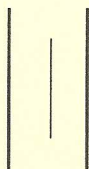


**Estatutos de la Entidad Urbanística
Colaboradora de Conservación
Urbanización
" SIERRA PERENCHIZA "**



ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANISTICA
COLABORADORA DE CONSERVACION
“ URBANIZACION SIERRA PERENCHIZA “

ARTICULO PRIMERO: CONSTITUCION: Con la denominación de URBANIZACION SIERRA PERENCHIZA, se constituye la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación al amparo de lo dispuesto en el artículo 69, 26 al 31 y demás concordantes, del Reglamento de Gestión Urbanística de 2 de agosto de 1978.

ART. 2.º ACTUACION: La Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, agrupará a todos los propietarios de los terrenos que forman la Urbanización del mismo nombre, sujeta a las determinaciones dimanantes del Proyecto de Urbanización ubicado en término municipal de CHIVA, Valencia, y que fue aprobado por la Administración.

ART. 3.º NORMAS REGULADORAS: Los propietarios de cada una de las parcelas, inmuebles y demás unidades resultantes, en virtud de la ejecución del Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado, integran con carácter forzoso y obligatorio la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, que se regulará por lo previsto en estos

Estatutos y por las reglas contenidas en el Reglamento de Gestión Urbanística y, supletoriamente, por las disposiciones generales que se hallen vigentes.

ART. 4.º DOMICILIO: La Entidad tendrá su domicilio social en los terrenos de la Urbanización, en la oficina a tal efecto destinada.

ART. 5.º OBJETO: La Entidad, dentro de su ámbito territorial, integra a los propietarios de las parcelas, de los inmuebles, bungalows, apartamentos o departamentos de las demás unidades resultantes de la ejecución del planeamiento, conservará las obras de Urbanización y mantendrá las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, velará además por el cumplimiento de las determinaciones del Proyecto, cuidará de la exacta observación de estos Estatutos y de las demás normas que sean de aplicación a la Urbanización y ostentará la administración de los bienes, derechos, intereses y fines comunales. En este sentido, establecerá las reglas reguladoras del aprovechamiento de los bienes de uso común y organizará los servicios necesarios para la mejor convivencia de los propietarios integrados, reglando las obligaciones y el derecho de éstos.

ART. 6.º INTEGRACION: La propiedad de una parcela, bungalow, apartamento, local o departamento, elemento o unidad resultante de la Urbanización, independientemente del título de adquisición, sujeta a su titular a la obligación de integrarse en la Entidad.

La vinculación inseparable entre la propiedad de cualquier elemento de esta Urbanización y la incorporación ineludible en calidad de miembro a la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación URBANIZACION SIERRA

PERENCHIZA, se ajustará a lo dispuesto en el artículo 28 del Reglamento de Gestión Urbanística.

ART. 7.º CUOTA: A cada parcela, edificada o no, se le asignará una cuota que sirva de módulo para determinar su participación en la obligación de conservación de las obras de Urbanización y mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos y, en general, cualesquiera otros servicios, dotación o equipamiento que acuerde establecer la Asamblea General redunde en beneficio de las condiciones del núcleo.

La participación constituye anejo inseparable de la parcela, elemento o unidad resultante; sólo podrá ser enajenada, gravada o embargada, juntamente con aquella.

ART. 8.º DETERMINACION DE LA CUOTA: La cuota determinante de la participación de cada parcela se obtendrá en proporción a la superficie de la misma.

ART. 9.º APREMIO: Para asegurar el pago de las deudas derivadas de la participación individual en la obligación de conservar y mantener las obras de Urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos en general, elementos y bienes pertenecientes a la Entidad y demás servicios o equipamientos comunales en funcionamiento o que acuerde establecer la Asamblea General, la Administración Pública actuante podrá exigir por vía de apremio las cuotas que se adeuden, ya sea de oficio o a instancia de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación URBANIZACION SIERRA PERENCHIZA, de conformidad con lo establecido en el artículo 223 de la Ley del Suelo, y en el artículo 70 del Reglamento de Gestión Urbanística, de 25 de agosto de 1978.

DERECHOS Y OBLIGACIONES

ART. 10.º GENERALES: Con independencia de la obligación de observar la diligencia de un buen padre de familia en el uso y disfrute de la propiedad privativa y de los elementos, dotaciones, servicios comunales, de dominio público o pertenecientes a la Entidad y genéricamente en las relaciones con los demás titulares de bienes ubicados en la Urbanización, el dueño de cada una de las parcelas, local, apartamento o vivienda, responderá de las infracciones o de los daños y perjuicios que cometan quienes, por cualquier motivo, ocupasen la parcela, edificio, local, apartamento o vivienda.

