

ADMINISTRACIÓN LOCAL

RINCÓN DE LA VICTORIA

Anuncio

Expediente: 11927-2020

Asunto: Entidad Urbanística de Conservación.

Mediante resolución de Alcaldía de fecha 24 de junio de 2021, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 153 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía –LOUA–, y artículos 24 a 30 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana –RGU– se aprobó inicialmente la constitución y proyecto de estatutos de la entidad de conservación de la urbanización del ámbito UR-17 de Rincón de la Victoria. Se somete a información pública dicho expediente por un plazo de veinte días a contar desde la publicación del presente anuncio en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento, y en *Boletín Oficial de la Provincia de Málaga*.

Durante dicho periodo se podrán formular las alegaciones que se estimen pertinentes, encontrándose el expediente de manifiesto en la sede electrónica <https://sede.rincondelavictoria.es/edictos-anuncios/>.

Los estatutos probados inicialmente se describen íntegramente a continuación:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Constitución y denominación

Con el objeto y fines especificados en el artículo siguiente se constituye la denominada Entidad Urbanística de Conservación de la Unidad de Ejecución UE R-17 del PGOU del Rincón de la Victoria, que se regirá por los presentes estatutos y la legislación en vigor que sea de aplicación.

Para el cumplimiento de sus fines esta entidad de derecho público tiene carácter administrativo y adquiere personalidad jurídica propia en el momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de urbanismo.

Artículo 2. Objeto

Esta entidad tiene por objeto la conservación y mantenimiento de las zonas verdes de la Unidad de Ejecución UE R-17 PGOU del Rincón de la Victoria y del mobiliario ubicado dentro de las referidas zonas verdes, así como la conservación en perfecto estado las obras de urbanización, hasta que se culmine el proceso edificatorio.

Esta conservación de zonas verdes, incluirá el mantenimiento de las zonas ajardinadas conforme a lo dispuesto en el proyecto de urbanización del ámbito.

Artículo 3. Capacidad - Duración - Administración Tutelar

Esta entidad tiene plena capacidad jurídica para el cumplimiento de los fines determinados en los presentes estatutos y en la legislación en vigor.

Actuará bajo el control y tutela del Ayuntamiento del Rincón de la Victoria, y su duración será de acuerdo a lo dispuesto en el instrumento de planeamiento de desarrollo, hasta que culmine el proceso edificatorio.

Una vez finalizada la ejecución de las edificaciones, la entidad urbanística de conservación, solicitará del Ayuntamiento, que asuma la conservación de la urbanización, previa acreditación de su perfecto estado.

Artículo 4. *Domicilio*

1. El domicilio de la entidad se establece provisionalmente en el domicilio social de la mercantil Highline Residences Parque Victoria, Sociedad Limitada, esto es paseo de la Castellana, 259D, planta 14, 28046 de Madrid, estableciéndose definitivamente en el momento de constitución de la entidad.

2. El cambio de domicilio solo procederá previo acuerdo de la Asamblea General de esta entidad, que se deberá comunicar a este Ayuntamiento, el cual deberá dar traslado al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 164 del Reglamento de Gestión Urbanísticas (en adelante RGU). A estos efectos, será suficiente la adopción de dicho acuerdo por mayoría, sin la necesidad de tramitar una modificación de los estatutos.

3. Por su parte, el domicilio de los miembros de la entidad, personas físicas o jurídicas, será aquel que se designe de modo expreso. De no existir dicha designación, se entenderá que el domicilio a efectos de notificaciones o cualesquiera otros efectos, será el de la parcela, instalación o enclave que el miembro posea dentro del ámbito de la entidad. La relación de miembros de este ente colaborador, DNI y domicilio, deberá ser llevado en un libro-registro.

Artículo 5. *Ámbito*

Los terrenos sujetos a la entidad son aquellos situados en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE R-17 del PGOU del Rincón de la Victoria coincidentes con el Plan Parcial del Sector UR-R2 (actual UE-R-17).

El suelo de uso privativo de las parcelas o fincas registrales y los elementos en él instalados, serán conservados por la comunidad de propietarios correspondiente o por el titular del terreno y por tanto quedan fuera del ámbito de la entidad.

Artículo 6. *El deber de conservación de las obras de urbanización como actuación urbanística inscribible*

A tenor de lo dispuesto en los siguientes preceptos legales, deben adoptarse las medidas oportunas en orden a la publicidad registral del deber de conservar la urbanización, por el predominante interés público que protege.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.1. del Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, de Actos de Naturaleza Urbanística (RHU), en el que se establece como acto urbanístico inscribible en el Registro de la Propiedad: "(...) el establecimiento de afecciones o garantías reales que aseguren la obligación de ejecutar o de conservar la urbanización."

El artículo 65.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLS-RU'15), determina que serán inscribibles en el Registro de la Propiedad: a) Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución de la ordenación urbanística en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el instrumento de ordenación, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de garantías reales de la obligación de ejecución o de conservación de la urbanización y de las edificaciones.

Debe tenerse en cuenta, igualmente, que, de conformidad con el artículo 153.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), se

configuran como “Entidades de Derecho Público, de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídica propias para el cumplimiento de sus fines, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.”

