

CAPITULO I

NOMBRE, CARÁCTER, PERSONALIDAD, OBJETO, DOMICILIO Y DURACION

Artículo 1º

Nombre.

Con la denominación de ENTIDAD DE CONSERVACION DE COPROPIETARIOS DE COTORREDONDO, se constituye una entidad urbanística colaboradora bajo el sistema de entidad de conservación que se regirá por los presentes estatutos y por la Legislación Urbanística vigente en cada momento. En concreto por lo dispuesto en los artículos 135 a 137 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y en los artículos 24 a 30 y 69 y 70 del Reglamento de Gestión Urbanística y en lo no contemplado en los primeros, supletoriamente, por lo regulado en la Legislación Civil Común, en concreto le será de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal según establece su artículo 2.e), introducido tras su reforma por la Ley 8/2013, de 26 de junio de 2013, en aquellos temas de naturaleza jurídico civil que le afecte.

Artículo 2º

Carácter y personalidad.

- a) La entidad de conservación de copropietarios de Cotorredondo, en lo sucesivo entidad, tiene carácter jurídico-administrativo y dependerá en este orden del Ayuntamiento de Batres (Madrid) en su función de administración actuante. La Entidad actuará bajo el control de este, sin perjuicio de las superiores competencias que, en tal orden, pudieran corresponder a la Comunidad Autónoma de Madrid.
- b) La entidad tiene plena personalidad jurídica a todos los efectos legales, a partir de su inscripción en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras de la Consejería competente en materia urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid. Se inscribirán también los nombramientos y ceses de las personas encargadas del gobierno de la Entidad, así como todas las modificaciones estatutarias, cómo y por quien marque la ley vigente.

Artículo 3º

Objeto.

La entidad tendrá por objeto:

- 1) La conservación de las obras de la urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios comunes urbanísticos, en todo caso, con las previsiones del plan urbanístico, saneamiento, viales, zonas verdes, recogida de basuras y de restos vegetales, etc. etc. así como de los servicios implantados o que se implanten por la Entidad en la urbanización hasta que el Ayuntamiento se vaya haciendo cargo de ellos en los plazos que se acuerden.
- 2) Velar por el adecuado uso de los elementos de la urbanización, fijando los derechos y obligaciones de los partícipes de la misma.
- 3) Velar por el cumplimiento estricto de las ordenanzas sobre uso del suelo y edificación, a través del control estético de las construcciones con carácter informativo ante la administración competente.
- 4) Promover la convivencia social de sus miembros.
- 5) Representar a sus miembros ante los órganos de la administración, en todos sus niveles y jurisdicciones.
- 6) Colaborar con el Ayuntamiento de Batres en la medida necesaria.
- 7) Interesar al ayuntamiento de Batres o administración actuante, la exacción por vía de apremio de las cuotas que se adeuden a la entidad.
- 8) Crear, modificar y mantener los servicios comunes de jardinería, control-vigilancia, mantenimiento, administración, conservación, gerencia...,etc. y cuanto acuerde en forma

de asamblea general o la junta de gobierno en uso de las facultades que estatutariamente le están atribuidas, en beneficio de la vida comunitaria de la entidad.