Como consecuencia de la adquisición de una parcela o unidad de edificación, nace la obligación ineludible de integración en calidad de miembro de la Entidad, de lo que deriva a su vez el derecho de información, convocatoria, asistencia, ser representado, ser designado miembro vocal o Presidente de la Comisión Gestora, impugnación de acuerdos sociales y el ejercicio del derecho del voto proporcional, según cuota.

En caso de copropiedad, se designará una sola persona para el ejercicio de los derechos inherentes o vinculados a la titularidad, pero responderán solidariamente todos los copropietarios de la parcela, bien o elementos del núcleo, frente a la Entidad, de cuantas obligaciones deriven de la integración.

ART. 11.º Cada propietario cumplirá lo impuesto por el Organo Urbanístico actuante y lo que acuerde válidamente la Comisión Gestora y la Asamblea General.

Igualmente, cada propietario deberá someter a la aprobación de la Comisión Gestora los proyectos de edificación y jardinería de las parcelas o unidades resultantes, así como la instalación de toldos y marquesina,

y aceptar las observaciones que por ésta se realicen. La Comisión Gestora deberá aprobar, rechazar o hacer las observaciones que estime conveniente en el plazo de quince días a partir de la fecha de la presentación del proyecto. Transcurrido dicho término sin que se haya producido observación alguna se entenderá aprobado el proyecto a efectos internos y expedita la vía para el sometimiento a los controles de las Autoridades Administrativas.

ART. 12.º TANTEO Y RETRACTO: En caso de enajenación de una parcela, inmueble o unidad resultante, los dueños de las restantes o colindantes, no tendrán por este solo título derecho a tanteo ni de retracto.

GOBIERNO Y ADMINISTRACION

ART. 13.º Son órganos de gobierno de la Entidad: La Asamblea General de Propietarios y de la Comisión Gestora, estos órganos serán regidos por un Presidente o un Secretario y administrados por un gerente. Quienes ostenten los cargos de Presidente y Secretario lo serán a la vez de la Asamblea General y de la Comisión Gestora.

Los cargos de Presidente Secretario y Vocales de la Comisión Gestora recaerán necesariamente en miembros de la Entidad. El nombramiento y cese de estos cargos se inscribirá en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, a cargo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Valencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 27 del Reglamento de Gestión.

ART. 14.º ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS:

La Asamblea General de Propietarios estará formada por la totalidad de los titulares de los terrenos, inmuebles y demás elementos situados en el núcleo. Este órgano asume el supremo poder administrativo, gerencial y dispositivo de la Entidad.

La Asamblea General puede ser: Ordinaria o Extraordinaria.

ART. 15.º ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA:

La Asamblea General de carácter ordinario se reunirá necesariamente en sesión una vez al año dentro del tercer trimestre, el y día y hora que al efecto señale la Comisión Gestora, a través de su Presidente o Secretario, para conocer y en su caso aprobar:

- a) La Memoria y rendición de la gestión social del ejercicio pasado.
- b) El presupuesto anual de ingresos y gastos.
- c) Las derramas necesarias para atender a los gastos comunales y, en general, los inherentes a los fines de la Entidad.
- d) La designación de Presidente, Secretario y vocales de la Comisión Gestora, su renovación y provisión en caso de vacante.
- e) La ejecución de obras ordinarias, extraordinarias y de mejora e instalación y funcionamiento de nuevos servicios a propuesta de la Comisión Gestora.

ART. 16.º ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA:

La Asamblea General Extraordinaria se reunirá por acuerdo de la Comisión Gestora o a petición de los propietarios que representen como mínimo el 25 % de las cuotas de

participación en la Entidad para conocer las cuestiones de todo tipo que interesen a la Entidad o a sus miembros y que no sean objeto de la Ordinaria.

ART. 17.º ASAMBLEA GENERAL UNIVERSAL.: También, y aunque no hubiese mediado convocatoria, se considerará válidamente constituida la Asamblea General y podrá tratar y decidir sobre toda clase de asuntos, siempre que estén reunidos todos los miembros, bien personalmente o representados, y se decida unánimemente por todos los asistentes la celebración de la Asamblea General.

ART. 18.º CONVOCATORIA: La convocatoria se hará por el Presidente o el Secretario de la Comisión Gestora o a solicitud de los propietarios que representen como mínimo el 25 % de las cuotas de participación en la Entidad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 16 de estos Estatutos.

La convocatoria expresará el lugar de la reunión, día y hora y los asuntos que han de tratarse, pudiendo asimismo hacerse constar la fecha en la que si procede se reunirá la Asamblea en segunda convocatoria, con un plazo mínimo de media hora. La citación se efectuará al menos con 15 días de antelación a aquél en que se haya de celebrar y en los domicilios que como de los miembros de la Entidad, consten en los libros de la misma. Los propietarios que no asistan personalmente podrán delegar en otro miembro, bien mediante poder notarial, bien mediante autorización por escrito eficaz para cada asamblea.