Artículo 7. *Deberes entre el promotor y los futuros compradores de viviendas*

Los promotores de esta actuación urbanística se comprometen a recoger en las escrituras públicas de compraventa, la obligación legal recogida en el Planeamiento de Desarrollo del ámbito, de constituir o incorporarse a la entidad urbanística colaboradora de conservación de dicho sector de actuación.

CAPÍTULO II

De los asociados

Artículo 8. *Sujetos*

1. Integrarán necesariamente esta entidad todas las personas físicas o jurídicas, de naturaleza pública o privada, que sean propietarias de fincas con aprovechamiento urbanístico u ostenten la condición de superficiarias de fincas con aprovechamiento urbanístico incluidas en el ámbito del sector. Por fincas han de entenderse tanto las parcelas de terrenos, las edificaciones y, en el supuesto de división horizontal, las viviendas, locales, aparcamientos y, en general, los elementos resultantes de ese régimen.

La transmisión de la titularidad de inmuebles llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del transmitente, entendiéndose incorporado el adquirente a la entidad a partir del momento de la transmisión (artículo 28 del Reglamento de Gestión Urbanística).

A tales efectos, en el título de transmisión deberá expresarse el compromiso relativo a la conservación de las obras y servicios de la urbanización, con expresa aceptación del mismo por el adquirente, compromiso que será debidamente formalizado en la correspondiente escritura pública de transmisión a inscribir en el Registro de la Propiedad, una copia simple de la cual deberá ser presentada en la Secretaría de la entidad para la debida constancia del cambio de asociado en el oportuno libro-registro.

2. Los cotitulares de una finca habrán de designar una sola persona para el ejercicio de las facultades como miembro de la entidad, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanaren de dicha condición. Si no designaren representante en el plazo de 30 días desde la inscripción de esta entidad o desde el nacimiento de la cotitularidad, será designado por la Administración actuante. Para este último supuesto, en el caso de inmuebles en régimen de división horizontal y no perteneciente a un propietario único, se designará preferentemente a quien conste como Presidente de la comunidad de propietarios o, en su defecto (a falta de constancia) al administrador de la misma.

3. Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la entidad por quienes ostenten su representación legal.

4. Cuando sobre las fincas se constituyeran regímenes de propiedad horizontal, la cualidad de asociado de la entidad corresponderá a la comunidad de propietarios.

La representación del conjunto de los propietarios que componen la comunidad, la asumirá su Presidente, sin perjuicio de que previamente a la celebración de asamblea o Consejo de Administración de la entidad, pueda someter a conocimiento y decisión de su comunidad su actuación en la entidad de conservación.

No obstante, aquel propietario miembro de una comunidad que desee asistir a Asamblea General podrá hacerlo, computándose su voto por su cuota de participación en la comunidad debiendo descontarse dicho porcentaje de participación del total perteneciente a esa comunidad de propietarios.

5. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 69.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, si sobre las parcelas se hubiesen constituido regímenes de propiedad horizontal, la contribución de los propietarios en la referida obligación de conservación y mantenimiento se determinará por la cuota de participación con relación al total del valor del inmueble que tenga asignada en cada comunidad.

Artículo 9. *Derechos y obligaciones*

1. Los asociados tendrán plena igualdad de derechos y obligaciones, cualquiera que sea el momento legal en que se incorporen a la entidad. La condición de miembro es irrenunciable, salvo pérdida de la propiedad o del derecho de superficie.

2. Tienen los siguientes derechos:

- a) Participar, con voz y voto, en la Asamblea General y, si fuere elegido para ello, en los restantes órganos de gobierno, todo ello en proporción a su respectiva cuota de participación en la entidad.
- b) Elegir a los miembros de los órganos sociales.
- c) Usar las instalaciones comunes a la entidad.
- d) Ser notificados y obtener copias y certificaciones acreditativas de los acuerdos sociales y sus antecedentes, consultar los archivos y registro de la entidad y cuanta información requieran de la misma y de sus órganos.
- e) Presentar propuestas y sugerencias.
- f) Ejercer cualquier derecho derivado de los presentes estatutos y disposiciones legales aplicables.
- g) Recurrir contra los acuerdos adoptados por los órganos rectores.

3. Son sus obligaciones:

- a) Las que se deriven como prestaciones individualizadas de las resoluciones de los órganos competentes de la entidad, en cumplimiento de las prescripciones y normas legales o estatutarias dimanantes de los fines de la misma.
- b) Satisfacer, con arreglo a su cuota de participación, puntualmente las cuotas ordinarias o extraordinarias establecidas por la entidad para hacer frente a la actividad de conservación y gastos generales que tiene encomendada, así como cualquier otra obligación de naturaleza económica que legalmente derive del cumplimiento de sus fines estatutarios. En el caso de finca en régimen de propiedad horizontal, dado que la cualidad de asociado de la entidad corresponde a la comunidad de propietarios, es esta última la que debe contribuir a los gastos que ocasione el funcionamiento de la entidad y al de los necesarios para el cumplimiento de sus fines de conservación y mantenimiento.
- c) Mantener un buen estado de conservación de las fincas privativas. Los propietarios de fincas, antes de iniciar cualquier obra, deberán comunicarlo a la entidad. En todo caso responderán de los daños causados en las obras conservadas por la entidad.
- d) Cumplir con todas las obligaciones que se derivan de la aplicación y eficacia de los presentes estatutos y de las disposiciones legales que sean de aplicación.
- e) Comunicar a la entidad la adquisición de finca o constitución de derecho de superficie sobre fincas comprendida en el ámbito de la entidad y, caso de cotitularidad, indicación de los porcentajes de participación y designación de representante.
- f) Determinar un domicilio en territorio español a efecto de notificaciones y comunicarlo a la Secretaria de la entidad, el cual, así como sus eventuales modificaciones ulteriores, se hará constar en un registro que a tal efecto se llevará en la Secretaria citada, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija.

