

ESTATUTOS
ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS
ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR UBN-6
N.U.M. GUIJUELO (SALAMANCA)

TÍTULO I.- DENOMINACIÓN, DOMICILIO. ÁMBITO, OBJETO Y FINES

ARTÍCULO nº 1.- DENOMINACIÓN

ARTÍCULO nº 2.- DOMICILIO

ARTÍCULO nº 3.- OBJETO Y ÁMBITO

ARTÍCULO nº 4.- FINES

ARTÍCULO nº 5.- RÉGIMEN JURÍDICO

TÍTULO II.- ÓRGANO URBANÍSTICO DE CONTROL O TUTELAR

ARTÍCULO nº 6.- ÓRGANO

ARTÍCULO nº 7.- REGISTRO DE ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS

TÍTULO III.- ÁMBITO Y DURACIÓN

ARTÍCULO nº 8.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

ARTÍCULO nº 9.- DURACIÓN

TÍTULO IV.- COMPOSICIÓN, REQUISITOS DE INCORPORACIÓN Y REPRESENTACIÓN

ARTÍCULO nº 10.- COMPOSICIÓN

ARTÍCULO nº 11.- INCORPORACIÓN PROPIETARIOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

ARTÍCULO nº 12.- EMPRESAS URBANIZADORAS Y OTRAS INCORPORACIONES

ARTÍCULO nº 13.- CONDICIONES DE REPRESENTACIÓN

ARTÍCULO nº 14.- CONDICIONES DE REPRESENTACIÓN PARA MENORES O INCAPACES

ARTÍCULO nº 15.- CONDICIONES DE REPRESENTACIÓN EN CASO DE NUDA PROPIEDAD

TÍTULO V.- CONSTITUCIÓN DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS

ARTÍCULO nº 16.- ACTOS DE CONSTITUCIÓN

ARTÍCULO nº 17.- DOCUMENTO DE CONSTITUCIÓN

TÍTULO VI.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS

ARTÍCULO nº 18.- CUOTAS DE PARTICIPACIÓN

ARTÍCULO nº 19.- PARCELAS RESULTANTES

ARTÍCULO nº 20.- DERECHOS DE LOS MIEMBROS

ARTÍCULO nº 21.- OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS

ARTÍCULO nº 22.- TRANSMISIÓN DE LA CONDICIÓN DE SOCIO

TÍTULO VII.- ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO nº 23.- ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

CAPÍTULO VII.1.- ASAMBLEA GENERAL

ARTÍCULO nº 24.- COMPOSICIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL

ARTÍCULO nº 25.- COMPETENCIAS DE LA ASAMBLEA GENERAL

ARTÍCULO nº 26.- REUNIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL

ARTÍCULO nº 27.- ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

ARTÍCULO nº 28.- ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

ARTÍCULO nº 29.- DERECHO DE ASISTENCIA A LA ASAMBLEA GENERAL

ARTÍCULO nº 30.- CONVOCATORIA DE ALA ASAMBLEA GENERAL

ARTÍCULO nº 31.- CONSTITUCIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL

ARTÍCULO nº 32.- ADOPCIÓN DE ACUERDOS DE LA ASAMBLEA GENERAL

ARTÍCULO nº 33.- ACTAS Y CERTIFICACIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL

CAPÍTULO VII.2.- CONSEJO RECTOR

ARTÍCULO nº 34.- COMPOSICIÓN DEL CONSEJO RECTOR

ARTÍCULO nº 35.- DURACIÓN DEL CONSEJO RECTOR

ARTÍCULO nº 36.- FACULTADES DEL CONSEJO RECTOR

ARTÍCULO nº 37.- CONVOCATORIA DEL CONSEJO RECTOR

ARTÍCULO nº 38.- ADOPCIÓN DE ACUERDOS DEL CONSEJO RECTOR

ARTÍCULO nº 39.- ACTAS Y CERTIFICACIONES DEL CONSEJO RECTOR

ARTÍCULO nº 40.- NOMBRAMIENTO PRESIDENTE Y VICEPRES. CONSEJO RECTOR

ARTÍCULO nº 41.- FUNCIONES PRESIDENTE Y VICEPRESIDENTE CONSEJO RECTOR

ARTÍCULO nº 42.- NOMBRAMIENTO DEL SECRETARIO DEL CONSEJO RECTOR

ARTÍCULO nº 43.- FUNCIONES DEL SECRETARIO DEL CONSEJO RECTOR

TÍTULO VIII.- OBRAS DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO nº 44.- OBRAS DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO nº 45.- REDACCIÓN DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

ARTÍCULO nº 46.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO nº 47.- FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO nº 48.- RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO nº 49.- CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

TÍTULO IX.- RÉGIMEN ECONÓMICO

ARTÍCULO nº 50.- PATRIMONIO

ARTÍCULO nº 51.- INGRESOS

ARTÍCULO nº 52.- GASTOS

ARTÍCULO nº 53.- PAGO DE APORTACIONES

ARTÍCULO nº 54.- ACTUACIÓN

ARTÍCULO nº 55.- ASESORÍA FISCAL Y CONTABLE

TÍTULO X.- RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS ACUERDOS Y RECURSOS

ARTÍCULO nº 56.- EJECUTORIEDAD

ARTÍCULO nº 57.- RECURSOS ADMINISTRATIVOS

ARTÍCULO nº 58.- RESPONSABILIDAD

TÍTULO XI.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

ARTÍCULO nº 59.- DISOLUCIÓN

ARTÍCULO nº 60.- LIQUIDACIÓN

ARTÍCULO nº 61.- DESTINO DEL PATRIMONIO COMÚN

DISPOSICIONES

ADICIONAL

TRANSITORIA

FINAL

TÍTULO I.- DENOMINACIÓN, DOMICILIO. ÁMBITO, OBJETO Y FINES

ARTÍCULO nº 1.- DENOMINACIÓN

La denominación de la “ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR UBN-6 DE LAS N.U.M. GUIJUELO (SALAMANCA)” se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora con naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, todo ello tras la preceptiva inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería competente en materia de Urbanismo de la Junta de Castilla y León.

ARTÍCULO nº 2.- DOMICILIO

1º.- El domicilio se establece en el despacho profesional del Ingeniero de Caminos D. Isidro Mesonero Álvarez en calle Prado, 4, 4º C de Salamanca al cual se deberán dirigir todas las notificaciones administrativas dirigidas a sus miembros en relación con el desarrollo de la actuación desde que la Asociación de Propietarios adquiere personalidad jurídica.

2º.- Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo de la Asamblea General dando cuenta de dicho traslado al Ayuntamiento de Guijuelo y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

3º.- El traslado de este domicilio no se considerará en ningún caso como una modificación de estos Estatutos.

ARTÍCULO nº 3.- OBJETO Y ÁMBITO

1º.- La Asociación de Propietarios tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización del sector UBN-6 de las N.U.M. de Guijuelo (Salamanca) de acuerdo a la delimitación fijada en el documento redactado por el Ingeniero de Caminos D. Isidro Mesonero Álvarez y el Arquitecto D. Alberto Tapia Martín titulado “Estudio de Detalle del sector UBN-6 de las N.U.M. de Guijuelo (Salamanca)”

2º.- Dicha gestión se llevará a cabo con sujeción a las determinaciones de ordenación general y detallada establecidas en el instrumento de planeamiento general así como con la debida equidistribución de cargas y beneficios entre los titulares de bienes y derechos afectados.

3º.- La gestión de la actuación es privada, se llevará a cabo por el “sistema de cooperación” fijado en el artículo 264.- del RUCyL

ARTÍCULO nº 4.- FINES

Se fijan a título indicativo y no limitativo los que se indican a continuación:

a.-) agrupar a los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad de Actuación que acepten el sistema, a las Entidades Públicas titulares de bienes demaniales o patrimoniales y, en su caso, a las empresas urbanizadoras incorporadas a la Asociación de Propietarios.

b.-) inscribir la Asociación de Propietarios el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Junta de Castilla y León

