

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

51

COLMENAR DEL ARROYO

URBANISMO

Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Colmenar del Arroyo, celebrado en sesión extraordinaria con fecha 1 de febrero de 2007, se aprobó inicialmente la modificación de estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la urbanización “Valle del Sol”. Publicado el acuerdo inicial (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de fecha 26 de septiembre de 2012) y terminado el período de información pública sin que se presentase alegación alguna, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 27 y 162 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, se procede a la publicación del contenido concreto de la modificación.

ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACIÓN “VALLE DEL SOL” EN COLMENAR DEL ARROYO, EN MADRID

Capítulo I

Denominación, constitución, domicilio, objeto y finalidades

Cambia el artículo 1, quedando redactado del siguiente modo:

«Artículo 1. En Colmenar del Arroyo, provincia de Madrid, se constituye la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de “Valle del Sol”, formada por los propietarios de las parcelas de la urbanización.

Está delimitada por la Unidad de Actuación UA-33 de las Normas Subsidiarias de Colmenar del Arroyo, aprobadas definitivamente según BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 8 de mayo de 1988, y actúa sobre los terrenos de dominio y uso público de titularidad municipal».

Cambia el artículo 2, quedando redactado del siguiente modo:

«Art. 2. *Constitución.*—La Entidad Urbanística “Valle del Sol” se constituye administrativamente en la forma que señala el Reglamento de Gestión Urbanística en sus artículos 24 y siguientes.

La constitución formal de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación requerirá la conformidad por escrito del 80 por 100 de propietarios de la superficie de la urbanización que se sumen a la creación de la Entidad Urbanística de Conservación “Valle del Sol”, y presentación al Ayuntamiento de Colmenar del Arroyo y remisión por este a la Comunidad de Madrid para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras».

Cambian los puntos a), c), d), e) y se añaden los puntos f) y g) del artículo 6, quedando redactados del siguiente modo:

“Art. 6. *Objeto.*

- a) La ejecución de las obras de urbanización, viales, parques y jardines, bajo las directrices y vigilancia de la Administración Municipal.
- c) Atender a la conservación, terminación, reparación y reposición de los servicios urbanísticos de agua, saneamiento, viales, zonas verdes, espacios libres, recogida de basuras, vigilancia, alumbrado, zona social y deportiva comunitaria, etcétera.
- d) Velar por el estricto cumplimiento de las ordenanzas sobre uso del suelo y edificación, haciendo especial hincapié en los aspectos estéticos y de adecuación ambiental.
- e) Promover la convivencia social entre sus miembros.
- f) Representar a los propietarios ante los órganos de la Administración, en todos sus niveles y jurisdicciones.

- g) Colaborar con la Corporación Municipal de Colmenar del Arroyo para el cumplimiento de sus fines, y establecer en su caso los acuerdos oportunos sobre el alcance de las obligaciones urbanísticas de conservación, mantenimiento, reparación de los servicios o instalaciones urbanas”.

Art. 7. Son objeto y finalidad secundarios de la Entidad las siguientes funciones:

Cambian tres puntos del artículo 7, quedando redactados de la siguiente manera:

- Contratar directamente la ejecución de las obras y servicios de toda clase a realizar por importe igual o inferior al que se apruebe en los presupuestos de la Entidad.
- Colaborar con el Ayuntamiento en aquellos procedimientos de contratación de obras y servicios que afecten a la urbanización, participando en dichos procesos con un máximo de tres representantes.
- Dar conformidad al correcto cumplimiento de los contratos de obras y de servicios generales que afecten al ámbito de la Entidad. Las disconformidades que la Entidad plantee habrán de manifestarse de forma razonada y justificada”.

Capítulo II

Miembros de la Entidad Urbanística

Art. 8. Cambia el artículo 8, quedando redactado de la siguiente manera:

«Son miembros de la Entidad, por imperativo de la Ley de Suelo, todos los propietarios que resulten titulares legales a juicio del Ayuntamiento, de las parcelas que constituyen la urbanización “Valle del Sol”, correspondiente a la Unidad de Actuación número 33 de Normas Subsidiarias vigentes.