4. La participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de los elementos de urbanización se determinará en función de las cuotas asignadas a las fincas de forma que totalicen 100 enteros.

Dicho porcentaje se calculará en proporción al total construible en cada una de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación, en relación con el total correspondiente al sector.

5. Las fincas ocupadas por construcciones en régimen de propiedad horizontal distribuirán internamente la cuota general asignada de acuerdo con las que, respectivamente, tenga establecido el título constitutivo de la comunidad de propietarios.

6. Los coeficientes podrán ser actualizados de acuerdo con los planes generales de ordenación urbana de vigencia posterior. En todo caso tal actualización se hará de conformidad con los criterios que para la fijación de coeficientes se recogen en estos mismo estatutos.

Artículo 10. *Régimen de transmisión de la condición de asociado*

La transmisión de la titularidad de fincas y del derecho de superficie o su constitución, llevará consigo por ministerio de ley la subrogación en los derechos y obligaciones del enajenante, entendiéndose incorporado el adquirente a la entidad a partir del momento de dicha transmisión (artículo 28 RGU).

En el título de transmisión o constitución deberá consignarse la existencia de la entidad de conservación y la obligatoriedad de la pertenencia de la misma.

CAPÍTULO III

Constitución de la entidad de conservación

Artículo 11. *Reglas para la constitución de la entidad*

1. ACTO DE CONSTITUCIÓN

Aprobados estos estatutos definitivamente por la Administración actuante y una vez firme el acuerdo de aprobación, el promotor de los presentes estatutos, convocará asamblea constitutiva de la entidad para designar los miembros que han de formar parte de la misma. En su defecto podrá ser convocada por la Administración como órgano tutelante, con idénticos requisitos.

2. CONVOCATORIA

La asamblea constitutiva será convocada mediante carta certificada remitida a todos los asociados, con una antelación de 10 días naturales, al menos, a la fecha en que haya de celebrarse la reunión.

La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión con indicación de que en dicha asamblea habrá de resolverse sobre la constitución de la entidad de conservación y designación de los miembros por los que ha de regirse la misma.

3. CONSTITUCIÓN

La asamblea quedará válidamente constituida en primera convocatoria, cuando concurren a ella miembros de la entidad que representen al menos el 50 por 100 de las cuotas de participación. En segunda convocatoria, que se celebrará media hora después de la primera, será válida la constitución, cualquiera que sea el número de miembros concurrentes, siempre que se hallen presentes miembros de la entidad que representen al menos el 5 por 100 de las cuotas de participación.

4. ADOPCIÓN DE ACUERDOS

- a) En la asamblea constitutiva actuarán como Presidente y Secretario el promotor de la Unidad de Ejecución UE-R-17 del PGOU del Rincón de la Victoria.
- b) El Presidente dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación del acuerdo si procediera.
- c) Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de participación.

5. ACTA DE SESIÓN DE CONSTITUCIÓN

- a) El Secretario levantará acta de la constitución de la entidad de conservación, que habrá de ser aprobado en la misma reunión y que constará en el libro de actas que habrá de llevar la entidad de conservación. Dicha acta deberá estar firmada por el

promotor de la Unidad de Ejecución UE- R-17 del PGOU del Rincón de la Victoria, en la sesión constitutiva y por todos los asociados que hayan asistido a la misma. Asimismo, será el Secretario el encargado de elevar a público los acuerdos adoptados en dicha reunión, junto con copia diligenciada por la Administración actuante de los estatutos aprobados definitivamente, a menos que la asamblea constitutiva se realice directamente en una notaría.

- b) En el acta se hará constar:
- Nombre, apellidos y domicilios de los asociados, así como número del DNI, con indicación de su asistencia o no a la asamblea constitutiva, relación de la finca de la que es titular y su cuota de participación en la entidad.
 - Acuerdo de constitución de la entidad de conservación.
 - Composición de los órganos por los que ha de regirse la entidad y designación de las personas elegidas para su desempeño.

CAPÍTULO IV

De los órganos de la entidad

Artículo 12. *Órganos de la entidad*

La entidad de conservación será gobernada y administrada por los siguientes órganos.

- I. Asamblea General.
- II. Presidente.
- III. Comisión Delegada.
- IV. Secretario.
- V. Tesorero.

I. ASAMBLEA GENERAL

1. CONSTITUCIÓN

La Asamblea General es el máximo órgano de gobierno y estará constituida por todos los asociados, quienes quedarán sometidos a los acuerdos válidamente adoptados, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión. Conocerá y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia.