- c.-) solicitar del Ayuntamiento que requiera al Registro de la Propiedad la afección de los bienes y derechos comprendidos en el ámbito de actuación mediante nota marginal tras la constitución de la Asociación de Propietarios
- d.-) solicitar al Ayuntamiento las actuaciones necesarias para que los propietarios y titulares de los derechos afectados por la actuación urbanística exhiban los títulos que posean y declaren las situaciones jurídicas que afecten a sus fincas
- e.-) solicitar al Ayuntamiento las actuaciones necesarias para permitir la ocupación temporal de los terrenos de la unidad de Actuación que sean precisos para obtener información precisa para el Proyecto de Actuación de acuerdo al contenido del artículo 250.- del RUCyL
- f.-) llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales previstas en los presentes Estatutos de acuerdo al contenido del artículo nº 5.- “Régimen Jurídico” de los mismos mediante el Proyecto de Actuación con objeto de inscribir el mismo en el Registro de la Propiedad.
- g.-) asumir el Proyecto de Actuación encargado por el propietario promotor, adjudicar las obras contenidas en el segundo de ellos mediante el procedimiento acordado por la Asamblea General y ejecutar las obras allí previstas
- h.-) adjudicar las parcelas resultantes que resulten del Proyecto de Actuación por subrogación real entre los miembros de la Asociación de Propietarios (incluida ella misma) y por cesión obligatoria al Ayuntamiento
- i.-) solicitar del Ayuntamiento la ocupación y expropiación a favor de la Asociación de Propietarios de los terrenos de los propietarios incluidos en el ámbito de actuación que no se hayan incorporado a la misma o los de aquellos que habiéndolo hecho, han incumplido sus obligaciones. En ambos casos, la expropiación forzosa se tramitará por el Ayuntamiento, siendo beneficiaria la Asociación de Propietarios
- j.-) formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para la ejecución de las obras de urbanización con la garantía de los terrenos afectados y con sujeción al Derecho privado
- k.-) aprobar los presupuestos para la ejecución de las obras de urbanización
- l.-) gestionar el cobro de cuotas a los miembros de la Asociación de Propietarios para satisfacer los gastos de urbanización que se aprueben de conformidad con lo fijado en los presentes Estatutos así como poder solicitar al Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas a la Asociación de Propietarios por los propietarios incumplidores
- m.-) poder adjudicarse la Asociación de Propietarios los porcentaje de terrenos equivalentes a los costes debidos en caso del incumplimiento de la obligación de pago
- n.-) asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Asociación de Propietarios ante cualesquiera tribunales, autoridades y organismos de la administración pública
- o.-) otorgar a favor de la Asociación de Propietarios o de los miembros de la misma los beneficios fiscales urbanísticos previstos en las disposiciones legales
- p.-) adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la Asociación de Propietarios con carácter fiduciario
- q.-) emitir certificación de las cuotas de participación que a cada uno de los miembros correspondan en los bienes que constituyan, en su caso, el patrimonio de la Asociación de Propietarios
- r.-) inscribir la Asociación de Propietarios en el Registro Mercantil de Salamanca en el caso de que se estime conveniente o para la emisión de obligaciones
- s.-) concertar y prestar garantías o avales ante los órganos urbanísticos que procedan
- t.-) solicitar las concesiones administrativas de servicios públicos cuando sea procedente

- u.-) exigir el reintegro de las empresas concesionarias de los gastos de instalación de las redes correspondientes en la parte que según la reglamentación de tales servicios no tenga que correr a cargo de los usuarios
- v.-) solicitar y lograr la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento
- w.-) ejercitar cuantos derechos y actividades le correspondan según las normas generales vigentes para el desarrollo de la actividad urbanística

ARTÍCULO nº 5.- RÉGIMEN JURÍDICO

1º.- La Asociación de Propietarios se regirá:

.- en primer lugar, por lo dispuesto en los presentes Estatutos con la limitación de que se atenderán a las normas del Derecho Público únicamente en cuanto a la organización, formación de voluntad de sus órganos de gobierno y relaciones con el Ayuntamiento

.- en segundo lugar y para lo no previsto en ellos, por la legislación aplicable (Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León así como el Decreto 22/2.004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y sus modificaciones) tanto de carácter general como específico

2º.- Las actuaciones instrumentales propias de la gestión de sus medios, sin ejercicio directo de funciones públicas, se someten al Derecho Privado

3º.- La actuación de la Asociación de Propietarios se desarrollará con arreglo a las normas de economía, celeridad, eficacia y sencillez de trámites.

TÍTULO II.- ÓRGANO URBANÍSTICO DE CONTROL O TUTELAR

ARTÍCULO nº 6.- ÓRGANO

1º.- El órgano urbanístico de control bajo cuya tutela actuará la Asociación de Propietarios será el Ayuntamiento de Guijuelo (Salamanca) sin perjuicio de las competencias que legalmente estén atribuidas a la Junta de Castilla y León.

2º.- Al Ayuntamiento de Guijuelo como órgano urbanístico de control le corresponden las siguientes funciones:

a.-) aprobar inicialmente, tramitar y aprobar definitivamente los presentes Estatutos así como la constitución de la Asociación de Propietarios

b.-) designar el representante del Ayuntamiento que formará parte de los órganos de gobierno de la Asociación de Propietarios

c.-) aprobar inicialmente, tramitar y aprobar definitivamente los proyectos de Actuación y Urbanización referidos al ámbito de actuación propuestos por la Asociación de Propietarios

d.-) tramitar los expedientes de expropiación forzosa en los supuestos previstos en la normativa urbanística

e.-) utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Asociación de Propietarios

f.-) requerir a la Asociación de Propietarios la emisión y presentación de certificaciones, documentos, memorias, planos o cualquier otra documentación que sea conveniente

g.-) resolver los recursos administrativos que se formulen contra los acuerdos de los órganos de gobiernos de la Asociación de Propietarios en los supuestos y forma previstos en los presentes Estatutos

h.-) vigilar el correcto funcionamiento de la Asociación de Propietarios

i.-) recibir las obras de urbanización

j.-) aprobar la disolución de la Asociación de Propietarios

k.-) cuantas otras le estén encomendadas por la legislación vigente

ARTÍCULO nº 7.- REGISTRO DE ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS

1º.- Se procederá a inscribir el acuerdo de aprobación de la Asociación de Propietarios (previa aprobación de los presentes Estatutos en el BOCyL y constitución en escritura pública) en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Junta de Castilla y León.

2º.- Así mismo constarán en dicho Registro los nombramientos y ceses de los componentes del Consejo Rector y, en su caso, la incorporación de empresas urbanizadoras así como las modificaciones de los presentes Estatutos.

TÍTULO III.- ÁMBITO Y DURACIÓN

ARTÍCULO nº 8.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de actuación se corresponde con la delimitación fijada en el documento redactado redactado por el Ingeniero de Caminos D. Isidro Mesonero Álvarez y el Arquitecto D. Alberto Tapia Martín titulado “Estudio de Detalle del sector UBN-6 de las N.U.M. de Guijuelo (Salamanca)”.

ARTÍCULO nº 9.- DURACIÓN

1º.- La actividad de la Asociación de Propietarios dará comienzo en el momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Junta de Castilla y León.

2º.- No obstante y previamente, los propietarios del ámbito de actuación así como la comisión gestora que se constituyera podrán aprobar actuaciones urbanísticas relativas a dicho ámbito antes de que la Asociación de Propietarios dé comienzo a sus actividades. Dichos acuerdos deberán ser ratificados en la primera Asamblea General de la Asociación de Propietarios que se celebre tras su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Junta de Castilla y León.

3º.- El ejercicio económico de la Asociación de Propietarios coincidirá con el año natural. El primero de ellos será el que transcurra entre la fecha de inscripción y el último día del año natural en el que ésta tenga lugar.

4º.- La Asociación de Propietarios tendrá una duración indefinida hasta el total cumplimiento de su objeto, fines u obligaciones y no se acuerde legalmente su disolución de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 197.- del RUCyL, modificado por Decreto 45/2.009, de 9 de julio.

TÍTULO IV.- COMPOSICIÓN, REQUISITOS DE INCORPORACIÓN Y REPRESENTACIÓN

ARTÍCULO nº 10.- COMPOSICIÓN

1º.- En primer lugar, forman parte de la Asociación de Propietarios todas las personas (físicas o jurídicas) propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito de actuación que voluntariamente se hayan incorporado a ella dentro de los plazos y condiciones legales o que no hayan sido excluidas de la misma con arreglo a la legislación vigente y/o los presentes Estatutos

2º.- En segundo lugar, forman parte también de la Asociación de Propietarios cualquier entidad pública titular de bienes incluidos en el ámbito de actuación, ya tengan el carácter de demanial o patrimonial

3º.- Los miembros de la Asociación de Propietarios podrán ser fundadores o adheridos, todos ellos con los mismos derechos y obligaciones una vez adheridos a la misma

4º.- Los miembros fundadores son las personas promotoras de la actuación urbanística y son los propietarios de terrenos que suponen más del cincuenta por ciento del aprovechamiento lucrativo de la unidad de Actuación y que presentan ante el Ayuntamiento los presentes Estatutos para su aprobación. Se incorporan a la Asociación de Propietarios en el momento de constituirse ésta

5º.- Los miembros adheridos son aquellos que solicitan la incorporación a la Asociación de Propietarios durante el período de información pública de la propuesta de Estatutos, en cualquier momento anterior a la firma de la escritura pública de constitución o posteriormente según se indica en los artículos 11.2.- y 16.3.- de estos Estatutos

6º.- El Ayuntamiento de Guijuelo formará parte de la Asociación de Propietarios desde su constitución hasta su disolución en todo caso

7º.- Podrán incorporarse a la Asociación de Propietarios todas las empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización en las condiciones que se establezcan por la Asamblea General y su representación estará formada por una sola persona. Su cuota de participación se fijará en función de su aportación económica y la proporcionalidad de ésta con el valor del suelo.