- 9) No obstante y en cumplimiento de la obligación legal de subvencionar a la entidad urbanística de conservación, el Ayuntamiento de Batres podrá hacerse cargo de la conservación y el mantenimiento de algunas de las dotaciones o instalaciones de servicio público anteriormente indicadas, previo convenio suscrito al efecto con la Entidad de Conservación.
- 10) Ostentar la titularidad dominical de los elementos comunes pertenecientes a la Entidad.
- 11) Son funciones específicas de la EU el mantenimiento de colectores y sus arquetas realizándolas nuevas conforme a la normativa del CYII, sustituyendo tramos en mal estado o simplemente atrancos. El mantenimiento del alumbrado público en cuanto a averías que pudieran declararse, farolas fundidas, sustitución de elementos en mal estado y paso de las inspecciones reglamentarias. Mantenimiento de los viales, sustitución de bordillos en mal estado, embaldosado de aceras en tierras o sustitución de las que estén en mal estado. Desbroce de aceras y zonas verdes, poda de arbolado en aceras y zonas verdes.
- 12) Son funciones específicas de la administración actuante la retirada de los residuos sólidos urbanos según legislación aplicable en cada momento, el control de plagas (ratas cucarachas, orugas o cualquier otra...) la retirada de enseres, el consumo del alumbrado eléctrico, la limpieza de la calles, la implantación y mantenimiento de las señales de tráfico verticales, horizontales, luminosas, facilitar en lo posible el acceso a maquinaria de mantenimiento del propio ayuntamiento o entidad local mayor a la que el mismo pertenezca, la celebración de festejos municipales que faciliten el acceso de los vecinos de esta aparte del municipio bien mediante medios de transporte o su celebración directa en las urbanizaciones...mantenimiento de los parques e instalaciones municipales de uso público (parques infantiles, calistenia, pistas polideportivas edificios multiusos, sendas...). Compeler a las empresas de servicio para que conserven el buen estado de las instalaciones, que no provoquen accidentes o daños a los vecinos. Dotar a los vecinos de un acceso rodado digno y mantenerlo con las máximas condiciones de seguridad o compeler así de las instituciones públicas de quien dependa. Sistemas contra incendios y sus medidas. Pago de cualquiera de los suministros inherentes a la actividad de mantenimiento de la EU (agua, electricidad...)

Asimismo, la Entidad podrá ampliar en Asamblea General y con el quórum que proceda, sus obligaciones fundamentales con el establecimiento de otros servicios comunes.

Artículo 4º

Domicilio.

La entidad tiene su domicilio social en Batres, provincia de Madrid, urbanización cotorredondo; sin perjuicio de poder trasladarlo o establecer sus oficinas en cualquier lugar del territorio nacional.

Se establece el domicilio de la Entidad, en la calle Águila Real 23bis de la Urbanización Cotorredondo de Batres, Madrid.

Artículo 5º

Duración.

Por definición la duración de la EU será NO PERMANENTE , comenzando su actuación con su inscripción en el registro de EU de la Comunidad de Madrid.

CAPITULO II

ELEMENTOS DE LA ENTIDAD

Artículo 6º

Son miembros de la entidad todos los propietarios actuales y futuros de parcelas de propiedad privada en la urbanización cotorredondo, quedando sujetos al cumplimiento de estos estatutos desde el momento en que adquirieron o adquieran sus respectivas titularidades, aunque estas lo sean en virtud de documento privado o no estén inscritas en registro de la propiedad. La afección a su cumplimiento se hará extensiva a los arrendatarios, usufructuarios o meros poseedores de hecho o de derecho de parcelas o inmuebles habidos en el ámbito territorial de la Entidad.

La participación de los miembros en derechos y cargas queda determinada en proporción a la superficie de la parcela o terreno de que sean titulares.

Las superficies que pertenezcan pro indiviso a varios propietarios se consideraran a estos efectos como una sola unidad que estará representada por aquel de entre ellos en que deleguen.

Artículo 7º

Derechos de los miembros

Los miembros de la entidad gozaran de los siguientes derechos:

- 1) Ejercer las facultades dominicales sobre sus parcelas sin más limitaciones que las establecidas las leyes, el planteamiento urbanístico, por estos estatutos y los acuerdos de los órganos rectores de la entidad.
- 2) Participar en la titularidad de los elementos comunes.
- 3) El uso y disfrute de las instalaciones comunes, previo cumplimiento de los requisitos y formalidades que se establezcan por los órganos rectores de la entidad.
- 4) Utilizar los servicios urbanísticos de agua, saneamiento y energía eléctrica en la forma y manera señalada por la licencia municipal correspondiente.
- 5) Disfrutar de los servicios comunes de vigilancia, guardería, jardinería, mantenimiento y conservación o análogos que organice o cree la entidad y respetando en la forma que por la misma se determine. No obstante el parcelista que no estuviese al corriente de pago de las cuotas o incumpliere alguna norma de estos estatutos o de las normas del plan parcial puede ser privado de los servicios cualesquiera que preste la EU.
- 6) Asistir con voz y voto a la junta general e intervenir en la adopción de acuerdos. Siempre que se encuentre al corriente en los pagos de la comunidad, en caso contrario tendrá derecho a asistir con voz pero sin voto. Según art. 19.
- 7) Participar como elector o candidato en la designación de miembros de la junta de gobierno. Siempre que se encuentre al corriente en los pagos de la comunidad.
- 8) Edificar en su parcela, con destino a edificación familiar aislada y sujetándose a las normas urbanísticas.
- 9) Vender, gravar, arrendar o realizar cualquier acto de disposición de dominio de la parcela o porción de terreno, o lo edificado sobre ello de su propiedad, sin limitación de derecho de tanteo o retracto alguno, quedando subrogado el adquirente, en caso de venta a los derechos y obligaciones del vendedor, y sujeto a los presentes estatutos.
- 10) Realizar y motivar sugerencias para el pleno disfrute de la urbanización.
- 11) Estar informado de la marcha de los asuntos de la Entidad y hacer llegar a los órganos rectores de la misma, cuantas sugerencias, iniciativas, peticiones o reclamaciones estimen pertinentes. Mediante carta o medios telemáticos que dejen constancia de su envío.

Artículo 8º

Obligaciones de los miembros.

Los miembros de la entidad tendrán las siguientes obligaciones:

- 1) Cumplir las prescripciones del planteamiento urbanístico vigente.
- 2) Cumplir los presentes estatutos y los acuerdos adoptados por la asamblea general y/o junta de gobierno y acatar la autoridad de los órganos rectores y de sus representantes.
- 3) Satisfacer puntualmente las cuotas ordinarias y extraordinarias que la asamblea general acuerde para atender los gastos de conservación y mantenimiento de los servicios urbanísticos y de las instalaciones y servicios comunes, así como cualesquiera otros de carácter general.
- 4) Someter a la junta de gobierno, a título de laudo arbitral, las diferencias surgidas con otros miembros, en el uso o aprovechamiento de los elementos comunes o pro indivisos.
- 5) Designar un domicilio o cualesquiera medio de notificación admitido en derecho a los efectos de notificaciones. En el caso de no dejar designado se considerará el domicilio la parcela en el ámbito de la urbanización y surtiendo plenos efectos jurídicos las que fueran entregadas al ocupante del mismo.
- 6) Comunicar los cambios de domicilio o cesión de uso de su parcela. Así como el hecho de la transmisión de las parcelas y las circunstancias del adquirente.
- 7) Se hace expresa renuncia a todo derecho de tanteo y retracto de colindantes
- 8) Tener los contadores de suministro adecuada a normativa. Es obligación de cada vecino variar el emplazamiento de los contadores de los distintos suministros para adaptarlo a los nuevos trazados resultantes de las tareas de urbanización y/o mantenimiento.
- 9) Adaptar las entradas a sus parcelas para adaptarlas a los nuevos trazados resultantes de las tareas de urbanización y/o mantenimiento.
- 10) Permitir las reparaciones necesarias de los elementos comunes dentro las parcelas particulares, como colectores...
- 11) Responder de los daños que ocasionen en las zonas y elementos comunes.

Artículo 9º

Prohibiciones

Queda prohibido expresamente a los mismos:

- 1) Hacer en su parcela construcciones, edificaciones o plantaciones que contravengan las normas o directrices del proyecto de urbanización, planes de ordenación o de las disposiciones legales o reglamentarias de cualquier tipo o rango relativas a la materia.
- 2) Destinar la vivienda a uso turístico. Tenga o no autorización legal válida para su uso.
- 3) Almacenar en la parcela o en los edificios construidos en la misma, materias tóxicas, nocivas, malolientes, insalubres, explosivas, inflamables o situar en cualesquiera de las fachadas de las edificaciones o elementos divisorios de las parcelas objetos, tendedores, rótulos o anuncios, etc.. que desmerezcan de la urbanización o que constituyan un desdoro para la misma o para los demás miembros.
- 4) Hacer en la parcela construcciones o edificaciones cuya finalidad o utilización real no sea la vivienda o residencia habitual o temporal de su titular o de las personas que de él traigan su derecho. Según legislación urbanística de aplicación.
- 5) Instalar o utilizar aparatos de transmisión del sonido de forma tal que trascienda con estrépito molesto a las parcelas colindantes o a los elementos colindantes.
- 6) Aparcar vehículos fuera de las zonas habilitadas según ordenanza municipal de aparcamiento.
- 7) Contravenir cualquier otra clase de norma de régimen, de orden y de policía interior de la urbanización que establezca la asamblea general o en caso de urgencia la junta directiva que dará cuenta a la Asamblea general.
- 8) Alterar la configuración externa del edificio, sea para ampliar la altura o superficie, cubierta, modificar o abrir huecos, instalar rótulos o anuncios...

- 9) Realizar ninguna reparación de servicios que corresponda a una red común de distribución.
- 10) En cuanto a la tenencia de animales domesticos se estará a la legislación competente en la materia y en cualquier caso no se podrán tener animales que hagan ruidos molestos, almacenen sustancias malolientes o transmitan cualquier tipo de plaga o enfermedad....
- 11) Plantar cualquier tipo de especies pirófilas definidas así por la Ley.
- 12) Dejar los perros sueltos por la calle o sueltos en la parcela por la noche cuando ladren.
- 13) Hacer hogueras dentro de las parcela para la eliminación de cualquier tipo de residuo.
- 14) Plantar cualquier tipo de árbol o arbusto en las calles o zonas ajenas a la propia parcela privada.
- 15) Que asomen los setos o ramas de vegetación mas allá de los lindes de la propia parcela privada, quedando exentos de esta prohibición todos los ejemplares de especies autóctonas como encinas, labiérnagos retamas, escobas, cornicabras e.t.c. Estas especies al ser objeto de una especial protección, podrán sobrepasar los límites de las propiedades, solo deberán respetar el galibo del paso de peatones, en el caso de dar a vía pública, en el caso de los límites entre propietarios deberán llegar estos, a los acuerdos y soluciones necesarias que aúnen el buen uso y disfrute de sus parcelas, con la necesaria conservación de nuestra flora.
- 16) Hacer contrafuertes, rampas de acceso... o cualquier otra edificación en las calles.

CAPITULO III

ELEMENTOS REALES DE LA ENTIDAD

Artículo 10º

Elementos privativos.

Los miembros de la entidad ostentarán la titularidad privativa de los elementos de propiedad privada, los cuales son:

- a) Superficie de la parcela definida en el proyecto de parcelación de la que son propietarios.
- b) Edificaciones, instalaciones, plantaciones, etc..., realizadas en el interior de parcela.
- c) Canalizaciones internas de agua potable, electricidad y aguas residuales en todo lo que constituye su recorrido interior por la parcela, hasta el entronque con la general.
- d) Conexiones a las redes de los servicios urbanísticos y distribución hasta el entronque con el general. Siendo responsabilidad de cada vecino el tramo realizado por él hasta el entronque con el colector general independientemente de donde éste se produzca, sea dentro o fuera de la parcela. En cualquier caso para dirimir cualquier controversia se estará a lo establecido por el CYII para los colectores.

Artículo 11º

Elementos comunes.

Son elementos comunes aquellos necesarios o convenientes para el adecuado uso o mejor disfrute de los elementos privativos o de propiedad privada considerados en su conjunto, y que a titulo simplemente enumerativo y sin perjuicio de que puedan apreciarse otros con el mismo carácter, tendrán esta consideración:

- a) La red de zonas viales de la urbanización.
- b) Las zonas verdes o ajardinadas y zonas de aparcamiento.
- c) La canalización general de aguas residuales ya discurran por los elementos comunes o por elementos privativos, arquetas y sus galerías, etc.. no los enganches particulares de la vivienda hasta el colector general. Considerándose colector general el que recoja las aguas residuales de dos o más parcelas. Al contrario el colector que recoja las aguas residuales de un único vecino se considerada privativo.
- d) Aparcamiento, instalaciones deportivas o de recreo y cultura, club social, (club deportivo y la zona donde se ubica el quiosco), etc.. que existen o puedan existir en la urbanización.
- e) La zona donde se ubica y la propia Ermita.