2. SESIONES

La Asamblea General celebrará por lo menos una sesión ordinaria al año, y extraordinarias cuando lo estime necesario el Presidente, la Comisión Delegada o a petición escrita de un número de asociados que represente al menos la cuarta parte de las cuotas de participación de la entidad. En estos dos últimos casos el Presidente convocará la sesión solicitada en el plazo de diez días hábiles siguientes a contar desde la solicitud.

Igualmente deberá convocarse la sesión en idéntico plazo cuando así lo requiera la Administración actuante, pudiendo ser convocada de oficio por esta última si no se atendiera al requerimiento.

La Asamblea General también podrá celebrar sesión sin necesidad de convocatoria para tratar cualquier asunto, cuando estén presentes o representados la totalidad los propietarios integrantes de la entidad y así lo acuerden por unanimidad.

En los supuestos de inactividad en el funcionamiento del ente de conservación, o en circunstancias excepcionales apreciadas por la propia Administración actuante, podrá ser convocada Asamblea General por esta, sin necesidad de requerimiento a la entidad urbanística de conservación.

En las sesiones ordinarias, además de los asuntos que señale el Presidente, la Comisión Delegada o los asociados que representen la cuarta parte del total, se tratará de la aprobación de la memoria de gestión y las cuentas del ejercicio anterior, presupuesto para el ejercicio siguiente y de las cuotas provisionales o complementarias a satisfacer durante el mismo.

Cualquier integrante de la entidad podrá solicitar con antelación suficiente y por escrito al Presidente de la misma, la inclusión en el orden del día de un asunto a tratar que sea de su interés.

En las sesiones extraordinarias se determinará con claridad y precisión los temas que deseen someterse a la asamblea y no podrá tratarse otros asuntos que los incluidos en el orden del día de la convocatoria, sin perjuicio de su mención en ruegos y preguntas.

Las convocatorias de las asambleas tanto ordinarias como extraordinarias se realizarán por escrito y con una antelación de diez días naturales. Aquellos asociados que expresamente lo deseen podrán ser convocados exclusivamente por correo electrónico, designando una dirección de correo electrónico a tales efectos.

Las sesiones de la Asamblea General podrán celebrarse a distancia a través de videoconferencia o conferencia telefónica, siempre que se garantice la seguridad, autenticidad y confidencialidad en la celebración de las mismas.

3. FACULTADES

La Asamblea General podrá tratar sobre los siguientes temas:

- a) Modificación de los estatutos, sin perjuicio de la aprobación posterior por la Administración Municipal.
- b) Nombramiento y cese de las personas que integran los órganos sociales.
- c) Aprobación de presupuestos y cuentas anuales de la entidad.
- d) Establecimiento del régimen de contratación de todas las obras y servicios de la entidad.
- e) Fijación de cantidades para formar o incrementar en su caso, un fondo de reserva.
- f) Aprobación de la plantilla de su personal y medios materiales de que se dote.
- g) Aprobación de los créditos financieros necesarios.
- h) Decidir entablar cualquier tipo de acciones judiciales.

II. DEL PRESIDENTE

1. DESIGNACIÓN

Será elegido por la Asamblea General en su sesión constitutiva, o en las sucesivas renovaciones, entre los miembros de la entidad. El cargo tendrá la duración de dos años pudiendo ser reelegido.

En caso de ausencia o enfermedad, el Presidente será sustituido por el miembro de la Asamblea General con mayor cuota de participación de los presentes.

2. FACULTADES

El Presidente tendrá las siguientes facultades:

- a) Representar a la entidad, en toda clase de negocios jurídicos y otorgar mandatos a otro asociado para el ejercicio de dicha representación, tanto a efectos judiciales como extrajudiciales.
- b) Convocar, presidir y dirigir las deliberaciones de los órganos colegiados de la entidad y dirimir los empates con votos de calidad.
- c) Ejercer, cuantas gestiones sean necesarias para el desarrollo normal de la entidad.
- d) Desarrollar todas las funciones que le encomiende la Asamblea General.
- e) Canalizar las relaciones de la entidad con la Administración Municipal.
- f) Autorizar las actas y certificaciones de los acuerdos de la Asamblea General y cuantos documentos lo requieran.
- g) Efectuar las contrataciones pertinentes previo acuerdo de la Asamblea General.
- h) Adoptar, por razones de urgencia, la decisión de entablar acciones judiciales, especialmente interponer recursos contenciosos administrativos, sin perjuicio de que dicha decisión deberá ser ratificada con posterioridad por la Asamblea General en el plazo máximo de tres meses desde que se entable la acción judicial.

III. DE LA COMISIÓN DELEGADA

1. MIEMBROS

La entidad de conservación podrá ser regida y administrada por la Comisión Delegada, investida de las más amplias facultades para gobernar la entidad, pudiendo realizar toda clase de actos administrativos, gestión e incluso disposición, dentro del marco establecido en los presentes estatutos. La creación de este órgano dependerá de la necesidad de su existencia y voluntad de la Asamblea General.

Quedará integrada por dos vocales, por el Presidente, el Secretario y el Tesorero de la entidad. Todos ellos deberán ser propietarios de fincas, a excepción del Secretario y Tesorero que pueden ser profesionales contratados a tal fin, en cuyo caso tendrán voz pero no voto.