8º.- Los cotitulares de bienes y derechos designarán una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Asociación de Propietarios, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. En el caso de que no designaran representante en el plazo de un mes desde el requerimiento por parte del Consejo Rector, lo nombrará el Ayuntamiento de Guijuelo

9º.- En el supuesto de que alguno de los bienes o derechos pertenezcan a menores de edad o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Asociación de Propietarios por quienes ostenten la representación legal de los mismos

10º.- Los propietarios y entidades incorporados a la Asociación de Propietarios quedarán sujetos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación y a la observancia de estos Estatutos.

ARTÍCULO nº 11.- INCORPORACIÓN PROPIETARIOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

1º.- La incorporación a la Asociación de Propietarios constituye una obligación de los propietarios (públicos o privados) titulares de bienes incluidos en la unidad o de derechos de aprovechamiento que deban hacerse efectivos sobre la misma de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 261.- puntos 1.- y 2.- del RUCyL, modificado por Decreto 45/2.009, de 9 de julio con la excepción de la posible expropiación de sus bienes o derechos en beneficio de la Junta

2º.- Los propietarios de terrenos de la unidad que no tengan la condición de fundadores (incluidas las Entidades Titulares de bienes patrimoniales) podrán incorporarse a la Asociación de Propietarios con igualdad de derechos y obligaciones dentro del mes siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación de los presentes Estatutos. La incorporación podrá hacerse en la escritura de constitución de la Asociación de Propietarios o, si ya se ha formalizado ésta, mediante escritura de adhesión. En ambos casos se deberá reintegrar a los socios fundadores la parte proporcional que corresponda de los gastos anticipados por éstos.

3º.- Transcurrido el plazo indicado en el punto anterior, si alguno de los propietarios no se hubiese incorporado a la Asociación de Propietarios, el Ayuntamiento procederá a la expropiación de sus fincas o derechos a instancia de la misma de acuerdo al contenido del artículo 261.- punto 2.- del RUCyL modificado por Decreto 45/2.009, de 9 de julio.

4º.- Para proceder a su incorporación a la Asociación de Propietarios en el plazo expresado, los propietarios deberán solicitarlo al Presidente mediante escrito en el que haga constar su propósito de incorporarse a la misma y su adhesión sin reparo alguno a los Estatutos aprobados (sin perjuicio de ponerlo en conocimiento de la Asociación de Propietarios), aportando la copia del documento que acredite la titularidad alegada, documento expresivo de la superficie real de la finca medida topográficamente, linderos y demás datos necesarios del Proyecto de Actuación.

5º.- Transcurrido el plazo para la incorporación a la Asociación de Propietarios, se entenderá que quienes no se incorporaren, renuncian a este derecho quedando excluidos de la misma a todos los efectos. Así mismo sus fincas y derechos estarán sujetos a expropiación de acuerdo con el artículo 261.- punto 2.- del RUCyL, modificado por Decreto 45/2.009, de 9 de julio salvo que por acuerdo de la Asamblea General ase admitiera su adhesión con posterioridad a la aprobación del Proyecto de Actuación. En ese caso, se abonarán la parte proporcional de los gastos ya soportados por los miembros fundadores incrementando en el interés legal del dinero más dos puntos.

6º.- Los propietarios que no deseen integrarse en la Asociación de Propietarios pueden solicitar del Ayuntamiento la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de la misma a partir de la publicación del acuerdo de aprobación de los presentes Estatutos. En dicho caso, quedarían inmediatamente excluidos de la obligación de integrarse en la misma.

7º.- Cada componente de la Asociación de Propietarios tendrá una cuota de participación en los beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico en proporción a la superficie de las fincas aportadas incluso si éstas son exteriores a la unidad de actuación.

8º.- En cualquier momento posterior al indicado, la Asamblea General podrá admitir la adhesión a la Asociación de Propietarios de aquellos que tuviesen la obligatoriedad de hacerlo previo cumplimiento de todos los requisitos de este artículo.

ARTÍCULO nº 12.- EMPRESAS URBANIZADORAS Y OTRAS INCORPORACIONES

1º.- En cualquier momento podrán incorporarse a la Asociación de Propietarios como miembros de pleno derecho las empresas urbanizadoras o personas físicas o jurídicas que hayan de participar en la gestión urbanística de la unidad de Actuación si aportan los fondos y medios necesarios para ejecutar la urbanización total o parcialmente.

2º.- Para la incorporación de estas entidades, será requisito imprescindible que aporten las garantías que establezca la propia Asociación de Propietarios

3º.- En el escrito de solicitud de incorporación deberá especificarse la cantidad dineraria o medios que aporta a los únicos de establecer su participación en la Asociación de Propietarios

4º.- El acuerdo mayoritario de los miembros de la misma reunidos en Asamblea General que representen al menos el 51% de las cuotas de participación será suficiente para incorporar a aquellas empresas urbanizadoras que asuman directamente la ejecución de las obras de urbanización de la unidad de Actuación o de las personas físicas o jurídicas que aporten la financiación. En dicho acuerdo se fijarán las condiciones en que éstas participarán en la administración de la Junta y en los resultados de su gestión, debiendo notificar al Ayuntamiento de Guijuelo tales circunstancias.

5º.- Las aportaciones de los interesados en la incorporación se valorarán con arreglo al criterio del coste real de la ejecución de las obras de urbanización y tomando como base el presupuesto base de licitación incluido en el Proyecto de Actuación y la revisión de precios que se acuerde por el órgano de la Asociación de Propietarios que corresponda. La cuota de participación se fijará en función de su aportación económica la cual se determinará proporcionalmente al valor del suelo.

6º.- En el supuesto de incorporación a la Asociación de Propietarios de empresas urbanizadoras se procederá, previo acuerdo de la Asamblea General, al reajuste de las participaciones de los miembros de la misma, asignándose a la vez cuota a la empresa.

7º.- Los miembros de la Asociación de Propietarios podrán resultar ser adjudicatarios de las obras por sí mismos o por participación en otras personas jurídicas.

ARTÍCULO nº 13.- CONDICIONES DE REPRESENTACIÓN

1º. Los derechos y obligaciones de los miembros de la Asociación de Propietarios podrán ser ejercidos personalmente por sus respectivos titulares o mediante representantes designados al efecto por ellos.

2º.- En el caso de personas jurídicas, éstas habrán de designar a una persona física para ejercer la representación.

3º.- Los cotitulares de una finca o cuota de participación habrán de designar una sola persona con amplias facultades para el ejercicio como miembro en documento fehaciente, respondiendo solidariamente frente a la Asociación de Propietarios de cuantas obligaciones deriven de su condición. Si no se designase representante en el plazo que a tal efecto señale la misma, el Ayuntamiento lo hará como ente tutelar de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 192.- punto 1.- letra c.- exponiendo 3º.- del RUCyL. En este caso, el así designado ejercerá sus funciones mientras los interesados no nombren otro distinto.

ARTÍCULO nº 14.- CONDICIONES DE REPRESENTACIÓN PARA MENORES O INCAPACES

Cuando los titulares sean menores o incapacitados, el ejercicio de las facultades como miembros de la Asociación de Propietarios será ejercido por sus representantes legales.

ARTÍCULO nº 15.- CONDICIONES DE REPRESENTACIÓN EN CASO DE NUDA PROPIEDAD

En el caso de que alguna propiedad pertenezca en nuda propiedad a otra persona y cualquier otro derecho real limitativo del dominio a otra, la cualidad de miembro de la Asociación de Propietarios corresponderá sólo a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba, al efectuarse la adjudicación de sus derechos, el aprovechamiento o rendimiento económico que le corresponda.

TÍTULO V.- CONSTITUCIÓN DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS

ARTÍCULO nº 16.- ACTOS DE CONSTITUCIÓN

1º.- Dentro del plazo establecido en el requerimiento y con arreglo a la legislación vigente, los promotores efectuarán la convocatoria para la constitución definitiva de la entidad. La notificación será mediante carta certificada o cualquier otro medio fehaciente y deberá realizarse con una antelación mínima de ocho días hábiles a la fecha prevista, expresando el lugar, fecha y hora para el otorgamiento del documento de constitución de la Asociación de Propietarios

2º.- Los promotores cumplirán lo indicado en el punto anterior acerca de la convocatoria de la constitución de la Asociación de Propietarios, lo notificarán al Ayuntamiento de Guijuelo y después de la aprobación definitiva de los presentes Estatutos.

3º.- El miembro promotor o adherido que no concurriese al otorgamiento del documento de constitución podrá otorgar anejo de adhesión dentro del plazo de quince días siguientes a dicha formalización.

4º.- El miembro promotor o adherido que no concurriese al otorgamiento del documento de constitución o formalizase anejo de adhesión en el plazo señalado perderá la calidad de miembro de la Asociación de Propietarios, quedando sujeto a la expropiación forzosa de sus bienes y derechos sin perjuicio de lo establecido en los presentes Estatutos.

ARTÍCULO nº 17.- DOCUMENTO DE CONSTITUCIÓN

1º.- El documento de adhesión deberá contener los siguientes aspectos:

- a.-) acuerdo de constitución
- b.-) relación de miembros de la Asociación de Propietarios
- c.-) relación de fincas, bienes y derechos de que son titulares
- d.-) personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del Consejo Rector
- e.-) estatutos de la Asociación de Propietarios
- f.-) acuerdo expreso para su inscripción en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras de la Junta de Castilla y León

2º.- Una copia autenticada será trasladada al Ayuntamiento de Guijuelo quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio de la constitución de la Asociación de Propietarios en los treinta días naturales siguientes.

