

ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE VILLADANGOS DEL PÁRAMO

ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 3 DE MARZO DE 2025

En Villadangos del Páramo, a 3 de marzo de 2025, en el Auditorio Municipal de Villadangos, sito en Plaza Mayor de la localidad de Villadangos del Páramo., siendo las 9:30 horas, se reúnen en segunda convocatoria los propietarios que figuran en el anexo a esta acta en **Asamblea General Extraordinaria** de la Entidad Urbanística del Polígono Industrial de Villadangos del Páramo.

Actúa D. Arturo Manuel Álvarez Méndez en representación de MERCADONA S.A., como Presidente y como Secretario D. Alberto Lombó Álvarez en representación de LUJO ESPAÑA S.L., conforme al siguiente:

ORDEN DEL DÍA:

1. Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior.
2. Informe de gestión de la Junta de Gobierno.
3. Examen y aprobación, si procede, de los estados contables del ejercicio anterior.
4. Aprobación del presupuesto de ingresos y gastos para el ejercicio 2025.
5. Fijación de cuotas ordinarias y extraordinarias para el próximo ejercicio.
6. Aprobación del inicio del procedimiento de apremio administrativo para la reclamación de cuotas impagadas y autorización al Presidente y Secretario para la emisión del certificado de deuda y su remisión al Ayuntamiento.
7. Modificación de estatutos.
8. Ruegos y preguntas.

En primer lugar, intervino el presidente de la EUC para hacer la presentación a los asambleístas de él mismo como presidente, del secretario, así como del asesor de la Entidad Urbanística (Nicesio Álvarez). Posteriormente se procedió a debatir los puntos del orden del día con el siguiente resultado:

1. Lectura y aprobación del acta anterior.

Alberto Lombó como secretario de la EUC lee el acta de la asamblea anterior celebrada el 12 de junio de 2024.

Se somete a votación y se aprueba por mayoría del 97,57% de votos a favor.

2. Informe de gestión de la Junta de Gobierno.

Se explican por el presidente y el asesor las actuaciones llevadas a cabo desde la anterior asamblea:

Censo. - Se ha continuado la elaboración de un censo de titulares de parcelas principalmente por anotaciones en el Registro de la Propiedad complementadas por inscripciones en el catastro y averiguaciones del asesor. Se manifestó que hay muchos cambios y compraventas en curso, se enfatizó la importancia de comunicar las transmisiones de parcelas a la entidad urbanística, así como se advirtió la subrogación al adquirente en los derechos y obligaciones. Se mencionó la obligatoriedad de la domiciliación bancaria para facilitar los pagos. Ante los problemas de comunicación con los propietarios se ha sugerido la comunicación por los mismos de los correos electrónicos y teléfonos de contacto.

Mantenimiento y mejoras. - Se realizó un plan de choque para mejorar la imagen del polígono, realizando la limpieza de viales y aceras, incluyendo poda de maleza y mantenimiento de bordillos.

Reasfaltado y Obras. -

- Se está trabajando en la ampliación del polígono, lo que impide realizar reparaciones en ciertas calles.
- Se ha contratado a una empresa de ingeniería para elaborar una memoria y presupuesto para el asfaltado de los viales 1 y 2.
- El ayuntamiento tiene una subvención para el vial número 3, pero aún no se ha realizado.

Página Web. – Se anunció el funcionamiento de la página Web: eucvilladangos.es y eucvilladangos.com. Se intentará que sea un vehículo de transmisión de información con los propietarios. En ella se anunciarán los plazos de inicio de periodos voluntarios de pago, los anuncios para conseguir presupuestos y ofertas buscando contactar con empresas potenciales para asegurar la participación, noticias relacionadas con el polígono y alguna otra documentación.

Se está evaluando qué hacer con las zonas verdes, considerando opciones como hormigonar o dejar áreas verdes.