Un representante de la Administración actuante formará igualmente parte de la Comisión Delegada.

Los vocales de la Comisión Delegada serán elegidos libremente por la Asamblea General entre los asociados de la entidad por un periodo de dos años, pudiendo ser reelegidos. Las vacantes que en su caso se produzcan serán cubiertas provisionalmente por designación de un asociado por la propia Comisión Delegada hasta tanto se designe por la Asamblea General los sustitutos, que permanecerán en el cargo por el tiempo que reste a los dos años del que sustituye.

Dicha asamblea deberá celebrarse en el plazo de los dos meses siguientes a producirse la vacante. El sustituto elegido ostentará su cargo por el plazo que le faltare completar al sustituido.

Si la Asamblea General acordase el cese de uno o más miembros de la Comisión Delegada, en la misma sesión en que así lo decida, habrá de acordar el nombramiento de la persona o personas que hubieren de sustituirlas hasta la renovación estatutaria de la comisión.

2. SESIONES

La Comisión Delegada celebrará sesiones ordinarias cada seis meses y extraordinarias cuando el Presidente las convoque, bien a su propia iniciativa bien a petición escrita por un número de asociados que representen la cuarta parte de las cuotas de participación de la entidad o bien a petición de la Administración actuante. En este último supuesto la convocatoria deberá realizarse en el plazo de diez días hábiles siguientes a contar desde la solicitud, no pudiendo tratarse más asuntos que los incluidos en el orden del día.

Si no se atiende al requerimiento municipal para convocar reunión extraordinaria de la Comisión Delegada, podrá ser convocada de oficio por la propia Administración tutelar.

La Comisión Delegada podrá celebrar sesión sin necesidad de convocatoria para tratar cualquier asunto, cuando estén presentes o representados la totalidad de los miembros que la integran y así lo acuerden por unanimidad.

La Comisión Delegada se reunirá en la localidad del domicilio de la entidad, preferiblemente en su propia sede.

Las sesiones de la Comisión Delegada también podrán celebrarse a distancia a través de videoconferencia o conferencia telefónica, siempre que se garantice la seguridad, autenticidad y confidencialidad en la celebración de las mismas.

De las sesiones se levantará acta que podrá aprobarse en la misma reunión o en la siguiente, sin perjuicio de la ejecutividad de los acuerdos adoptados por mayoría de votos de los miembros de la comisión.

En las deliberaciones de la Comisión Delegada, en caso de empate será dirimente el voto del Presidente.

En las reuniones extraordinarias se determinarán con claridad y precisión los asuntos que se someten a la comisión y no podrán tratarse otros que los indicados en el orden del día de la misma.

3. FACULTADES

Ostentará las siguientes facultades:

- a) Ejecutar los acuerdos de la entidad.
- b) Contratar obras y servicios cuya cuantía sea igual o inferior al 30 % del presupuesto de la entidad.

- c) Desarrollar la gestión económica de la entidad conforme a los presupuestos aprobados por la Asamblea General y contabilizar sus resultados.
- d) Proponer a la Asamblea General la adopción de acuerdos en materias atribuidas a las competencias de estas.
- e) Realizar todos los actos de administración y gestión de la entidad que no estén expresamente reservados, legal o estatutariamente a la Asamblea General.
- f) Aquellas necesarias para el cumplimiento de los fines de la entidad, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos.

IV. DEL SECRETARIO

1. DESIGNACIÓN

El Secretario, será nombrado por la Asamblea General en su sesión constitutiva, o en las sucesivas renovaciones, entre los miembros de la entidad por un periodo de dos años, pudiendo ser reelegido. El cargo de Secretario podrá recaer en el Tesorero de la entidad.

Podrá nombrarse Secretario a un no miembro de la entidad, pero en ese caso, tendrá voz pero carecerá de voto en la Asamblea General y en la Comisión Delegada.

El Secretario será sustituido en las sesiones, en caso de ausencia justificada o de enfermedad, por el miembro de la Asamblea General de menos edad, excluido el Presidente.

2. FACULTADES

- a) Levantará acta de las reuniones.
- b) Expedirá la certificación con el visto bueno del Presidente, menos las relativas a las deudas de los asociados con la entidad que las expedirá el Tesorero.
- c) Llevará un libro de registro en el que se relacionarán los asociados integrantes de la asociación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuotas de participación y número de votos, descripción de las fincas o derecho de superficie de que son titulares de la entidad y todo dato que estime procedente.

V. DEL TESORERO

El Tesorero podrá ser designado en Asamblea General sobre persona en la que recaiga la condición de miembro y serán sus funciones las siguientes:

- a) Realizar los pagos y cobros que correspondan a los fondos de la entidad, así como la custodia de estos.
- b) Rendir cuentas de la gestión presupuestaria de la asociación.
- c) Preparar y someter a conocimiento y aprobación del Presidente para su posterior presentación a la Asamblea General el presupuesto anual de gastos e ingresos previsibles.
- d) Expedirá, con el visto bueno del Presidente y el Secretario, la certificación las deudas de los asociados con la entidad.

No obstante, podrá nombrarse Tesorero a un no miembro de la entidad, pero en ese caso, tendrá voz pero carecerá de voto en la Asamblea General y en la Comisión Delegada. La condición de Tesorero podrá recaer en el Secretario de la entidad.