Artículo 12º

Elementos pro indiviso civil.

Tendrán carácter de elementos de pro indiviso civil, aquellos que sin ser privativos ni comunes aparecen atribuidos a dos o mas elementos privativos en régimen de pro indiviso normal, y a titulo enunciativo y sin perjuicio de que puedan apreciarse otros sujetos a este mismo régimen, puedan considerarse como tales los siguientes, los cuales ostentaran la titularidad de los mismos, de acuerdo con el código civil:

- a) Los setos, tapias, muros o elementos divisorios entre parcelas, cuando así se haya convenido por los titulares colindantes o resulten de carácter medianero con arreglo a las disposiciones del código civil.
- b) Cualquier otra clase de elementos, instalaciones o aparatos cuya utilización o disfrute únicamente afecte a dos o más partes privativas con exclusión de las demás de la urbanización.

Artículo 13.

Elementos de dominio público, como dispone el presente artículo 13 de estos estatutos el ayto de Batres es titular de la red viaria de la urbanización y de las zonas ajardinadas definidas como el dominio y uso público en el plan urbanístico, es decir los elementos a) y b) del enumerado del art. 11, sin perjuicio de que su utilización, conservación y mantenimiento correspondan a esta entidad.

De todos los demás elementos comunes son titulares los miembros de esta entidad. En plenitud de derechos y obligaciones.

Artículo 14º

Derecho de propiedad en los elementos comunes y coeficiente de gastos.

El derecho de copropiedad que corresponde a cada una de las partes privativas sobre los elementos comunes es el que viene determinado en los títulos de adquisición de las parcelas. Dicho porcentaje es igualmente el coeficiente de aplicación para la exacción y pago de la cuota de gastos comunes, tanto ordinarios como extraordinarios.

CAPITULO IV

REGIMEN DE GASTOS

Artículo 15º

Los gastos de la entidad se clasifican en:

- ordinarios y
- extraordinarios.

Artículo 16º

Serán gastos de la Entidad los gastos que provengan de la conservación, mantenimiento, reparación, instalaciones, servicios etc., de los elementos comunes; así como los sueldos y gratificaciones de personal que los atiendan; los impuestos, contribuciones, tasas, correspondientes a dichos elementos, así como cualquier otro de naturaleza análoga o que sea calificado por la asamblea general como gastos comunes de la entidad y serán abonados por sus miembros de acuerdo con los coeficientes especificados en el artículo 14.

Artículo 17º

Los gastos que originen los elementos comunes de pro indiviso civil serán considerados gastos de pro indiviso civil y serán satisfechos por los afectados de acuerdo a su titulo constitutivo o al código civil.

CAPITULO V

DE LOS ORGANOS DE LA ENTIDAD

Artículo 18º

Órganos rectores.

Los órganos rectores son:

- a) La asamblea general.
- b) La junta de gobierno.

Artículo 19º

La Asamblea General.

La Asamblea General es el órgano deliberante supremo de la entidad, y estará compuesta por todos los propietarios de las parcelas de propiedad privada, al corriente de pago de sus cuotas, con el límite de tres sin contar con la del mes de la asamblea y podrán tener voz pero no voto, los cuales decidirán en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados todos los miembros de la entidad al cumplimiento de sus acuerdos tomados en debida forma.

Igualmente formará parte de la Asamblea un representante del Ayuntamiento de Batres preferiblemente el alcalde o cualquier miembro del equipo de Gobierno. Con voz y sin voto.

Artículo 20º

Clases de asambleas generales

Las asambleas podrán ser ordinarias o extraordinarias.

Artículo 21º

La asamblea general ordinaria.