3. Examen y aprobación, si procede, de los estados contables del ejercicio anterior.

Se presentaron los estados contables del ejercicio 2024 con los siguientes datos relevantes:

- Balance al 31 de diciembre:
 - Facturas impagadas por €205,710.
 - Tesorería en cuenta bancaria de €230,738.
 - Pasivo pendiente de pago de €16,000.
 - Ingresos anticipados debido a un presupuesto elevado no ejecutado (asfaltado de calles)
- Cuenta de Resultados:

- Se hace hincapié en que en los Gastos está incluido el IVA del 21%, que no es deducible.
- Gastos totales de 178.314,99€, incluyendo trabajos del plan de choque y mantenimiento por 155.833,15€ y servicios profesionales 22.088,59, como principales partidas.
- Coinciden los ingresos y gastos en el importe de 178.314,99€, dando un resultado de 0€, al considerarse las cuotas no gastadas como anticipo de cuotas del ejercicio 2025.

Se somete a votación y se aprueba por mayoría del 97,40% de votos a favor.

4. Aprobación del presupuesto de ingresos y gastos para el ejercicio 2025.

En el apartado de **ingresos**:

Cuotas ordinarias de los propietarios	250.000,00 €
Subvenciones públicas	3.000,00 €
Otros ingresos (anticipos de cuotas anteriores, recargos, patrocinios, etc.)	425.000,00 €
<u>TOTAL INGRESOS</u>	<u>678.000,00 €</u>

En el apartado de **gastos**:

Mantenimiento de infraestructuras (calles, aceras, alumbrado, jardinería y zonas verdes)	550.000,00 €
Honorarios profesionales (jurídicos, asesoría, auditoría, etc.)	20.000,00 €
Seguro de responsabilidad civil	2.500,00 €
Provisión Impagos	105.500,00 €
<u>TOTAL GASTOS</u>	<u>678.000,00 €</u>

En cuanto al presupuesto de licitación de reparación de viales conlleva las siguientes partidas:

- Ejecución material de 248.792,97€.
- Gastos generales de 32.343,09.
- Beneficio industrial de 14.927,58€.
- Total con IVA: 358.237€.

Se aclaró que las obras incluyen asfaltado y reparación de viales, señalización y cambio de sentido de circulación.

Se realizaron aclaraciones sobre:

- Gastos de Escrituras y Asesoría:

- No se pagan sueldos, sino contratos mercantiles para asesoría, notaría y otros profesionales.
- Mantenimiento de Viales:
 - La obligación de mantenimiento es de la entidad urbanística, aunque el ayuntamiento ha conseguido subvenciones para el vial 1, ahorrando a la entidad el gasto.

Se somete a votación y se aprueba por mayoría del 97,40% de votos a favor.

5. Fijación de cuotas ordinarias y extraordinarias para el próximo ejercicio.

Se proponen la recaudación voluntaria de las cuotas aprobadas en el presupuesto (250.000€) en dos plazos; el primero en abril y el segundo en julio, es decir, el periodo voluntario de pago será de 01-04-2025 a 30-04-2025 (50% de la cuota) y de 01-07-2025 a 31-07-2025 (50% restante de la cuota).

Se somete a votación y se aprueba por mayoría del 96,16% de votos a favor.

6. Aprobación del inicio del procedimiento de apremio administrativo para la reclamación de cuotas impagadas y autorización al Presidente y Secretario para la emisión del certificado de deuda y su remisión al Ayuntamiento.

Se explicó por el asesor que la jurisprudencia exige que el procedimiento de apremio lo realice la administración tuteladora, es decir, el Ayuntamiento de Villadangos del Páramo. Este proceso exige que sea aprobada en la asamblea dicho procedimiento con las garantías que ofrecen los procedimientos administrativos.

Se somete a votación y se aprueba por mayoría del 96,88% de votos a favor.

7. Modificación de estatutos.

Se pretende que se regulen ciertos requisitos para los miembros de la Junta de Gobierno

- Condición de Pago: Para ser miembro de la Junta de Gobierno, es indispensable estar al corriente de pago de todas las cuotas.
- Cese Automático: Un miembro que incurra en impago por más de 3 meses perderá automáticamente su cargo.