Artículo 13. *Gratuidad de los cargos sociales*

Los cargos de la entidad antes descritos se ocuparán en régimen de prestación personal gratuita. Cuando algunos de ellos exijan una dedicación excesivamente onerosa podrá ser retribuido en la forma que apruebe la Asamblea General, quien también aprobará, a través del presupuesto, las retribuciones que se fijen a las personas físicas que asuman las funciones administrativas y gerenciales.

Dicha gratuidad del cargo no se presume para el caso de Secretario y Tesorero que no sean miembros de la entidad y realicen su labor como prestación profesional.

CAPÍTULO IV

Funcionamiento**Artículo 14. Régimen de convocatoria**

Los órganos colegiados serán convocados por el Secretario por orden del Presidente. Se hará mediante carta remitida a los domicilios designados por los asociados con, al menos, diez días naturales de antelación a la fecha de celebración, con indicación del orden del día de los asuntos a tratar. En ausencia de designación expresa se tendrá por domicilio el propio de la finca cuya titularidad determina la pertenencia a la entidad.

La convocatoria además de contener el orden del día, indicara que en el domicilio social de la entidad se halla a disposición de los asociados, la documentación de los asuntos objeto del orden del día, hasta el día anterior a la reunión.

Artículo 15. Quorum de constitución y de votación

La asamblea estará integrada por todos los asociados y conocerá y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia.

Todos los asociados, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión, quedan sometidos a los acuerdos validamente adoptados, sin perjuicio de que estos puedan interponer los recursos oportunos.

La asamblea general quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurren, presentes o representados, con representación por escrito y para cada reunión, la mayoría de sus asociados.

En segunda convocatoria, que se celebrará media hora después de la primera, será válida la constitución cualquiera que sea el número de miembros concurrentes, siempre que estén presentes el Presidente y el Secretario o quienes legalmente les sustituyan.

Artículo 16. Acuerdos

1. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de participación establecidas con arreglo a estos estatutos.

No obstante, los acuerdos relativos a la modificación de los presentes estatutos, establecimiento de aportaciones extraordinarias y disolución de la entidad, requerirán el voto favorable del 50 por 100 de las cuotas de participación de la entidad.

Si la modificación estatutaria que se pretende, aprobada en asamblea general convocada a dichos efectos por la entidad urbanística, no alcanza el 50 por 100 de las cuotas de participación, por falta de asistencia de los miembros de la entidad, pese a haber sido citados en debida forma, la misma podrá ser presentada a la Administración actuante, para aprobación previa de la misma, con apertura de información pública de veinte días hábiles, mediante notificación personal a los propietarios afectados por dicha modificación que no la hayan suscrito, los cuales podrán comparecer a los solos efectos de adherirse a la misma. Finalizado dicho plazo de información pública, si no se presentan alegaciones, la Administración aprobará definitivamente dicha modificación, incluso si en dicho periodo la modificación no hubiera alcanzado la adhesión mínima del 50 por 100 de las cuotas de participación; si se presentan alegaciones, tras estudio e informe de las mismas, se aprobará la modificación más procedente al interés general.

La modificación estatutaria que se aprobara habrá de constar en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

En caso de empate será dirimente el voto del Presidente.

Si hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros de la entidad de conservación acordasen por unanimidad celebrar asamblea general, quedará esta válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria, pudiendo adoptar cualesquiera acuerdos dentro de las facultades de la asamblea general.

2. Los acuerdos sobre designación y elección de los cargos sociales, deberán ser puestos en conocimiento del Ayuntamiento para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

3. Contra los acuerdos o resoluciones de los órganos sociales, podrán interponerse los recursos a que se refiere el artículo 22 de los presentes estatutos.

4. Podrán asistir a las reuniones de la asamblea general las personas físicas y los representantes de las personas jurídicas en quienes concurra la cualidad de miembro de la entidad de conservación.

Los miembros de la entidad de conservación podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas –aunque no sean miembros de aquellas– que les representen en la asamblea general y si la representación tuviera carácter permanente, el miembro de la entidad que haga uso de tal facultad habrá de otorgar poder notarial a favor de su representante.

5. Los miembros de la Comisión Delegada podrán delegar por escrito y para cada reunión en alguno de los restantes componentes de aquella.

Artículo 17. *Actas*

1. De los acuerdos de la Asamblea General y de la Comisión Delegada se levantará acta que, una vez aprobada en la reunión siguiente, se transcribirá en el respectivo libro, el cual deberá estar debidamente foliado, encuadernado y legalizada cada hoja con la rúbrica del Presidente de la entidad y el sello de la Corporación, y expresará en su primera página, mediante diligencia de apertura firmada por el Secretario, el número de folios y la fecha en que se inicia la transcripción de los acuerdos.

Sin perjuicio de que el acta de cada reunión será aprobada en la asamblea siguiente, al término de cada asamblea, el acta podrá ser suscrita por Presidente y Secretario al objeto de dejar constancia de los acuerdos adoptados, dado el carácter ejecutivo de estos.

Una vez aprobadas las actas de la Asamblea General o de la Comisión Delegada, las mismas estarán en el domicilio social a disposición de los propietarios.