En este sentido, la incorporación de todos los titulares a la Entidad es automática y obligada con la comprobación definitiva por el Ayuntamiento de Colmenar del Arroyo; sin perjuicio de su constitución formal con la firma de al menos el 60 por 100 de la superficie, y sin perjuicio de que la totalidad de las parcelas de la urbanización queden vinculadas, como ya lo están entre sí, a la asunción de las obligaciones urbanísticas dimanantes del Plan Parcial y Proyectos de Urbanización aprobados en su día a través de la comunidad de propietarios de “Valle del Sol”, constituida en escritura pública otorgada en Madrid el 27 de octubre de 1983 ante el notario don Juan García Atance e inscrita en el Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial con sus estatutos correspondientes sobre la finca registral 1.603 el 12 de mayo de 1984».

Art. 9. *Derechos.*

Cambia el punto e) del artículo 9, quedando redactado de la siguiente manera:

- “e) Concurrir a las reuniones de la Junta General e Intervenir en la adopción de acuerdo con voz y voto”.

Art. 10. *Obligaciones.*

Cambian los puntos b), e) y g), quedando redactados del siguiente modo:

- “b) Llevar a cabo en su parcela las obras de conservación, terminación, reparación y reposición que señale, exija el Ayuntamiento en su caso, a través de los acuerdos de la Junta General.
- e) Someter a la Junta Directiva, a título de laudo arbitral, las diferencias surgidas con otros miembros en el uso de elementos propios o comunes.
- g) Comunicar a la Entidad los cambios de domicilio y titularidad, y transmitir y subrogar en estas obligaciones a los adquirientes en sus parcelas en caso de enajenación de las mismas”.

Art. 11. *Participación en la Entidad Urbanística.*

Cambia el artículo 11, quedando redactado de la siguiente manera:

«La participación en los derechos y obligaciones establecidos en estos Estatutos, o que en lo sucesivo puedan acordarse por la Junta General, serán los mismos que se regulan en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios de “Valle del Sol” inscritos en el Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial sobre la finca registral número 1.603 de Colmenar del Arroyo, siendo esta participación proporcional a las superficies de cada parcela, respetándose en todo caso los compromisos asumidos con el Ayuntamiento respecto a las parcelas de propiedad municipal por asignación gratuita y las condiciones de exclusión de

obligaciones determinada en dicha inscripción registral para las parcelas de propiedad mancomunada».

Capítulo III

Art. 12. Los órganos de gobierno de la Entidad son:

Se suprime el punto d) en el artículo 12.

Art. 13. *La Asamblea General.*

Cambia el artículo 13, quedando redactado de la siguiente manera:

“Sus decisiones, en tanto no estén en contradicción con estos estatutos, tendrán carácter ejecutivo y serán de cumplimiento inmediato por todos y cada uno de los partícipes y restantes órganos de gobierno de la Entidad”.

Art. 15. *La Comisión Censora de Cuentas.*

Se añade el punto B), quedando redactado del siguiente modo:

“B) Comisión de Obras: la Comisión de Obras estará integrada por miembros de la Entidad.

Es el órgano encargado de velar por la correcta ejecución de las obras comunes a toda la (...)”.

Art. 18. Se cambian los puntos b), d) y e) y se añade el punto f), quedando redactados del siguiente modo:

«b) En caso de empate, el voto del presidente será doble.

d) Si un miembro posee más de una parcela, tendrá derecho a tantos votos como parcelas posea.

e) Todas las citaciones a Asamblea General irán acompañadas de un formulario de “delegación”. Solo podrán asistir a Asamblea General miembros que sean propietarios. Las delegaciones a asistencia han de ser hechas, necesariamente, en otros que sean también propietarios.

f) El presidente y el secretario de la Asamblea General serán los mismos que ostenten dichos cargos en la Junta Directiva».

Art. 20. *Asambleas extraordinarias.*

Cambia el punto b), quedando la redacción del siguiente modo:

“b) También podrán solicitar una sesión extraordinaria los miembros de la Entidad siempre que la solicitud cumpla los siguientes requisitos:

1. Por escrito razonado suscrito al menos por el 25 por 100 de los miembros de la comunidad”.

Art. 21. Se añaden los puntos b) y c), quedando redactados de la siguiente manera:

“b) Examen y aprobación si procede, del informe anual, en sus aspectos técnicos y económicos, relativo al desarrollo de la comunidad, elaborado, presentado y autorizado por la Junta Directiva.

c) Nombrar y remover a las personas designadas para ejercer los cargos pertinentes en la Junta Directiva, en la Comisión Censora de Cuentas”.