3º.- Constituida la misma, adquirirá plena personalidad jurídica mediante su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Junta de Castilla y León y en el BOCyL. Dicha inscripción se notificará al Ayuntamiento y al Registro de la Propiedad, haciendo constar su constitución y Estatutos.

4º.- Una vez inscrita, la Junta de Castilla y León lo notificará al Ayuntamiento de Guijuelo y al Presidente del Consejo Rector de la Asociación de Propietarios

5º.- Tras su constitución, todos los terrenos comprendidos en su ámbito de actuación quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación.

6º.- La afección de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones se hará constar mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad previo requerimiento del Ayuntamiento a solicitud de la Asociación de Propietarios.

TÍTULO VI.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS

ARTÍCULO nº 18.- CUOTAS DE PARTICIPACIÓN

1º.- La participación de los miembros de la Asociación de Propietarios en los derechos y obligaciones establecidos así como la determinación de las parcelas resultantes adjudicadas a cada uno de ellos en el Proyecto de Actuación vendrán definidas por la cuota sobre el total que a cada uno lo corresponda.

2º.- Las cuotas de participación serán proporcionales a la superficie de las parcelas aportadas a la Asociación de Propietarios por cada uno de los propietarios de terrenos o Entidades Públicas titulares de bienes demaniales o patrimoniales.

3º.- La superficie computable será le resultante de la medición real practicada al efecto debiendo acreditarse las titularidades respectivas mediante certificación registral y, en su defecto, testimonio notarial del título de adquisición.

4º.- Cuando la superficie acreditada en los títulos no coincida con la realidad física. Prevalecerá ésta sin perjuicio de las acciones legales que al propietario de los terrenos le asistan.

5º.- Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, el propietario deberá hacerlo constar. En caso contrario o de que las declaradas no se ajusten a la realidad, los perjuicios futuros serán a cargo del propietario que las hubiese omitido o declarado mal. En caso de que las cargas existentes no sean compatibles con el planeamiento urbanístico, las posibles indemnizaciones correspondientes a las extinciones de los derechos reales existentes, servidumbres prediales, arrendamientos y cualesquiera otros correrán por cuenta del propietario afectado.

6º.- En el supuesto de incorporación a la Asociación de Propietarios de empresas urbanizadoras o personas físicas o jurídicas, se procederá al reajuste de las cuotas de participación de los miembros, asignándoles la cuota correspondiente en función de las condiciones establecidas por la Asamblea General en el momento de la integración y con arreglo a los presentes Estatutos.

7º.- Las cuotas de participación así fijadas definirán el voto proporcional de cada uno de los miembros de la Asociación de Propietarios conforme al artículo 195.- del RUCyL así como su participación en los derechos y obligaciones establecidas en los presentes Estatutos.

8º.- Para fijar las respectivas cuotas de participación finales fijadas en el Proyecto de Actuación, se atenderá al aprovechamiento que a cada uno de los propietarios se le adjudique.

ARTÍCULO nº 19.- PARCELAS RESULTANTES

1º.- Los propietarios de las fincas pertenecientes al ámbito de actuación tienen derecho a la adjudicación en propiedad de las fincas resultantes en proporción a la superficie de las fincas aportadas. Los titulares de derechos reales que no se extingan serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente por aplicación directa del principio de subrogación real.

2º.- Las fincas resultantes adjudicadas estarán situadas en el lugar mismo lugar que las fincas aportadas o, si no es posible, en el lugar más próximo posible. Esta regla no será necesariamente aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas en terrenos destinados a dotaciones urbanísticas públicas por el instrumento de planeamiento de desarrollo en más del 50% de su superficie.

3º.- Los excesos o defectos en volúmenes netos de las parcelas resultantes adjudicadas serán abonados por la Asociación de Propietarios o por el mismo adjudicatario, satisfaciéndolos en metálico en función del valor real por m² edificable fijado en el Proyecto de Actuación.

4º.- Los solares adjudicados a los propietarios o empresas urbanizadoras podrán ser edificados una vez aprobados los Proyectos de Actuación y Urbanización sin perjuicio de la concesión de la licencia por el Ayuntamiento y siempre que se garantice la ejecución de la urbanización simultáneamente con la edificación.

ARTÍCULO nº 20.- DERECHOS DE LOS MIEMBROS

Se fijan a título indicativo los siguientes:

a.-) ejercer las facultades sobre los bienes y derechos de su propiedad así como sobre las cuotas de participación fijadas en el Proyecto de Actuación aprobado sin más limitaciones que las fijadas por las leyes, el planeamiento urbanístico y los presentes Estatutos. Concretamente se indican las limitaciones derivadas de la afectación de aquellas al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema y de los actos a disposición efectuados por la Asociación de Propietarios en el ejercicio de sus facultades fiduciarias.

b.-) participar en el reparto de los beneficios y cargas derivados de la actuación urbanística, en el patrimonio resultante de la liquidación en proporción a sus respectivas cuotas y en la adquisición de la titularidad de las parcelas resultantes adjudicadas en el Proyecto de Actuación.

c.-) enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de dominio, administración o disposición de los terrenos de su propiedad o de sus cuotas respectivas con las limitaciones del artículo 21.- punto 2.- de los presentes Estatutos, quedando subrogado el adquirente, en caso de transmisión de la titularidad de los mismos, en los derechos y obligaciones del vendedor así como su incorporación a la Asociación de Propietarios.

d.-) satisfacer las cuotas de urbanización mediante cesión a Asociación de Propietarios de parte de su terreno, cuota o cualquier otra valoración de tipo general que la Asamblea General pudiera acordar.

e.-) participar como elector o candidato en la designación de los miembros del Consejo Rector.

f.-) concurrir a las reuniones de la Asamblea General de manera presencial o telemática e intervenir en la adopción de acuerdos, participando proporcionalmente a sus cuotas de participación respectivas.

g.-) presentar proposiciones y sugerencias.

h.-) solicitar información en todo momento de la situación de la Asociación de Propietarios.

i.-) votar en las Asambleas Generales con arreglo a la proporcionalidad derivada de su cuota de participación. El derecho de voto no puede ser ejercitado por el miembro que no estuviese al corriente de pago de sus obligaciones.

j.-) impugnar los acuerdos y resoluciones de los órganos de gobierno de la Asociación de Propietarios en la forma y con los requisitos establecidos en las leyes de aplicación y en los presentes Estatutos.

k.-) percibir en el momento de la disolución de la Asociación de Propietarios la parte de patrimonio de la misma que le correspondiera en función de sus cuotas de participación

l.-) reclamar los demás derechos que les correspondan de acuerdo a lo dispuesto en los presentes Estatutos y demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO nº 21.- OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS

1º.- Los miembros de la Asociación de Propietarios deberán, a título indicativo, cumplir las siguientes obligaciones:

a.-) observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente

b.-) determinar un domicilio a efectos de notificaciones en el momento de su incorporación a la Asociación de Propietarios así como a comunicar sus modificaciones ulteriores el cual se hará constar en el Libro de Registro que se llevará en la Secretaría del Consejo Rector.

c.-) entregar a la Asociación de Propietarios los documentos acreditativos de la titularidad a que se refiere el artículo 18.- punto 3.- de los presentes Estatutos en el plazo de un mes a contar de la fecha de la incorporación a la misma. Si los terrenos estuviesen gravados con cargas, deberá acompañarse una relación de nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales con indicación expresa de su naturaleza y cuantías.

d.-) aportar a los órganos de gobierno de la Asociación de Propietarios cuantos datos y documentos le fuesen requeridos en relación con sus fincas

e.-) cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector y acatar la autoridad de sus representantes sin perjuicio de los recursos a que hubiese lugar.

f.-) regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Asociación de Propietarios dentro de los plazos señalados por el Consejo Rector.

g.-) designar una persona que represente a los cotitulares de la propiedad en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones previstas en los presentes Estatutos sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquellos.

h.-) satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios y extraordinarios de la Asociación de Propietarios en función de su cuotas de participación.

i.-) consentir la anotación en el Registro de la Propiedad de la afección de las fincas aportadas al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema.

2º.- En el supuesto de que alguno de los miembros de la Asociación de Propietarios tuviese el propósito de proceder a la transmisión parcial o total de la titularidad de los terrenos de su propiedad aportados a la misma o de su cuota de participación atribuida deberá notificarlo con quince días de antelación al Presidente del Consejo Rector, indicando el nombre y apellido del adquirente el cual quedará subrogado en los derechos y obligaciones del vendedor. A este fin, en la escritura pública de transmisión, se hará mención de la afección de los terrenos, de la cuota y de la subrogación del comprador.

3º.- La Asociación de Propietarios notificará al Registro de la Propiedad la práctica de la nota marginal correspondiente de la inscripción de las fincas afectadas, aportando certificación administrativa de la constitución de la Asociación de Propietarios y de su inclusión en el ámbito de actuación.