Se proponen cambios en los siguientes artículos de los Estatutos:

◆ Artículo 7 – Miembros de la Entidad. Condiciones y Requisitos

Actualmente, no establece requisitos específicos sobre la situación económica de los miembros. Se recomienda añadir un nuevo apartado:

Modificación propuesta:

4. "Para ser miembro de la Junta de Gobierno será requisito indispensable estar al corriente de pago de todas las cuotas ordinarias y extraordinarias aprobadas por la Asamblea General.

En caso de que un miembro de la Junta incurra en impago durante más de tres meses, perderá automáticamente su cargo, siendo sustituido conforme al procedimiento estatutario."

♦ Artículo 21 – Atribuciones de la Asamblea General

Actualmente, establece que la Asamblea General puede modificar los estatutos y nombrar o cesar a los miembros de la Junta. Se debe añadir un punto específico para la destitución de miembros morosos.

Modificación propuesta:

12. Aprobar la destitución de miembros de la Junta de Gobierno que incurran en situación de impago, en caso de que la Junta de Gobierno no haya adoptado esta medida automáticamente."

♦ Artículo 26 – Duración, renovación y características de los cargos

Actualmente, establece que los miembros cesan si dejan de ser titulares de parcelas, pero no contempla la morosidad como causa de cese. Se recomienda:

Modificación propuesta:

1.- Los miembros de la Junta de Gobierno desempeñarán sus cargos durante un plazo máximo de cuatro años y podrán ser reelegidos indefinidamente.

2.- El cese de los miembros de la Junta de Gobierno podrá producirse por:

- a) Finalización de su período de mandato.
- b) Renuncia expresa aceptada por la Asamblea General.
- c) Pérdida de la titularidad de la parcela o las parcelas que poseían al producirse su designación.
- d) Incurrir en una situación de impago de las cuotas ordinarias o extraordinarias durante un período superior a tres meses.

En los casos c) y d), la baja será automática y se procederá a su sustitución conforme a lo previsto en los estatutos."

3.- El desempeño del puesto de miembro de la Junta no dará lugar a retribución económica, salvo en el caso de que el Secretario no sea miembro de la Entidad Urbanística de Conservación y por tanto sea una persona expresamente contratada para el desempeño del cargo.

4.- El representante del órgano de tutela podrá ser nombrado y cesado por este sin sujeción a plazo. (Ayuntamiento de Villadangos del Páramo).

♦ Artículo 27 – Provisión interina de vacantes (Modificado)

1. Si durante el tiempo para el que fuesen nombrados se producen vacantes en la Junta de Gobierno, esta podrá designar, entre los miembros de la Entidad que estén al corriente de pago, a la persona que ocupará el puesto de manera interina hasta que se proceda a la elección del sustituto por la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria.
2. En el caso de que la vacante se produzca por lo dispuesto en el artículo 26 c) y 26 d), la baja del miembro afectado será automática, sin necesidad de acuerdo expreso de la Junta de Gobierno ni de la Asamblea General.
3. La Asamblea General ratificará o modificará la designación del sustituto en su siguiente sesión.
4. Si la vacante afecta al Presidente, Vicepresidente, Secretario o Tesorero, la Junta de Gobierno podrá reorganizar sus cargos hasta la elección definitiva en la Asamblea General.

♦ Artículo 29 – Competencias de la Junta de Gobierno

Se recomienda incluir la facultad de la Junta de Gobierno para verificar el estado de pago de los miembros y ejecutar las sanciones pertinentes:

Modificación propuesta:

"Corresponde a la Junta de Gobierno: (...)

16.- Verificar periódicamente el estado de pago de los miembros de la Junta y, en caso de impago prolongado, declarar la vacante del cargo conforme al artículo 26."

Se somete a votación y se aprueba por mayoría del 98,12% de votos a favor.