ART. 19.º SESION: De cada sesión se levantará el acta correspondiente que será aprobada en la misma Asamblea por todos los miembros o, en el plazo de los quince días siguientes, por dos interventores designados al efecto.

ART. 20.º ACUERDOS: La Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria se entenderá válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren como mínimo la mitad más uno de los miembros de la Entidad, que reúnan a su vez la mitad más una de las cuotas de participación. En segunda convocatoria podrá celebrarse la reunión cualquiera que sea el número de miembros y participaciones asistentes.

Los presentes justificarán su condición de miembros de la Entidad con los documentos que así lo acrediten y que habrán de corresponder con los datos resultantes de los Libros de Miembros.

Quienes actúen en representación de otros miembros deberán acreditar su condición exhibiendo los oportunos poderes notariales o la pertinente autorización al efecto librada.

Las sesiones se verificarán con mesas constituidas por el Presidente y el Secretario y, en su defecto, por los correspondientes Vicepresidente y Vicesecretario, y, en defecto de todos, por un Presidente y un Secretario designados como acto previo de entre los miembros de la Comisión Gestora; actuarán además dos interventores designados para la confección de la lista de asistentes y firma de las Actas de las Sesiones.

ART. 21.º VOTACION: Los acuerdos se tomarán por mayoría simple de votos, que se computarán en proporción al número de participaciones, y el resultado se consignará en el Acta de la sesión.

ART. 22.º No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, se requerirá el voto favorable de las dos terceras partes de los titulares de las cuotas de participación de la Entidad, sea cual fuere la convocatoria, además de la necesaria aprobación por

la Administración Urbanística actuante en materia relativa a modificaciones estatutarias y disolución de la Entidad y de ello sin perjuicio de la oportuna inscripción en el Registro correspondiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 27 -4 del Reglamento de Gestión Urbanística.

ART. 23º RECURSOS: Los acuerdos adoptados serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de la facultad de suspensión que la Administración actuante pudiera legítimamente decretar.

Contra los acuerdos de los Organos de la Comunidad, podrá utilizarse el recurso de alzada ante la Administración actuante, en el plazo de quince días a partir del siguiente al de su notificación personal o al de su publicación.

COMISION GESTORA

ART. 24.º La Comisión Gestora y en su nombre el Presidente, ostenta el gobierno, administración y representación de la Entidad en cuantos asuntos pertenezcan al giro de tráfico de su objeto social.

Estará compuesta por un máximo de nueve y un mínimo de siete miembros, que serán nombrados por la Asamblea General, expresándose en el nombramiento el cargo que se le encomienda que podrá ser el de Presidente, Vicepresidente, Secretario, Vicesecretario, Tesorero y dos o cuatro Vocales. Estos cargos se ejercerán gratuitamente por el plazo de dos años, pudiendo ser reelegidos o renovados antes de expirar su mandato por la Asamblea General. Ello no obstante, en caso de producirse una vacante, se cubrirá por acuerdo de la Comisión Gestora hasta que recaiga acuerdo de la Asamblea General.

ART. 25.º Sus nombramientos, como ya se indica anteriormente, se harán constar en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comisión Provincial de Urbanismo de Valencia.

ART. 26.º La Comisión se reunirá en sesión ordinaria al menos una vez cada tres meses y, además siempre que la convoque el Presidente o lo soliciten dos miembros de dicha Comisión.

La convocatoria con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el Presidente o por el Secretario en carta certificada, con un mínimo de cuatro días de antelación.

Se considerará válidamente constituida cuando concurren como mínimo la mitad más uno de sus miembros. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de los asistentes, decidiendo en caso de empate el voto de calidad del Presidente o de quien haga sus veces.

ART. 27.º De cada reunión de la Comisión Gestora se levantará Acta, que habrá de ser aprobada en la misma sesión, y en ella se hará constar clara y sucintamente los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones habidas.

Las Actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

A requerimiento de los miembros de la Entidad, podrá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

ART. 28º Serán funciones de la Comisión Gestora:

- a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General, velar por la observancia de los mismos y por el cumplimiento

de los presentes Estatutos.

- b) Representar a la Entidad, judicial y extrajudicialmente en toda clase de hechos, actos, negocios jurídicos, civiles y administrativos, ante toda clase de personas y entidades, para toda clase de operaciones, actuaciones y pretensiones y ante cualquier autoridad, Organismo, Administración, Juzgados, Tribunales, Magistraturas, Fiscalías, Juntas, Jurados, Sindicatos, de cualquier grado, competencia, jurisdicción, civil, penal, administrativo, contenciosa, económico-administrativo, social, laboral, tributaria y otra cualquiera, común o especial, existente o que se cree.
- c) Organizar y dirigir el servicio, goce, utilización y aprovechamiento de todos los bienes e instalaciones comunales pertenezcan o no a la Entidad, así como exigir el cumplimiento y observancia de las disposiciones estatutarias y ejercer las facultades que de la misma y en su favor deriven, pudiendo a tal fin redactar y disponer los reglamentos y normas de ejecución y cumplimiento de todo ello.
- d) Proponer a la Asamblea General el presupuesto de los ingresos y gastos y aplicarlos en la medida correspondiente.
- e) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada al pago.
- f) Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito y realizar las operaciones con ello inherentes.
- g) Operar con la Hacienda pública y con los bancos de

carácter oficial o privado, Cajas de Ahorro, Sociedades, Empresas y particulares.