4º.- El incumplimiento de estas obligaciones legitima a la Asociación de Propietarios a promover la expropiación o la solicitud de la recaudación en vía de apremio de las cantidades adeudadas.

ARTÍCULO nº 22.- TRASMISIÓN DE LA CONDICIÓN DE MIEMBRO

1º.- La condición de miembro es inseparable de la propiedad de los terrenos correspondientes.

2º.- Cuando alguno de los socios tuviere el propósito de proceder a la enajenación total o parcial de los terrenos de su propiedad aportados a la Asociación de Propietarios deberá notificarlo al Presidente del Consejo Rector con, al menos, ocho días de antelación al señalado para el otorgamiento de la escritura pública de transmisión. En la notificación se hará constar el nombre y domicilio del adquirente.

3º.- En la escritura que se otorgue, se hará constar la afección real de los terrenos a contribuir a los gastos de urbanización de la unidad de Actuación y su cuota correspondiente así como que el adquirente queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del transmitente.

TÍTULO VII.- ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO nº 23.- ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

1º.- Los órganos de gobierno y administración de la Asociación de Propietarios son:

- a.-) la Asamblea General
- b.-) el Consejo Rector

2º.- También ostentarán competencias específicas:

- a.-) el Presidente
- b.-) el Secretario

3º.- Todos los miembros quedan sometidos a los acuerdos válidamente adoptados dentro de sus respectivas funciones por los órganos de gobierno de la Asociación de Propietarios, independiente de la asistencia o no de todos ellos a sus reuniones.

CAPÍTULO I.- LA ASAMBLEA GENERAL

ARTÍCULO nº 24.- COMPOSICIÓN

La Asamblea General es el órgano deliberante supremo de la Asociación de Propietarios a la cual corresponden funciones de gobierno y dirección de carácter soberano, estando compuesta por todos los miembros de la misma y el representante del Ayuntamiento de Guijuelo

ARTÍCULO nº 25.- COMPETENCIAS

Serán competencia de la Asamblea General de la Asociación de Propietarios los siguientes aspectos:

- a.-) asumir los Proyectos de Actuación y Urbanización encargados por el propietario promotor y, en su caso, las propuestas de expropiación forzosa sin perjuicio de la tramitación y aprobación posterior por el Ayuntamiento de Guijuelo
- b.-) aprobar el traslado del domicilio de la Asociación de Propietarios
- c.-) determinar la forma de adjudicar las obras de urbanización con sujeción al Derecho Privado
- d.-) acordar la incorporación de las empresas urbanizadoras que asuman directamente la ejecución de las obras de urbanización de la unidad de actuación o de las personas físicas o jurídicas que aporten financiación, señalando la cuota de participación de ésta y el reajuste de las correspondientes a los miembros de la Asociación de Propietarios
- e.-) adoptar el criterio de abono de los excesos o defectos en volúmenes netos de las parcelas resultantes adjudicadas por parte de la Asociación de Propietarios o del adjudicatario en caso de modificarse el establecido por defecto en los presentes Estatutos
- f.-) adoptar el acuerdo de retener la propiedad de las parcelas expropiadas a favor de la Asociación de Propietarios como alternativa a la adjudicación proporcional a los propietarios en función de las cuotas de participación que correspondan a cada uno
- g.-) aprobar la memoria de actuación y cuentas de los ejercicios económicos
- h.-) aprobar los presupuestos ordinarios y extraordinarios
- i.-) designar a los componentes del Consejo Rector y los censores de cuentas

j.-) acordar la modificación de los presentes Estatutos (sin perjuicio de su tramitación debida y aprobación posterior por el Ayuntamiento de Guijuelo) e instar la misma en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Junta de Castilla y León

k.-) admitir la adhesión de propietarios con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Actuación

l.-) decidir la imposición de derramas extraordinarias para atender los gastos no previstos en los presupuestos o amortizar el déficit temporal de éstos.

m.-) disponer el cese de uno o varios componentes del Consejo Rector así como el nombramiento de quienes hubieran de sustituirles hasta la inmediata renovación reglamentaria

n.-) autorizar la formalización de los actos enumerados en el artículo 36 punto 2 letra i de los presentes Estatutos y actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre los bienes y derechos de los miembros de la Asociación de Propietarios

o.-) determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización dentro de las previsiones del planeamiento vigente a propuesta del Consejo Rector y proponer la modificación de dichas etapas cuando se estime conveniente a la aprobación del Ayuntamiento de Guijuelo

p.-) acordar la constitución de las garantías que hayan sido exigidas por el Ayuntamiento para asegurar las obligaciones contraídas por la Asociación de Propietarios

q.-) constituir sociedades con fines de urbanización o explotación de servicios

r.-) acordar la disolución de la Asociación de Propietarios con arreglo a lo previsto en los presentes Estatutos

s.-) ejercer cuantas facultades le sean atribuidas expresamente por la normativa legal vigente

ARTÍCULO nº 26.- REUNIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL

1º.- Las reuniones de la Asamblea General (de manera presencial o telemática) podrán ser Ordinarias o Extraordinarias a las cuales podrán asistir todos los miembros

2º.- La primera reunión de la Asamblea General tendrá carácter constituyente con la designación de Presidente y Secretario provisionales que ejercerán sus funciones hasta que la propia Asamblea designe el Consejo Rector.

ARTÍCULO nº 27.- LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

1º.- La Asamblea General Ordinaria se reunirá (de manera presencial o telemática), como mínimo, dos veces al año: dentro de los tres primeros meses de cada ejercicio económico (para aprobar la gestión común, Memoria y Cuentas del ejercicio anterior) y dentro de los tres últimos meses del mismo (para aprobar el presupuesto para el ejercicio siguiente y el giro de derramas correspondientes para cubrirlo).

2º.- En las reuniones de la Asamblea General Ordinaria podrán adoptarse acuerdos sobre cualquier materia que figuren en el Orden del Día sin perjuicio de la modificación y/o adición al mismo de aquellos asuntos cuya resolución se declare de urgencia para lo cual será preciso el acuerdo de los miembros de la Asociación de Propietarios adoptado por mayoría absoluta de los miembros.

ARTÍCULO nº 28.- LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

1º.- Toda reunión de la Asamblea General (de manera presencial o telemática) que no sea de las señaladas en el artículo anterior tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria.

2º.- La Asamblea General Extraordinaria se reunirá siempre que sea necesario, cuando el Consejo Rector lo estime o cuando lo soliciten miembros de la Asociación de Propietarios que representen al menos el 15% de las cuotas de participación definidas en los presentes Estatutos, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar. En este caso, si la reunión no fuese convocada en el plazo de treinta días naturales desde la presentación de la solicitud, los solicitantes podrán dirigirse al Ayuntamiento para éste la curse.

3º.- Únicamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos que figuren en el Orden del Día.

ARTÍCULO nº 29.- DERECHO DE ASISTENCIA

1º.- Podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General (de manera presencial o telemática) las personas físicas y los representantes de las jurídicas en quienes concurra la calidad de miembro de la Asociación de Propietarios con las limitaciones y requisitos establecidos en los presentes Estatutos así como el representante del Ayuntamiento de Guijuelo

2º.- Los miembros de la Asociación de Propietarios podrán designar por escrito y para cada reunión a otras personas que les representen en la Asamblea General.

ARTÍCULO nº 30.- CONVOCATORIA

1º.- Las reuniones de la Asamblea General (de manera presencial o telemática) serán convocadas por el Presidente del Consejo Rector mediante carta certificada con acuse de recibo, burofax o cualquier otro medio fehaciente con ocho días de antelación mínima a la fecha en la que vaya a celebrarse.

2º.- La celebración de la Asamblea General Extraordinaria a petición de los miembros de la Asociación de Propietarios según lo dispuesto en el artículo 28 punto 2 de los presentes Estatutos habrá de ser acordada por el Consejo Rector dentro de los quince días siguientes al requerimiento practicado. La reunión deberá tener lugar entre los quince y treinta días siguientes a dicho requerimiento.

3º.- La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión en primera y segunda convocatoria así como el Orden del Día comprensivo de los asuntos que hayan de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General. Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar, al menos, media hora.

4º.- La convocatoria de la Asamblea General Ordinaria contendrá la indicación adicional de que en el domicilio de la Asociación de Propietarios estará a disposición de los miembros de la misma en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, la Memoria y las Cuentas Anuales del ejercicio económico anterior así como los Presupuestos para el siguiente.

5º.- Mediante el acuerdo unánime se pueden dispensar las formalidades de convocatoria.

ARTÍCULO nº 31.- CONSTITUCIÓN

1º.- La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren en ella miembros de la Asociación de Propietarios que representen, al menos, el 51% de las cuotas de participación definidas en los presentes Estatutos siendo necesaria para la válida constitución la presencia del Presidente y Secretario.

2º.- Transcurrida media hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General en segunda convocatoria cualquiera que sea el número de asistentes, debiendo estar presentes el Presidente y el Secretario.