Art. 25. Se cambia el artículo 25, quedando del siguiente modo:

“La Junta Directiva será constituida en la primera Asamblea General que se celebre, por medio de voto directo.

En caso de empate en las votaciones, el presidente tiene derecho a votar dos veces”.

Art. 26. Se modifica el artículo 26, quedando su redacción de la siguiente manera:

“El nombramiento de la Junta Directiva subsistirá por un plazo de doce meses. En el caso de que algún miembro de la Junta Directiva se despreocupe de las responsabilidades propias de su cargo, podrá ser revocado a propuesta del resto de sus miembros por acuerdo adoptado en sesión extraordinaria de la Asamblea General.

Todos los cargos de la Junta Directiva serán honoríficos y gratuitos.

La elección de los miembros de la Junta Directiva para cubrir vacantes producidas por renuncia u otras situaciones extraordinarias será por el período que falte para el cumplimiento del plazo previsto hasta la próxima elección en Asamblea General”.

Capítulo IV

Régimen económico

Art. 28. Serán ingresos de la Entidad:

Se modifica el punto b) del artículo 28, quedando el texto de la siguiente manera:

“b) Las cuotas de mantenimiento de la comunidad aprobadas en Asamblea General”.

Art. 29. Serán gastos de la Entidad:

Se modifica el punto a) del artículo 29, y se añade el punto c), quedando redactado de la siguiente forma:

“a) Ejecución de las obras de conservación, mantenimiento, terminación, reparación y reposición de los servicios urbanísticos e instalaciones comunes de la urbanización.

c) Los de mantenimiento de la comunidad”.

Art. 30. *Presupuestos de obras.*

Se modifica el artículo 30, quedando redactado del siguiente modo:

“a) A propuesta de la Junta Directiva, la Asamblea General aprobará el programa de actuación y el presupuesto de ejecución de obras y de mantenimiento de la urbanización, los cuales, cuando corresponda, serán remitidos al Ayuntamiento.

b) El programa de actuación hará referencia a las obras de mantenimiento que se prevean, a los suministros de servicios urbanos, adquisición de suelos públicos, a las obras de mejoras infraestructurales, a la construcción de nuevos servicios, teniendo en cuenta los términos de ejecución, los de redacción de proyectos, trámites administrativos y administración financiera.

d) El presupuesto determinará las cuotas y los plazos de pago, que serán obligatorios para todos los copropietarios de la urbanización, una vez hayan obtenido la aprobación municipal”.

Se modifica el artículo 31, quedando su redacción del siguiente modo:

“La distribución de las cuotas entre los diferentes propietarios se realizará atendiendo la naturaleza del gasto. Los gastos generados por nuevas inversiones o mantenimiento se distribuirán según el coeficiente de propiedad según superficies”.

Se modifica el artículo 34, quedando redactado del siguiente modo:

“Art. 34. En el caso de que algún asociado no haga efectivo a su vencimiento alguna de las cuotas aprobadas por la Administración actuante, la Junta Directiva dará un plazo de quince días naturales desde el día que lo notifique al moroso con acuse de recibo, añadiendo al importe un cargo del 10 por 100 de la cantidad debida”.

Capítulo V

Régimen jurídico

Cambia el artículo 35, quedando su redacción de la siguiente forma:

«Art. 35. Dada la naturaleza administrativa de la Entidad Urbanística de Conservación “Valle del Sol”, todos los actos y actas de los órganos de Gobierno de la Entidad podrán ser recurridos ante la autoridad administrativa actuante en el término de treinta días naturales siguientes al de adopción del acuerdo que pretendan impugnar».

Art. 36. Cambia el artículo 36, quedando su redacción del siguiente modo:

“Las diferencias que se puedan dar entre miembros de la Entidad serán resueltas por arbitraje de la Junta Directiva, cuya resolución, sin perjuicio de lo expresado en el artículo anterior, será inmediatamente ejecutiva”.

Art. 37. Cambia el artículo 37, quedando su redacción del siguiente modo:

“En todo aquello que no esté previsto por la Ley de Suelo, su Reglamento ni por estos estatutos ni otras normas reguladoras, se considera como supletoria la Ley de Propiedad Horizontal”.