La asamblea general ordinaria se celebrará una vez al año para censurar la gestión común y aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y su memoria explicativa y conocer y aprobar el presupuesto del ejercicio económico siguiente. La convocatoria deberá indicar que en el domicilio social de la Entidad o donde se designe estará a disposición de sus miembros, en las horas hábiles de oficina y hasta dos días anteriores a la reunión, las cuentas del ejercicio anterior y su memoria explicativa y el presupuesto para el ejercicio económico siguiente.

Que deberá realizarse preferiblemente dentro del primer trimestre del año natural siguiente o dentro de los 14 meses siguientes a la última realizada.

Artículo 22º

La asamblea general extraordinaria.

La asamblea general que no sea de las señaladas en el artículo anterior, tendrá el carácter de asamblea general extraordinaria.

La junta general extraordinaria se reunirá cuando la junta de gobierno lo estime conveniente en los intereses comunes o cuando lo soliciten miembros de la entidad que representen al menos el 25 por ciento del total porcentaje de las cuotas de la entidad, debiendo expresar en la solicitud los asuntos a tratar.

Serán atribuciones específicas de la junta general extraordinaria:

- a) Modificación de los estatutos, sin perjuicio de su aprobación posterior por la administración urbanística actuante.
- b) La imposición de derrama para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual, o para enjugar el déficit temporal de este.
- c) Cuantas sean precisas para gestión común y no correspondan a la asamblea ordinaria o a la junta de gobierno.
- d) El cese anticipado de los miembros de la Junta de Gobierno y la designación de quienes hayan de sustituirles hasta la renovación estatutaria de aquella.

Artículo 23º

Convocatoria y constitución.

La asamblea general será convocada por el presidente de la junta de gobierno mediante carta o medios telemáticos que dejen constancia de su envío, enviada a los miembros con siete días de antelación al menos a la fecha en que haya de celebrarse.

Sin perjuicio de lo anterior, la Junta de Gobierno publicará en el tablón de anuncios de sus oficinas en la propia Urbanización, la convocatoria, con un mínimo de siete días de antelación a la celebración de la Asamblea, teniendo dicha publicación plena validez a los efectos de notificación a todos los miembros de la Entidad.

La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos a tratar.

La asamblea general quedará válidamente constituida en primera convocatoria, cuando concurren miembros que representan al menos la mitad de las cuotas de participación de las parcelas que forman la urbanización.

Transcurrida 30 min sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la asamblea general en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes, siempre que estén presentes el presidente y el secretario o quienes legalmente le sustituyan.

Podrán delegar los miembros en otra persona (únicamente a vecinos o a miembros de la propia unidad familiar) para que los represente en la asamblea general, con el carácter especial para cada reunión y por escrito. Deberá estar firmado por quien delegue exhibiendo copia del dni y acreditando su identidad.

Artículo 24º

Adopción de acuerdos.

El presidente de la junta de gobierno presidirá la Asamblea general, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de los acuerdos si procediese. El valor de los votos, estará en función del coeficiente de cada parcela.

Los acuerdos se adoptaran por mayoría simple de cuotas de participación.

No obstante, la modificación de los estatutos y la realización de obras extraordinarias de nueva planta salvo cuando vengan impuestas por disposiciones legales u organismos públicos competentes en la materia requerirán el voto favorable de miembros que representen más del 50 por ciento del total de cuotas de participación.

Los acuerdos de la Asamblea general adoptados en forma, serán inmediatamente ejecutivos y obligaran a todos los parcelistas, aunque se trate de mejoras acordadas o derramas extraordinarias, cualquiera que fuese su cuantía, incluso para los disidentes sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes que pudieran ejercitarse por los propietarios interesados. Deberán constar en el libro de actas, en él dará constancia con su firma el secretario y autorizará con su firma el presidente.

Los acuerdos de modificación de estatutos requerirán la aprobación de la administración urbanística actuante; los citados acuerdos con el contenido de la modificación, en su caso, deberán inscribirse en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras.

Los acuerdos adoptados en la junta general, podrán ser impugnados en alzada ante la administración urbanística actuante; en el plazo de quince días desde la recepción del acta. El acta deberá ser enviada dentro de los 30 días naturales siguientes a la celebración de la asamblea general donde se adoptaron.