3º.- Si hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros de la Asociación de Propietarios y el representante del Ayuntamiento de Guijuelo, acordasen por unanimidad celebrar la Asamblea General quedará válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria con el carácter de extraordinaria y urgente.

ARTÍCULO nº 32.- ADOPCIÓN DE ACUERDOS

1º.- El Presidente del Consejo Rector (o quien de conformidad con los presentes Estatutos 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.

2º.- Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, presentes o representadas. En caso de empate, el voto del Presidente tendrá calidad de dirimente. Quedan excluidos de dicha mayoría los acuerdos que por razón de materia orgánica tengan fijados, bien por disposiciones legales o bien por estos Estatutos, un quórum específico, en cuyo caso regirá éste.

3º.- Si quedasen modificadas las cuotas de participación inicialmente establecidas por la incorporación de empresas urbanizadoras o por aportaciones extraordinarias en el Proyecto de Actuación definitivamente aprobado, las nuevas se aprobarán en la Asamblea General dando cuenta al Ayuntamiento de Guijuelo y, a través de éste, al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Junta de Castilla y León

4º.- Los acuerdos de modificación de los Estatutos de la Asociación de Propietarios, señalamiento y rectificación de cuotas, formalización de operaciones de crédito, emisión de títulos de deuda y ejecución de obras no previstas en el planeamiento urbanístico requerirán el voto favorable del 51% de las cuotas de participación.

5º.- Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en los presentes Estatutos sin perjuicio de los recursos pertinentes.

ARTÍCULO nº 33.- ACTAS Y CERTIFICACIONES

1º.- De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta la cual habrá de ser aprobada en la misma o en la siguiente reunión que se celebre y en la cual se harán constar los acuerdos adoptados de manera clara y sucinta así como el resultado de las votaciones celebradas.

2º.- Dichas actas figurarán en el Libro de Actas correspondientemente diligenciado y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

3º.- A requerimiento de cualquier miembro de la Asociación de Propietarios, deberá el Secretario expedir certificaciones del Libro de Actas con el visto bueno del Presidente.

CAPÍTULO II.- EL CONSEJO RECTOR

ARTÍCULO n° 34.- COMPOSICIÓN

1°.- El Consejo Rector es el órgano directivo superior de gobierno y administración de la Asociación de Propietarios y tiene carácter permanente.

2°.- Estará integrado por el Presidente, Vicepresidente, un Vocal y el Secretario. El Vocal será el representante designado por el Ayuntamiento de Guijuelo

3°.- El Presidente y el Secretario serán los mismos que en la Asamblea General.

4°.- A excepción del Secretario (que podrá ser persona ajena a la Asociación de Propietarios), los miembros del Consejo Rector y la Asamblea General habrán de ostentar la cualidad de asociados. En el caso de que el Secretario no sea miembro de la Asociación de Propietarios asistirá a las sesiones con voz y sin voto.

5°.- Todos los cargos del Consejo Rector se entienden conferidos a personas físicas que se mantendrán en sus funciones mientras no sean removidas estatutariamente de tales cargos. Las personas jurídicas pertenecientes a la Asociación de Propietarios designarán a las personas elegibles para los cargos del Consejo Rector.

ARTÍCULO n° 35.- DURACIÓN DEL CARGO

1°.- El nombramiento de miembro del Consejo Rector corresponde a la Asamblea General, tendrá una duración de dos años, podrá tener prórrogas automáticas por períodos iguales y se podrá proceder a la reelección por períodos iguales en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General.

2°.- En caso de fallecimiento o renuncia de uno o más componentes del Consejo Rector, la Asamblea General podrá designar a quienes hayan de sustituirles hasta la renovación inmediata de la composición de aquél. Igualmente podrán designarse suplentes de la Presidencia y los Vocales para que en los casos de fallecimiento o renuncia, puedan continuar con sus funciones en caso necesario de manera inmediata.

3°.- Si la Asamblea General acordase el cese de uno o más componentes del Consejo Rectos, en la misma sesión que así lo decida, habrá de acordarse el nombramiento de la persona o personas que hubieran de sustituirles hasta la renovación inmediata del mismo.

4°.- Las designaciones de miembros del Consejo Rector formalizados en el documento de constitución de la Asociación de Propietarios tendrán su duración limitada a dos anualidades contadas desde el otorgamiento de dicha escritura sin perjuicio de la reelección aludida en este artículo.

ARTÍCULO n° 36.- FACULTADES

1°.- El Consejo Rector dispondrá de las más amplias facultades de dirección, gestión y representación de los intereses comunes de la Asociación de Propietarios siempre que no estén expresamente reservadas a la Asamblea General por los presentes Estatutos o por acuerdo expreso de la misma y sin más limitaciones que la necesidad de someter a conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le están a ella reservados.

2°.- Serán funciones del Consejo Rector las siguientes:

a.-) ejecutar los acuerdos de la Asamblea General

b.-) administrar los fondos de la Asociación de Propietarios, formalizando la Memoria y Cuentas Anuales correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a la Asamblea General.

c.-) encargar y contratar la redacción de todos los documentos técnicos necesarios para el desarrollo urbanístico de la unidad de Actuación

d.-) contratar las obras de urbanización que procedan

e.-) proponer a la Asamblea General el Presupuesto Anual de ingresos y gastos de la Asociación de Propietarios así como los presupuestos extraordinarios

f.-) autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos sin perjuicio de lo dispuesto en apartado “j)” que se muestra a continuación

g.-) hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada o acreedora

h.-) abrir y mantener cuentas y depósitos en entidades financieras, ingresando y retirando fondos a su conveniencia

i.-) realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus cajas, bancos, sociedades, empresas, particulares etc.

j.-) proponer a la Asamblea General toda clase de actos de dominio y administración tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, declaraciones de obra nueva, constitución de derechos reales, cancelación de los mismos, arrendamientos etc... relativos a los bienes y derechos de la Asociación de Propietarios o a los miembros de la misma en los supuestos del artículo 25 punto 15 de los presentes Estatutos , requiriéndose para ellos la previa aprobación de la Asamblea General salvo dispensa acordada por ésta.

k.-) proponer a la Asamblea General las cuotas de participación correspondientes a los miembros de la Asociación de Propietarios así como las modificaciones que fuese pertinentes, bien por aportaciones o incorporaciones o bien por las adjudicaciones practicadas en el Proyecto de Actuación.

l.-) nombrar y separar al personal al servicio de la Asociación de Propietarios así como fijar su retribución y régimen de trabajo

m.-) fijar la cuantía, forma y plazos en que han de satisfacerse por los miembros de la Asociación de Propietarios las aportaciones económicas previstas en los presupuestos ordinarios y extraordinarios y las derramas que sean necesarias así como proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan.

n.-) acordar la formalización de créditos, préstamos y avales para realizar y garantizar las obras de urbanización o cualquier otra cuestión relativa al sector (incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados).

o.-) solicitar de los órganos urbanísticos competentes el ejercicio de las potestades públicas en beneficio de los intereses de la Asociación de Propietarios para proceder a la expropiación de las fincas cuyos propietarios no se integren en la misma, percepción de las cantidades adeudadas en vía de apremio o expropiación de sus derechos a favor de ella por incumplimiento de sus obligaciones urbanísticas

p.-) notificar a los órganos urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquellos

q.-) proponer a la Asamblea General el traslado del domicilio de la Asociación de Propietarios

r.-) solicitar de la Asamblea General la delegación de competencias propias de la misma que se entiendan precisas para el desarrollo de su función bien con carácter puntual o bien con una duración determinada por la propia Asamblea

s.-) solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen a favor de la Asociación de Propietarios y de los miembros de la misma

t.-) ejercitar todas las demás facultades de gobierno y administración de la Asociación de Propietarios no reservados expresamente a la Asamblea General así como las que ésta delegue.

ARTÍCULO n° 37.- CONVOCATORIA

1°.- El Consejo Rector se reunirá (de manera presencial o telemática) cuantas veces sea necesario para los intereses de la Asociación de Propietarios y adoptará los acuerdos que requieran su intervención a iniciativa del Presidente o de, al menos, dos de sus miembros. En este supuesto, el Presidente deberá convocar al Consejo dentro de lo quince (15) días siguientes a la fecha en que se reciba la petición

2°.- Como mínimo, el Consejo Rector se reunirá (de manera presencial o telemática) dos veces al año para tener conocimiento del desarrollo de la Asociación de Propietarios y adoptar los acuerdos pertinentes.

3°.- La convocatoria se efectuará por el Presidente con indicación de los asuntos a tratar, lugar, fecha y hora de la sesión la cual será cursada por el Secretario con un mínimo de cuatro (4) días de antelación, quedando válidamente éste constituido cuando concurren a la reunión al menos, cuatro de sus miembros, siendo necesaria la asistencia del Presidente y del Secretario o de las personas que les sustituyan. Las convocatorias se harán mediante carta por correo certificado, fax, correo electrónico o cualquier otro medio que permita tener constancia de su recepción a los domicilios designados por los miembros.