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

3. De los acuerdos de los órganos sociales de la entidad, contenidos en las actas de la asamblea y de la Comisión Delegada, podrá el Secretario de la misma, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del libro de actas.

CAPÍTULO V

Régimen económico

Artículo 18. *Medios económicos*

La hacienda de la entidad estará integrada por los siguientes ingresos:

- Las cuotas de toda índole de los asociados, cuya cuantía y periodicidad podrá variar la Asamblea General.
- Subvenciones, auxilios, donaciones y otros ingresos.

Si durante el ejercicio surgiera una necesidad imprevista que exigiese un gasto extraordinario, será preciso el acuerdo de la asamblea extraordinaria convocada a este objeto, lo que dará origen a un presupuesto extraordinario de ese ejercicio, y a una cuota extraordinaria que lo nivele. El déficit o superávit que se pueda producir, se incluirá en el presupuesto ordinario del ejercicio siguiente.

Artículo 19. *Presupuesto*

- Se redactará y aprobará anualmente un presupuesto ordinario.
- Su partida de ingresos la constituirá el superávit anterior, si lo hubiere, las cuotas de los asociados, las subvenciones o donativos que se recibieran y cualquier otro ingreso previsible.

c) Su partida de gastos será constituida por los ordinarios y generales de conservación, servicios, administración y los demás gastos previstos para la consecución de los fines de esta entidad.

Artículo 20. *Recaudación*

Las aportaciones ordinarias y extraordinarias se establecerán mediante acuerdo adoptado por la asamblea general. Los asociados deberán ingresar en la entidad las cantidades que les correspondan satisfacer en el plazo máximo de quince días naturales desde el momento de la aprobación del presupuesto o en el momento que se haya fijado en el respectivo acuerdo (pudiendo ser el momento de giro de la derrama), transcurrido el cual, si no hubiera efectuado el pago, la cantidad adeudada sufrirá un recargo equivalente al interés básico del Banco de España.

El incumplimiento de pago de las cuotas podrá determinar su exigencia por la vía de apremio administrativo. Asimismo, la entidad podrá acudir a la jurisdicción de orden civil para hacer efectivas las obligaciones dinerarias asumidas frente a la entidad por sus miembros.

A tales efectos, tendrán el carácter de títulos ejecutivos las relaciones certificadas de morosos expedidas por el Tesorero de la entidad, con el visto bueno del Presidente y Secretario de la misma.

La entidad podrá solicitar del Ayuntamiento la exacción por vía de apremio de las aportaciones fijadas por la asamblea con los recargos que correspondieran por intereses y gastos de cobro, que serán a cargo del deudor moroso.

Este procedimiento no se podrá instar hasta transcurrido un mes desde el requerimiento de pago que deberá efectuar la entidad de conservación.

A tales efectos deberá acreditarse: Relación de deudores, con indicación de su DNI/CIF, domicilio a efectos de notificaciones, importe de la deuda y periodo al que corresponde la misma.

En el requerimiento que se efectúe al deudor, de acuerdo con las determinaciones del artículo 181 del Reglamento de Gestión Urbanística, debe hacerse constar la asamblea en que se aprobaron los presupuestos que constituyen la base de dicha deuda y en base al cual se giraron las correspondientes derramas, concediéndole al socio el plazo de un mes para que pague la deuda vencida y no satisfecha, tal y como se acaba de exponer.

La certificación expedida por el Tesorero, con el visto bueno del Presidente y Secretario, deberá dar fe de lo anteriormente expuesto, indicándose que transcurrido el mes de plazo concedido al deudor, la deuda no ha sido abonada.

El inicio de la vía ejecutiva devengará un recargo de apremio que deberá satisfacerse a la Administración. La entidad de conservación vendrá obligada desde el inicio de este procedimiento ejecutivo a que el pago de la deuda se efectúe a través de la Administración.

En el supuesto de subrogarse un nuevo adquirente en los derechos y obligaciones del miembro moroso, aquel vendrá obligado a satisfacer a la entidad de conservación las cuotas pendientes de pago.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 de la presente normativa estatutaria, derechos y obligaciones, que recoge el derecho de todos los miembros de esta entidad de conservación de participar con voz y voto, en los órganos de gobierno, interviniendo en la adopción de acuerdos, consecuencia de su participación obligatoria en la entidad, el impago de cuotas no podrá suspender el derecho a voto de los comuneros que estuviesen en esta situación.

En el supuesto de ser una comunidad de propietarios la que incumpla con el pago de las cuotas, podrá iniciarse la vía de apremio administrativo contra dicha comunidad, representada por su Presidente, sin perjuicio de que luego se repercuta contra los propietarios integrantes de la misma, por la cuota de participación con relación al total del valor del inmueble que tenga asignada en cada comunidad.

Artículo 21. *Contabilidad*

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

La contabilidad constará, como mínimo, de cuentas de ingreso, cuenta de gasto y caja, que estarán a cargo del Tesorero de la entidad.

La Asamblea General designará una comisión censora de cuentas, constituida por tres miembros asociados de la entidad, con el fin de revisar la contabilidad de la misma e informar de ello al indicado órgano colegiado.