Art. 39. *Pago de cuotas.*

Cambian los puntos 1 y 3 del artículo 39, quedando su redacción del siguiente modo:

“1. Todos los partícipes están obligados a aportar las cantidades que les correspondan para el levantamiento de las cosas comunes y de acuerdo con los coeficientes de participación y demás condiciones que se fijan en estas disposiciones.

3. De la cuenta o cuentas bancarias a que se aluden en el punto anterior, solo se podrá disponer mediante dos firmas autorizadas conjuntas, pertenecientes a miembros de la Junta Directiva.

La firma del tesorero es imprescindible”.

Capítulo VI

De las obras, servicios e instalaciones

Cambia el artículo 40, quedando su redacción del siguiente modo:

“Art. 40. *Obras de urbanización y edificación.*—Las obras de urbanización se mantendrán conforme al Proyecto de Urbanización y a las exigencias de las Normas Subsidiarias vigentes y de las compañías suministradoras de servicios”.

Art. 41. *Conservación.*

Cambia el artículo 41, quedando su redacción del siguiente modo:

“La conservación general de la urbanización corresponderá a la Entidad Urbanística, sin perjuicio de los acuerdos que se puedan establecer con el Ayuntamiento de Colmenar del Arroyo en orden a su participación en la prestación y apoyo de determinados servicios”.

Capítulo VII

Funciones propias de la Junta Directiva

Art. 42. Sus funciones propias son:

Cambian los puntos i), k), n) del artículo 42, quedando su redacción del siguiente modo:

- “i) Instar al Ayuntamiento para que proceda al cobro por la vía de apremio de las cuotas, tanto por concepto de mantenimiento como de obras, que correspondan a los miembros de la Entidad que no satisfagan sus importes.
- k) Vigilar el desarrollo de las obras que se realicen en el ámbito de la Entidad, fiscalizando y comprobando la actuación y gestión de las empresas constructoras y de servicios.
- n) Colaborar con el Ayuntamiento en el cobro de las cuotas de mantenimiento y de obras”.

Art. 48. Son funciones propias de las comisiones:

Cambia el artículo 48, quedando su redacción del siguiente modo:

- “a) Examinar y emitir su informe por escrito de las cuentas y balances de la Entidad que semestralmente le presentará la Junta Directiva.
- b) Del examen e informe de las cuentas y balances se levantará el acta correspondiente, que será transcrita en el libro oficial de actas de la comunidad”.

Capítulo VIII

Representante de la Administración actuante

Art. 43. Son funciones propias de la Administración actuante:

Cambia el punto b) del artículo 43, quedando su redacción del siguiente modo:

- “b) Coordinar y agilizar la operatividad de los programas de la Entidad con las necesarias acciones administrativas”.

Capítulo X

Disolución y liquidación

Cambia el artículo 51, quedando su redacción del siguiente modo:

“Art. 51. La Entidad Urbanística, cuya duración será indefinida en tanto subsistan sus obligaciones de conservación, se disolverá en el momento en que el Ayuntamiento de Colmenar del Arroyo asuma el deber de conservar y mantener las obras de urbanización y de las instalaciones y dotaciones, permaneciendo en este momento como comunidad de propietarios conforme a la personalidad jurídica que figura inscrita en el Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial”.

Se añaden las disposiciones transitorias:

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

1.^a Inicialmente se establecerá una cuota que cubra el coste de la puesta en marcha de la Entidad Urbanística de Conservación.

2.^a Respecto a servicios urbanos (Canal de Isabel II, etcétera) recibidos individualmente por los miembros de la Entidad, esta repercutirá a cada uno de ellos que sean deudores a la comunidad de propietarios por esos conceptos, lo que les corresponda pagar.

3.^a La Entidad Urbanística absorberá los activos de la comunidad de propietarios, constituidos por dinero en cuentas bancarias y por las cuentas pendiente de cobro a propietarios.

Esas cuentas son por concepto de “cuotas de comunidad” y por “consumos de agua en sus fincas privativas”; consumos estos que han sido pagados por la comunidad de propietarios al Canal de Isabel II por cuenta de los respectivos propietarios que han consumido esa agua.

4.^a La comunidad de propietarios no tiene pasivos.

5.^a Estos estatutos serán regulados por su Reglamento de Régimen Interior.

En Colmenar del Arroyo, a 8 de abril de 2013.—La alcaldesa-presidenta, Ana Belén Barbero Martín.

(02/2.807/13)