4°.- Entre la primera y segunda convocatoria deberá mediar al menos el plazo de media hora, transcurrida la cual sin alcanzar el quórum indicado para la primera de ellas, se entenderá válidamente constituido el Consejo Rector en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes, debiendo estar el Presidente y el Secretario o de las personas que les sustituyan.

5°.- En caso de que el Consejo Rector fuese convocado con carácter de “extraordinario y urgente” bastará que estén presentes todos sus miembros y así lo decidan por unanimidad.

ARTÍCULO n° 38.- ADOPCIÓN DE ACUERDOS

1°.- Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría simple de cuotas de participación, presentes o representadas, reconociéndose calidad de voto dirimente al del Presidente o quien estatutariamente le sustituya en caso de empate.

2°.- Los acuerdos del Consejo Rector serán inmediatamente ejecutivos siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en los presentes Estatutos, sin perjuicio de los recursos pertinentes.

3°.- El Consejo Rector quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren en ella miembros de la Asociación de Propietarios que representen, al menos, el 51% de las cuotas de participación definidas en los presentes Estatutos siendo necesaria para la válida constitución la presencia del Presidente y Secretario.

ARTÍCULO n° 39.- ACTAS Y CERTIFICACIONES

1°.- De cada una de las reuniones del Consejo Rector se levantará Acta por el Secretario, habrá de ser aprobada en la misma o en la siguiente reunión que se celebre, se harán constar, clara y sucintamente, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

2°.- Las Actas figurarán en el Libro de Actas correspondiente (debidamente diligenciado) y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

3°.- A requerimiento de los miembros de la Asociación de Propietarios o de los órganos urbanísticos competentes, el Secretario deberá expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas con el visto bueno del Presidente.

CAPÍTULO III.- EL PRESIDENTE Y EL VICEPRESIDENTE

ARTÍCULO nº 40.- NOMBRAMIENTO

1º.- El Presidente (o quien le sustituya en el caso de vacante, ausencia, delegación, enfermedad o imposibilidad) será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá una duración de dos años, con prórroga automática por períodos iguales y posibilidad de proceder a la reelección indefinida por períodos iguales en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General.

2º.- El Vicepresidente sustituirá al Presidente en los casos de vacante, ausencia, delegación, enfermedad o imposibilidad.

3º.- De los tres vocales miembros de la Asociación de Propietarios, uno podrá ser designado Vicepresidente por acuerdo de la Asamblea General.

ARTÍCULO nº 41.- FUNCIONES

Serán funciones del Presidente:

a.-) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, mantener el orden, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con su voto de calidad

b.-) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Asociación de Propietarios y órganos de gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de esa representación

c.-) Autorizar las Actas de la Asamblea General y Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuanto documentos lo requieran

d.-) Abrir, seguir, disponer y cancelar en nombre de la Asociación de Propietarios de cuentas corrientes en toda clase de entidades financieras mediante talones, cheques y demás instrumentos de pago

e.-) Librar, aceptar, endosar, anular y descontar efectos mercantiles

f.-) Protestar por falta de aceptación o pago, letras de cambio

g.-) Desarrollar todas las operaciones bancarias exigidas por la actividad propia de la Asociación de Propietarios

h.-) Firmar la correspondencia de la Asociación de Propietarios

i.-) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea general y Consejo Rector

j.-) Llevar a cabo cuantas acciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

CAPÍTULO IV.- EL SECRETARIO

ARTÍCULO nº 42.- NOMBRAMIENTO

1º.- Es el fedatario de la Asociación de Propietarios

2º.- Puede ser un miembro de la misma o un profesional ajeno a ella. En el primer caso, dicho nombramiento podrá recaer en aquel de los vocales miembros de la Asociación de Propietarios al que no corresponda la Vicepresidencia.

3º.- En el caso de vacante, ausencia, enfermedad o impedimento será designado un suplente por la Asamblea General y su nombramiento tendrá una duración de dos años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente por períodos iguales en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General.

ARTÍCULO nº 43.- FUNCIONES

Son funciones del Secretario de la Asociación de Propietarios

a.-) Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector salvo ausencia justificada

b.-) Levantar Acta de las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector, transcribiéndolas en los Libros de Actas diligenciados a tal efecto, los cuales debe custodiar

c.-) Notificar a los miembros de la Asociación de Propietarios los acuerdos de la Asamblea General y Consejo Rector en el plazo de los quince días siguientes a la aprobación del acta en que figuren transcritos

d.-) Expedir certificaciones del contenido de los Libros de Actas con el visto bueno del Presidente

e.-) Llevar un libreo registro en el que se relacionen todos los miembros integrantes de la Asociación de Propietarios con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y cuantas circunstancias adicionales estimen procedentes

f.-) Custodiar todos los documentos de la Asociación de Propietarios

g.-) Desarrollar cuantas acciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector

TÍTULO VIII.- OBRAS DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO nº 44.- OBRAS DE URBANIZACIÓN

1º.- Las obras de urbanización serán las definidas en el Proyecto de Urbanización de acuerdo a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

2º.- La Asociación de Propietarios podrá solicitar parte del coste de los gastos de urbanización a las empresas concesionarias de los servicios tanto municipales como no municipales que no tengan que correr obligatoriamente con cargo a los miembros.

ARTÍCULO nº 45.- REDACCIÓN DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

1º.- El Proyecto de Actuación se encargó por el propietario promotor del sector.

2º.- El pago de los honorarios profesionales corresponderá a la Asociación de Propietarios como parte de los gastos de urbanización.

ARTÍCULO nº 46.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

1º.- La Asamblea General decidirá la manera de contratar las obras de urbanización con arreglo a lo previsto en los presentes Estatutos y cuyo importe total será satisfecho también por la Asociación de Propietarios

2º.- El contrato de obras contendrá lo dispuesto en el artículo 200.- punto 3.- del RUCyL, modificado por Decreto 45/2.009, de 9 de julio

3º.- Si se hubieran incorporado a la Asociación de Propietarios una o más empresas urbanizadoras, la ejecución de las obras podrá realizarse directamente por dicha empresa si el acuerdo de incorporación adoptado por la Asamblea General lo hubiera previsto, garantizando el cumplimiento de los requisitos en el punto anterior en todo caso.

4º.- El Ayuntamiento de Guijuelo tendrá facultades para vigilar la ejecución de las obras de urbanización y si alguna de ellas no se ejecutara de acuerdo a las prescripciones del Proyecto de Actuación aprobado, podrá ordenar la demolición de la unidad de obra y su nueva ejecución con cargo a la Asociación de Propietarios

ARTÍCULO nº 47.- FINANCIACIÓN

1º.- El coste de las obras de urbanización constituye uno de los conceptos integrados dentro de los gastos de urbanización definidos en la legislación vigente.

2º.- La Asociación de Propietarios podrá disponer la enajenación de los terrenos que se hubiesen reservado a tal fin en el Proyecto de Actuación para hacer frente a dicho coste, total o parcialmente.

3º.- La Asociación de Propietarios podrá concertar créditos con garantía hipotecaria de las fincas pertenecientes a los miembros de la misma.

ARTÍCULO nº 48.- RECEPCIÓN DE LAS OBRAS

1º.- La recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de Guijuelo para su cesión se efectuará de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 206.- del RUCyL, modificado por Decreto 45/2.009, de 9 de julio

2º.- La cesión podrá referirse a una parte del ámbito de actuación siempre que concurren las circunstancias previstas en el artículo

3º.- Las cesiones de obras de urbanización serán formalizadas en acta administrativa suscrita por el Ayuntamiento de Guijuelo y la Asociación de Propietarios.

ARTÍCULO nº 49.- CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La conservación de las obras de urbanización así como el mantenimiento de los servicios públicos será a cargo del Ayuntamiento de Guijuelo tras la formalización de la recepción de las mismas.

TÍTULO IX.- RÉGIMEN ECONÓMICO

ARTÍCULO nº 50.- PATRIMONIO

1º.- El patrimonio de la Asociación de Propietarios estará integrado por los bienes y derechos que se adquirieran por la misma por cualquier título.

2º.- En el supuesto de tener que instar la expropiación de propietarios de la unidad de Actuación, ésta se realizará por el Ayuntamiento de Guijuelo, siendo beneficiaria la Asociación de Propietarios y siempre referida a

fincas completas. Dichos terrenos serán adjudicados proporcionalmente entre sus miembros salvo que la Asamblea General acuerde mantener la propiedad en el patrimonio común a los efectos que se estimen pertinentes.

3º.- Las fincas expropiadas constituyen patrimonio común inmobiliario de la Asociación de Propietarios, serán asignadas a la misma y podrá disponer de ellas libremente para atender los costes de urbanización. De existir superávit en el momento de la disolución de la Asociación de Propietarios, se sumarán al patrimonio activo para su reparto de acuerdo al artículo 62.- de los presentes Estatutos.

4º.- Se reconocerá un derecho de tanteo a favor de los miembros de la Asociación de Propietarios en la enajenación de las parcelas resultantes ya urbanizadas de acuerdo a las determinaciones del Código Civil (de ser varios los interesados, se prorrateará en función de los derechos que ostenta cada uno en la Asociación de Propietarios). Dicho derecho deberá ejercitarse en el plazo máximo de cinco días contados desde la recepción de la notificación realizada de forma fehaciente.