8. Ruegos y preguntas.

Se realizaron varias intervenciones sin que se solicitara que constara en acta.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Presidente levanta la sesión de lo cual yo, como Secretario, certifico

VºBº

El Presidente

ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE VILLADANGOS DEL PÁRAMO (LEÓN)

ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

11 de noviembre de 2025 – Auditorio Municipal de Villadangos del Páramo

En Villadangos del Páramo, a las diez horas del día once de noviembre de dos mil veinticinco, se celebra en el Auditorio Municipal la Asamblea General Extraordinaria de la Entidad Urbanística de Conservación del Polígono Industrial de Villadangos del Páramo (León), convocada en tiempo y forma conforme a lo establecido en los Estatutos de la Entidad.

Presiden el acto D. Alberto Fernández Alegre, Presidente de la Entidad y representante de Mercadona, S.A., y D. Alberto Lombó Álvarez, Secretario de la Junta de Gobierno y representante de Lujo España, S.L.

Actúa como gestor y asesor técnico-administrativo D. Nicesio Álvarez Olivera, quien asume la dirección del desarrollo de la sesión, encargándose de la lectura, explicaciones y orden de las intervenciones.

Constitución de la Asamblea

A las diez horas, el gestor abre la sesión y da la bienvenida a los asistentes, indicando que se procede a comprobar el quórum de constitución.

Verificada la representación de los asistentes y delegaciones de voto, se constata la concurrencia del 55,17% de los coeficientes de participación de la Entidad, por lo que, conforme a los Estatutos, la Asamblea queda válidamente constituida en primera convocatoria.

Se recuerda que, de acuerdo con el artículo 16 de los Estatutos, forman parte de la Asamblea únicamente los miembros que estén al corriente de sus obligaciones económicas, si bien todos los propietarios que no están al corriente en las obligaciones pueden asistir con voz pero sin voto.

Orden del día

El gestor da lectura al orden del día publicado en la convocatoria:

1. Incorporación a la Entidad Urbanística de Conservación de las parcelas comprendidas en la ampliación del Polígono Industrial de Villadangos del Páramo aprobada por las disposiciones urbanísticas vigentes.

2. Modificación estatutaria:

2.1. Artículo 4 (Ámbito de actuación).

2.2. Artículo 8.3 (Criterio de coeficientes).

3. Aprobación del Anexo I (relación de parcelas y coeficientes de participación actualizados), con efectos desde el 1 de enero de 2026.

4. Autorizaciones al Presidente y Secretario.

No obstante, y conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de los Estatutos, el gestor propone iniciar el debate por el punto 2 relativo a la modificación estatutaria, al ser requisito previo a la incorporación de nuevas parcelas.

La mesa acuerda, por tanto, alterar el orden de exposición, tratando en primer lugar el punto 2, seguido del 1, 3 y 4, sin alterar la numeración oficial del orden del día.

Punto 2. Modificación estatutaria

El gestor expone que los artículos 4 y 8.3 de los Estatutos hacen referencia únicamente al Plan Parcial inicial del Polígono Industrial, sin incluir las ampliaciones aprobadas posteriormente, lo que impide integrar formalmente las nuevas parcelas.

A continuación, se da lectura a la propuesta de redacción actualizada:

Artículo 4.– Ámbito.

“El ámbito de actuación de la Entidad Urbanística de Conservación abarca la totalidad del Polígono Industrial de Villadangos del Páramo (León), comprendiendo tanto el ámbito inicial de la actuación “Polígono Industrial de Villadangos” como las ampliaciones que hayan sido aprobadas o se aprueben en el futuro mediante los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

A estos efectos, se consideran incluidas las ampliaciones aprobadas por el Decreto 1/2023, de 26 de enero, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Territorial para la ampliación del Polígono Industrial de Villadangos del Páramo, así como las posteriores ORDEN MAV/517/2024, de 27 de mayo, y ORDEN MAV/256/2025, de 10 de marzo, por las que se aprueban las modificaciones del citado Plan Regional.