- h) Acordar los pagos a realizar por los propietarios, en particular las cuotas de derrama que sean pertinentes para atender a los gastos de naturaleza comunal, así como la forma y plazo en que han de satisfacerse.
- i) Nombrar el personal subalterno y decidir su retribución, así como concertar los contratos de servicio, obras y suministros, que estime procedentes para la entidad y su patrimonio.
- j) Formular los balances, memorias y cuentas que se presenten a la Asamblea General.
- k) Proponer a la Asamblea General la instalación de nuevos servicios y la realización de obras extraordinarias y de mejora.
- l) Sancionar el incumplimiento del contenido de los presentes Estatutos y de las Ordenanzas Urbanísticas aplicables, mediante imposiciones económicas y ello, con independencia del régimen normativo urbanístico aplicable, pudiendo adoptar en el supuesto de reiteración las medidas señaladas en el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal.
- m) Decidir por vía de arbitraje en los conflictos que les sean sometidos, armonizando y dirimiendo las diferencias existentes entre los miembros de la Entidad.
- n) Nombrar Gerente de la Entidad.

EL GERENTE

ART. 29.º El Gerente será contratado por la Comisión

Gestora y ratificado por la Asamblea General; su nombramiento tendrá duración indefinida, pudiendo ser removido del cargo en cualquier momento, por acuerdo de la Comisión Gestora quien a su vez señalará su remuneración y régimen de trabajo.

ART. 30.^º Serán funciones del Gerente:

- a) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Comisión Gestora.
- b) Asistir a las sesiones de la Comisión Gestora y a las de la Asamblea General, con voz pero sin voto.
- c) Representar a la Entidad ante los Organos administrativos.
- d) Cuantas le sean atribuidas por la Comisión Gestora y, en su caso, por la Asamblea General.
- e) Velar por el buen régimen de la Urbanización, sus instalaciones y servicios.
- f) Atender a la conservación y entretenimiento de las obras de la Urbanización, instalaciones de servicios, dotaciones y elementos públicos y comunales de la Urbanización y, en general, disponer las reparaciones ordinarias y, en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas urgentes, dando inmediata cuenta a la Comisión Gestora.
- g) Preparar con la debida antelación y someter a la Comisión Gestora el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.

LIBROS

ART. 31.º La Entidad, llevará con carácter obligatorio dos libros: El de propietarios, en el que se hará constar el nombre del propietario de cada parcela y los sucesivos cambios de titularidad; y el de Actas, en el que se extenderán los acuerdos que adopten la Asamblea General y la Comisión Gestora, debidamente firmados por el Presidente y el Secretario.

En el libro de propietarios se consignarán los domicilios de los mismos, bien en la zona residencial, bien en cualquier otro punto del territorio español, a efectos de notificaciones y convocatorias. El domicilio a tal efecto consignado será el legal. En el supuesto de que fueren varios los propietarios de una parcela, bungalow, apartamento, local, vivienda o departamento, éstos habrán de designar una sola persona que les represente en la Asamblea, sin perjuicio de que del cumplimiento de las obligaciones inherente a la misma, responderán solidariamente los referidos interesados.

Asimismo, deberá llevar un libro de ingresos y gastos.

DISOLUCION Y LIQUIDACION

ART. 32.º La Entidad se disolverá por acuerdo de la Asamblea General refrendado por la Administración Municipal Tuteladora.

ART. 33.º Acordada válidamente la disolución de la Entidad, la Comisión Gestora procederá a efectuar la liquidación de la misma mediante el cobro de créditos y pago de deudas pendientes. Si hubiere remanente, lo distribuirá entre los asociados, en proporción a sus cuotas de participación.

DISPOSICION FINAL

La Asamblea General podrá aprobar Reglamentos de Régimen Interno, reguladores del uso de los bienes pertenecientes a la Entidad o los de naturaleza comunal, así como del modo de cumplimentar los miembros de la Entidad sus obligaciones económicas y la forma de elección y presentación de candidatos.

Sierra Perenchiza, marzo de 1991

APROBADOS ESTOS ESTATUTOS POR EL AYUNTAMIENTO DE CHIVA (VALENCIA)

Y CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS DE URBANISMO DE VALENCIA.