CAPÍTULO VI

Régimen jurídico

Artículo 22. *Recursos*

Contra los acuerdos o resoluciones de los órganos sociales podrá interponerse, potestativamente, reclamación ante el mismo órgano que los hubiere dictado o bien ser impugnados directamente ante la Administración tutelante mediante recurso de alzada.

El plazo para interponer reclamación potestativa será de quince días hábiles a contar desde el día siguiente a su notificación o desde el siguiente a su adopción si el recurrente fuera un asociado presente en dichos órganos. Transcurrido un mes desde su interposición sin que hubiera recaído resolución expresa, dicha reclamación se entenderá desestimada por silencio administrativo.

El plazo para interponer recurso de alzada será de un mes a contar desde el siguiente al de notificación del acuerdo o desde el momento de su adopción por un órgano colegiado de la entidad si el recurrente fuera un asociado presente en dichos órganos.

No obstante, en caso que previamente se hubiese interpuesto reclamación potestativa, el plazo para interponer el recurso de alzada será de un mes desde el día siguiente a la notificación de la resolución de dicha reclamación o desde el día siguiente a aquel en que deba entenderse desestimada por silencio administrativo.

En todo caso, no se podrá interponer recurso de alzada ante la Administración actuante hasta que sea resuelta expresamente o se haya producido la desestimación por silencio administrativo de la reclamación potestativa que, en su caso, se interponga.

Los recursos no suspenden las resoluciones ni sus efectos, en tanto en cuanto la Asamblea General no lo acuerde.

Artículo 23. *Legitimación para recurrir*

Están legitimados para interponer recursos contra los acuerdos o resoluciones de esta entidad, además de todos los asociados que no hayan votado a favor de los mismos, aquellos a quienes el régimen jurídico administrativo vigente les reconozca legitimación para recurrir.

Artículo 24. *Contratación de obras y servicios*

Para la ejecución de obras y prestación de servicios de su competencia, la entidad urbanística de conservación podrá celebrar toda clase de contratos públicos y privados, con personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras que tengan plena capacidad de obrar, no estén incurso en una prohibición de contratar y acrediten su solvencia económica, financiera, técnica o profesional.

La entidad deberá garantizar el acceso a los mismos en condiciones de igualdad a los licitadores, así como los principios de publicidad, libre competencia y transparencia.

El contrato deberá especificar su objeto, referido a la totalidad del mismo, y la disponibilidad presupuestaria, así como el alcance de las obligaciones y demás condiciones exigidas para la prestación del servicio o ejecución de la obra.

Artículo 25. *Responsabilidad ante la administración*

La entidad será directamente responsable frente a la Administración de las obligaciones derivadas de los presentes estatutos y de las leyes vigentes.

El cumplimiento de las obligaciones es deber inexcusable de la entidad y la inobservancia de las mismas legitima a la Administración actuante para exigir su ejecución en vía subsidiaria, sin perjuicio de la imposición de las sanciones que pudieran corresponder y de las multas coercitivas que se puedan imponer.

Artículo 26. *Jurisdicción*

Para los asuntos relacionados con la presente EUCC que hayan de dilucidarse ante los tribunales, los propietarios que la integran renuncian al fuero propio que les pudiera corresponder y se someten a los juzgados y tribunales de Málaga.

CAPÍTULO VII

De la disolución y liquidación de la entidad

Artículo 27. *Disolución*

1. Esta entidad de conservación quedará disuelta cuando así lo establezca una disposición legal o por cumplimiento del plazo de duración establecido. También podrá serlo, cuando sin que haya previsión legal o reglamentaria al respecto, se produzcan causas de fuerza mayor o razones de interés legal, debidamente justificadas, que aconsejen solicitar la indicada disolución mediante acuerdo adoptado en asamblea extraordinaria convocada al efecto.

2. En cualquier caso, la disolución de la entidad requerirá acuerdo de la Administración Municipal tutelante.

Artículo 28. *Liquidación*

Acordada la disolución de la entidad, el Tesorero procederá a efectuar la liquidación de la misma, mediante el cobro de crédito y pago de deudas pendientes. Si hubiera remanente, lo distribuirá entre los asociados, en proporción a sus cuotas o cargas de participación. De igual forma se procederá si hubiere déficit. El acuerdo liquidatorio se elevará a la Administración actuante para su aprobación, procediéndose a cancelar la anotación en el Registro de Entidades Colaboradoras de la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de urbanismo.

Disposición transitoria

Todas las obligaciones que deban asumir los propietarios integrantes de este ente colaborador, pasarán a hacerse efectivas una vez que las obras de urbanización hayan sido recepcionadas por el Ayuntamiento del Rincón de la Victoria, por adecuarse las mismas a los proyectos definitivamente aprobados por el órgano de tutela. Mientras esta circunstancia no tenga lugar, será el promotor de las obras de urbanización el responsable del mantenimiento de las mismas.

Disposición adicional

En lo no previsto en los presentes estatutos, será de aplicación la Ley 7/2020, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Reglamento de Gestión Urbanística y demás disposiciones concordantes y que puedan sustituirlas en el futuro y, de modo supletorio, la normativa general en materia de asociaciones.

En Rincón de la Victoria, a 24 de junio de 2021.

El Alcalde-Presidente, José Francisco Salado Escaño.

6043/2021