Se incorpora como Anexo la relación de parcelas y propietarios que integran la totalidad del Polígono, con sus respectivos coeficientes de participación. Dicho Anexo podrá ser actualizado mediante acuerdo de la Asamblea General conforme a los procedimientos estatutarios, sin necesidad de modificación de este artículo.”

Artículo 8.3.–

*“3.– La cuota de participación de cada propietario para atender a los gastos de mantenimiento y conservación, y comunes en general, se establece en proporción a la superficie edificable de cada parcela **respecto de la edificabilidad total del ámbito del***

Polígono Industrial de Villadangos del Páramo (León), incluyendo la totalidad del polígono y las ampliaciones aprobadas o que se aprueben en el futuro mediante los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística correspondientes, cualquiera que sea su denominación. Esta cuota de participación será un número decimal compuesto por una parte entera y una parte decimal redondeada a dos dígitos. Para efectuar este redondeo se tomará como base la unidad decimal posterior a la que se quiere redondear (en este caso la tercera). Si esta unidad decimal es mayor o igual que cinco, se aumentará en una unidad la unidad decimal anterior; en caso contrario quedará como está.”

El gestor explica que la finalidad de la modificación es otorgar estabilidad jurídica al ámbito de la Entidad, de modo que futuras ampliaciones no requieran modificar nuevamente los Estatutos.

Tras abrir turno de palabra, se formulan preguntas relativas al cálculo de edificabilidad, aclarando que el coeficiente se basa en la edificabilidad total permitida por las normas urbanísticas, y no en la superficie física de la parcela.

Sometida la propuesta a votación, y recordando que conforme al artículo 21 de los Estatutos la modificación requiere el voto favorable de socios que representen al menos dos tercios (66,67 %) de los coeficientes de participación y el 51 % del total de los derechos de voto, se obtiene el **resultado de unanimidad** de los presentes.

Por tanto, se aprueba la modificación de los artículos 4 y 8.3 en los términos leídos.

Punto 1. Incorporación de las parcelas de la ampliación

Aprobada la modificación estatutaria, se procede al debate sobre la incorporación de las parcelas comprendidas en la ampliación del Polígono Industrial de Villadangos del Páramo.

No se producen intervenciones y, sometido a votación, el acuerdo se aprueba por unanimidad.

Punto 3. Aprobación del Anexo I

El gestor presenta el documento actualizado con la relación de parcelas y coeficientes de participación resultantes tras la ampliación.

Se propone su aprobación con efectos desde el 1 de enero de 2026, dado que existen parcelas pendientes de recepción por parte de SOMACYL y que el presupuesto del ejercicio 2025 ya fue aprobado.

El documento ha estado a disposición de los propietarios previa solicitud por escrito y cita, conforme al derecho de información previsto en los Estatutos y también en la página Web de la entidad “eucvilladangos.com”.

Se hace constar una corrección menor en la superficie de una parcela, comunicada por su titular, sin incidencia en el resto de los coeficientes.

Se aclara que este acuerdo requiere mayoría simple, es decir, la mitad más uno de los votos válidos.

No habiéndose formulado objeciones, se somete a votación y resulta aprobado por unanimidad.

Punto 4. Autorizaciones

Se somete a consideración de la Asamblea la autorización al Presidente y al Secretario para elevar los acuerdos adoptados y tramitar ante los organismos competentes la aprobación definitiva de la modificación estatutaria, su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León y la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, así como realizar cuantas actuaciones complementarias resulten necesarias para su plena eficacia.

El acuerdo se aprueba igualmente por unanimidad.

Ruegos y preguntas

No figurando este punto en el orden del día, se abre un turno libre de intervenciones. No habiendo intervenciones de los asistentes, no obstante, el gestor recuerda los canales de comunicación disponibles (correo electrónico y teléfono) para trasladar incidencias a la Junta de Gobierno.

Clausura

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión a las diez y quince minutos del mismo día, de lo que, como Secretario, extiendo la presente acta con el visto bueno del Presidente.

Fdo. Alberto Fernández Alegre

Presidente

Fdo. Alberto Lombó Álvarez

Secretario