

Podrán celebrarse tantas sesiones extraordinarias como acuerde la Junta Rectora por mayoría simple de sus miembros.

También podrán solicitar sesión extraordinaria los miembros de la entidad siempre que la solicitud cumpla los siguientes requisitos:

- a) Escrito razonado suscrito por 75o miembros de derecho de la entidad.
- b) Inclusión del orden del día pedido.
- c) Anticipación mínima de quince días a la fecha propuesta.

Art. 27. Determinación de los cargos.—La Junta Rectora estará formada por un presidente, un vicepresidente, un secretario, un tesorero y tres vocales. Formará así mismo, parte de la junta rectora un representante designado por el Ayuntamiento. La pertenencia y modificación de la Junta Rectora se inscribirá en el Registro de la Comisión Provincial de Urbanismo u organismo autonómico que le sustituya.

Art. 29. Renovación de los cargos.—Todos los cargos de la Junta Rectora tendrán una duración de tres años, renovándose al final de cada período.

El sistema de elección será por candidaturas individuales y voto secreto.

Los siete candidatos más votados formarán la Junta Rectora, siendo esta Junta Rectora la que elija los cargos que ocuparán durante la legislatura.

Todos los miembros de la Junta podrán ser reelegidos cada período indefinidamente.

Las vacantes que se produzcan durante la vigencia de cada mandato serán cubiertas interinamente por el siguiente candidato más votado.

Las normas de este artículo no son de aplicación respecto al representante designado por la Administración actuante.

Art. 31. *Competencias de la Junta Rectora.*—La Junta Rectora de la entidad urbanística de la finca “La Cardosa” tendrá las siguientes facultades:

1. Preparar las sesiones de las asambleas generales.
2. Proponer a la asamblea general los programas de actuación y presupuestos necesarios.
3. Ejecutar, gestionar, desarrollar y organizar los acuerdos adoptados por la asamblea general.
4. Ordenar la ejecución de obras y reparaciones de carácter ordinario o extraordinario dentro de los límites impuestos en el presupuesto.
5. Exigir a los propietarios el pago de las cuotas e indemnizaciones que procedan.
6. Gestionar y normalizar todo lo relacionado con la conservación y gestión de los bienes comunes.
7. Nombrar y separar de sus cargos a los empleados asalariados de la entidad de conservación, estableciendo sus obligaciones y derechos.
8. Conocer sobre el cumplimiento de las normas de aplicación preceptivas, y si entendiéndose que existe infracción de las mismas, ejercitar las acciones pertinentes, previos los asesoramientos técnicos y jurídicos necesarios. Además instará a la Administración que corresponda a tomar las medidas oportunas cuando proceda.
9. Proponer a la asamblea general los presupuestos y sus modificaciones, así como la realización de obras y establecimiento de servicios.
10. Ejercer cualesquiera otras facultades que le sean delegadas por la asamblea general.
11. Instar al Ayuntamiento para que proceda al cobro de las cuotas por vía de apremio correspondientes a los miembros de la entidad que no satisfagan sus importes.
12. Informar al Ayuntamiento de las disposiciones acordadas por la entidad.
13. Gestionar por sí, o mediante el asesoramiento jurídico pertinente, la concesión de los beneficios fiscales que fuesen aplicables.
14. Operar en la cuenta bancaria de la entidad. Tendrán firma mancomunada dos de los tres: presidente, secretario y tesorero, siendo necesarias dos firmas para cualquier movimiento económico, pudiendo realizar todas las gestiones necesarias con la cuenta bancaria, como son abrir y cerrar cuentas, transferencias, pagos y cobros.

Art. 32. *El presidente.*—Son funciones propias del presidente de la entidad urbanística de conservación de la finca “La Cardosa”:

1. Ostentar la legal representación de la entidad urbanística de conservación de la finca “La Cardosa” ante las autoridades, tribunales, administración local y autonómica, organismos públicos, instituciones y entidades privadas.
2. Convocar la asamblea general y las reuniones de la junta rectora, presidiendo sus sesiones.
3. Suscribir los compromisos que conjuntamente con el Ayuntamiento se tomen en orden a las finalidades de la entidad.
4. Interponer reclamaciones por la vía administrativa, en la jurisdicción ordinaria o especial, interponer denuncias y querellas, ejercer todo tipo de acciones y otorgar poderes a terceros. Todas las facultades recogidas en este punto cuarto, para ser ejercidas precisarán:
 - a) O bien la unanimidad expresa de la Junta Rectora recogida en el acta de su reunión, con el compromiso posterior de incluir el asunto el orden del día de asamblea general inmediata posterior.
 - b) O bien el acuerdo previo de la mencionada asamblea general.

Art. 34. *El secretario, el tesorero y los vocales.*

- a) El secretario: son funciones del secretario:
 - 1) Redactar las actas de la asamblea general y de la Junta Rectora, de las cuales dará fe y firmará conjuntamente con el presidente.



- 2) Custodiar los libros y documentos de la entidad. Esta función podrá ser traspasada al administrador.
 - 3) Librar certificaciones de los libros que están bajo su custodia con el visto bueno del presidente.
 - 4) Llevar la correspondencia de la entidad.
 - 5) Preparar el asesoramiento del administrador y enviar a los miembros de la entidad la memoria bianual.
- b) El tesorero: son funciones del tesorero:
- 1) Como tesorero, su función será estar en estrecho contacto con el administrador, interesándose por el estado de las cuentas y supervisando las mismas cuantas veces estime conveniente.
 - 2) Contabilizar la caja del tesorero para los pagos en efectivo que sean necesarios para el buen funcionamiento de la entidad.
- c) Los vocales: son funciones de los vocales:
- 1) La asistencia y colaboración en las decisiones tomadas por el presidente y vicepresidente, en su caso.
 - 2) La asistencia a las reuniones de la Junta Rectora con voz y voto en las decisiones a tomar por la misma.

Art. 38. *Vía ejecutiva.*—En el caso de que algún asociado no haga efectivo a su vencimiento alguna de las cuotas aprobadas por la administración actuante, se procederá según lo previsto en el artículo 13 de estos Estatutos. La presentación al cobro por domiciliación bancaria de la cuota generada en los términos legalmente previstos, se considerará a todos los efectos notificación fehaciente, por lo que desde la fecha de la devolución del recibo se iniciará la mora.

Cuando los recibos debidos, sumado el interés de mora correspondiente, sobrepasen el importe equivalente a seis cuotas ordinarias sin que la deuda haya sido satisfecha, se procederá por la vía de apremio administrativo, y a tal efecto el administrador certificará el débito remitiéndolo al Ayuntamiento de Valdeavero para que proceda por la vía ejecutiva o iniciando la vía judicial que se determine.

En Valdeavero, a 24 de mayo de 2010.—El alcalde, Francisco Javier Quintana Gundín.
(02/1.259/10)