5º.- No se incorporarán ni formarán parte de los bienes de la Asociación de Propietarios los terrenos cedidos por los propietarios para el pago de sus cuotas por tratarse de una dación en pago así como tampoco las cantidades satisfechas para cubrir las derramas por los miembros de ella.

ARTÍCULO nº 51.- INGRESOS

Serán ingresos de la Asociación de Propietarios los que se indican a continuación:

- a.-) las aportaciones de los miembros (tanto fundadores como adheridos) de carácter ordinario o extraordinario
- b.-) las subvenciones, créditos, donaciones etc... que se obtengan
- c.-) el resultado de las enajenaciones de bienes de la Asociación de Propietarios o de los reservados para ello en el Proyecto de Actuación
- d.-) las rentas y productos de su patrimonio
- e.-) las participaciones e ingresos que procedan de convenios urbanísticos con otras entidades u organismos para la ejecución de los fines urbanísticos.

ARTÍCULO nº 52.- GASTOS

Serán gastos de la Asociación de Propietarios los que se indican a continuación:

- a.-) la promoción de la actuación urbanística
- b.-) la financiación de las obras de urbanización
- c.-) el coste de la redacción, tramitación y aprobación de los instrumentos de gestión urbanística
- d.-) el abono de todo tipo de honorarios profesionales, tasas o cánones derivados de la gestión urbanística
- e.-) las indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos en los supuestos indicados en los presentes Estatutos
- f.-) todos aquellos exigidos por el cumplimiento del objeto de la Asociación de Propietarios

ARTÍCULO nº 53.- PAGO DE APORTACIONES

1º.- La cuantía de las aportaciones será proporcional a las cuotas de participación establecidas por la Asamblea General

2º.- El Consejo Rector definirá la forma y condiciones de pago de las cantidades a abonar por los miembros de la Asociación de Propietarios. Salvo acuerdo contrario, el ingreso se deberá realizar dentro del plazo de un mes a contar desde la notificación del acuerdo del Consejo Rector en la cuenta bancaria dispuesta para ello. Transcurrido dicho plazo sin haber efectuado el pago, el Secretario emitirá una certificación de descubierto con el visto bueno del Presidente, incurriendo el moroso en un recargo adicional del euribor más un punto de la cantidad no abonada. Dicho recargo deberá ser abonado junto con el principal en el plazo de un mes a contar desde el requerimiento del Consejo Rector para ello.

3º.- De nuevo transcurrido este período sin haberse efectuado este pago, el Secretario emitirá nueva certificación con el visto bueno del Presidente por la cual el Consejo Rector procederá contra el propietario moroso por vía de apremio, judicial o expropiatoria según se fije. En todo caso y mientras el mismo no regularice las cantidades requeridas, quedan suspendidos sus derechos dentro de la Asociación de Propietarios

4º.- Los expedientes de apremio o expropiación forzosa serán tramitados por el Ayuntamiento de Guijuelo a petición de la Asociación de Propietarios con arreglo a lo preceptuado en la legislación vigente, sirviendo el certificado emitido por el Secretario con el visto bueno del Presidente como documento válido para que el Consejo Rector inste ambos expedientes.

ARTÍCULO nº 54.- ACTUACIÓN

La actuación de la Asociación de Propietarios se desarrollará conforme a los principios de economía, celeridad y eficacia mediante la prestación personal de sus componentes salvo que la misma fuera insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales. En dicho caso, el Consejo Rector acordará cuanto sea necesario para ello dentro de los recursos económicos autorizados por la Asamblea General.

ARTÍCULO nº 55.- ASESORÍA FISCAL Y CONTABLE

Los asuntos contables, tributarios y fiscales de la Asociación de Propietarios serán encargados por ésta a su costa mediante contrato sujeto a Derecho Privado a profesionales colegiados competentes los cuales se encargarán de las gestiones con las diferentes administraciones competentes en la materia.

TÍTULO X.- RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS ACUERDOS Y RECURSOS

ARTÍCULO nº 56.- EJECUTORIEDAD

Los actos y acuerdos de los órganos de gobierno de la Asociación de Propietarios serán ejecutivos salvo los que precisen autorización posterior del Ayuntamiento de Guijuelo.

ARTÍCULO nº 57.- RECURSOS ADMINISTRATIVOS

1º.- Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados por los miembros de la Asociación de Propietarios ante la Asamblea General dentro del plazo de los 15 días siguientes a la notificación de aquellos, debiendo resolver ésta dentro de los tres meses posteriores a la impugnación. En el supuesto de no adoptarse acuerdo de la Asamblea General en dicho plazo, se entenderá desestimada la impugnación.

2º.- Contra los acuerdos expresados o tácitos de la Asamblea General, podrá formularse recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Guijuelo dentro del mes siguiente a la fecha de notificación del acuerdo conforme a lo dispuesto en la legislación vigente.

3º.- No procederá la acción interdictal cuando la Asociación de Propietarios ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización de acuerdo a las determinaciones del instrumento de planeamiento aprobado.

ARTÍCULO nº 58.- RESPONSABILIDAD

1º.- La Asociación de Propietarios será directamente responsable frente al Ayuntamiento de Guijuelo de la urbanización completa del ámbito de actuación.

2º.- La responsabilidad de la obligación de urbanizar será exigible tanto en las características internas de la obra como en los plazos en los que debe terminarse y entregarse

3º.- El incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Asociación de Propietarios habilitará al Ayuntamiento de Guijuelo para expropiar sus derechos a favor de ella, siendo la beneficiaria.

4º.- La Asociación de Propietarios podrá repercutir el importe de las multas impuestas a aquellos miembros que directamente intervinieran en la comisión de la infracción o hubiesen percibido beneficio derivado de la misma, pudiendo solicitarse la exacción al Ayuntamiento de Guijuelo la exacción por la vía de apremio.

TÍTULO XI.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

ARTÍCULO nº 59.- DISOLUCIÓN

1º.- La Asociación de Propietarios se disolverá previo cumplimiento de su objeto y acuerdo del Ayuntamiento de Guijuelo

2º.- Serán también causas de disolución:

a.-) el acuerdo de la Asamblea General adoptado por dos terceras partes de las cuotas de participación, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias derivadas

b.-) transformación en sociedad civil o mercantil con los requisitos de la letra anterior

3º.- No podrá aprobarse la disolución de la Asociación de Propietarios mientras no conste el cumplimiento total de las obligaciones a que está afectada y sin el acuerdo favorable del Ayuntamiento de Guijuelo

4º.- El Consejo Rector estará facultado para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución con las limitaciones acordadas por la Asamblea General.

5º.- Los miembros participarán en la liquidación de la Asociación de Propietarios en proporción a sus cuotas de participación.

ARTÍCULO nº 60.- LIQUIDACIÓN

El Consejo Rector procederá a la liquidación de la Asociación de Propietarios de acuerdo a las instrucciones dictadas por la Asamblea General tras el acuerdo de ésta.

ARTÍCULO nº 61.- DESTINO DEL PATRIMONIO COMÚN

El patrimonio común de la Asociación de Propietarios se distribuirá entre sus miembros en proporción a sus cuotas de participación.

DISPOSICIONES

ADICIONAL

La interpretación de los presentes Estatutos corresponde a los órganos de gobierno de la Asociación de Propietarios en el ejercicio de sus respectivas atribuciones.

TRANSITORIAS

1º.- Dentro del plazo establecido en el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Estatutos y siempre dentro de los treinta días siguientes a la fecha de éste, la Comisión Gestora (formada por aquellos propietarios de la unidad de Actuación que presentaron el proyecto de Estatutos al Ayuntamiento de Guijuelo) convocará una reunión de la Asamblea General Extraordinaria para proceder a la constitución de la Asociación de Propietarios y a la designación de los miembros del Consejo Rector.

2º.- La Asamblea General será convocada por la Comisión Gestora mediante carta certificada remitida a todos los propietarios afectados con una antelación de ocho días hábiles a la fecha en que haya de celebrarse. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión así como indicación expresa que dicha Asamblea General deberá resolver sobre la constitución de la Asociación de Propietarios y designación de los miembros del Consejo Rector.

3º.- La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella miembros de la Asociación de Propietarios que representen al menos el 50 por ciento de las cuotas de participación totales del sector. Transcurrida media hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida en segunda convocatoria cualesquiera que fuere el número de miembros presente.

4º.- La Comisión Gestora designará las personas que han de actuar como Presidente y Secretario de la Asamblea General constitutiva.

5º.- El Presidente dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación del punto de orden del día.

6º.- Los acuerdos requerirán el voto favorable de miembros que representen la mayoría de las cuotas presentes.

7º.- El Secretario levantará acta de la sesión de constitución de la Asociación de Propietarios que habrá de ser aprobada en la misma reunión y constará en el Libro de Acta, siendo firmado también por el Presidente.

FINAL

Todo lo no previsto en los presentes Estatutos se resolverá con la aplicación de la Ley 4/2.008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y Decreto 22/2.004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y sus modificaciones.