CAPITULO VI

LA JUNTA DE GOBIERNO

Artículo 25º

Composición.

- 1) La junta de gobierno estará compuesta por un máximo de once y un mínimo de cinco miembros, designados por la asamblea general por un periodo de tres años; pudiendo ser reelegidos indefinidamente por periodos iguales.
- 2) Para su elección. Cada candidatura se presentará por escrito a la que sea en ese momento Junta de Gobierno, expresando los nombres completos y la dirección de la parcela, y lo harán en el plazo comprendido entre la emisión de la convocatoria y dos días antes de la celebración de la Asamblea General.
- 3) Si hay varias candidaturas a junta de gobierno se elegirá la que obtenga mayor número de votos emitidos, en caso de no ser elegidos por mayoría de la Asamblea o no presentarse candidaturas los miembros de la Junta se sorteará entre los copropietarios de la Entidad.
- 4) Si uno o varios propietarios se presentan voluntarios sin formar candidatura, ingresaran en la Junta de gobierno completando hasta el número máximo de miembros con copropietarios elegidos por sorteo.
- 5) Una vez se haya sido miembro de la Junta de Gobierno no podrá ser elegido por sorteo hasta que todos los copropietarios lo hayan sido, si lo podrá ser con carácter voluntario.
- 6) De la Junta de Gobierno formara parte el representante designado por la corporación municipal, que tendrá voz para formular propuestas y participar en las deliberaciones, pero no voto.
- 7) Salvo designación directa por la junta general, la propia junta de gobierno designara por y entre sus miembros un presidente, un vicepresidente y un secretario, siendo los demás vocales; y determinara el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad, etc... Constituye condición "sine qua non" para adquirir la condición de miembro de la junta de la Junta de Gobierno la de hallarse en todo momento durante su mandato y sin excepción alguna al corriente en el cumplimiento de las obligaciones, de toda índole, contraídas con la Entidad, según criterio establecido en el art. 19.
- 8) El desempeño de la función de miembro de la Junta de Gobierno será gratuito y, durante el tiempo en que se ejerza será incompatible con mantener directa o indirectamente relación comercial, profesional o de servicios alguna con esta Entidad.

Artículo 26º

Competencia.

- 1) Corresponde a la junta de gobierno las más amplias facultades de gestión y representación de la entidad, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la asamblea general los asuntos que estatutariamente le estén reservados.
- 2) La representación de la junta de gobierno ante los organismos de la administración, central, autonómico y local, ante los tribunales de justicia de cualquier orden y jurisdicción y ante terceros, la ostenta su presidente, que está facultado para otorgar los poderes que estime oportunos, delegando en cualquier miembro de la junta de gobierno.
- 3) Son funciones específicas de la junta de gobierno, dentro de las directrices establecidas por la asamblea general:
 - a) Ejecutar los acuerdos de la asamblea general.
 - b) Proponer a la asamblea general el presupuesto anual de ingresos y gastos, y aplicarlo en la medida correspondiente.
 - c) Decidir por vía de arbitraje en los conflictos que se le sometan.
 - d) Ordenar y vigilar la ejecución de las obras de conservación de los servicios urbanísticos, instalaciones comunes etc.

- e) Administrar los fondos de la entidad formalizando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico.
- f) Nombrar y separar el personal administrativo y laboral al servicio de la entidad, y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- g) Proponer a la asamblea general la creación o supresión de los servicios comunes o implantar instalaciones de uso común.

Artículo 27º

Régimen de sesiones.

- 1) La junta de gobierno se reunirá cuantas veces sea necesario para el interés de la entidad a iniciativa del presidente o a petición de cualquiera de sus miembros.
- 2) La convocatoria, con la indicación de los asuntos a tratar y el lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el presidente, o en quien delegue, al resto de miembros por cualquier medio que deje constancia de su realización; quedando válidamente constituida la junta cuando concurran a la reunión presentes o representados, la mayoría de sus miembros; quienes podrán delegar por escrito y para cada sesión en alguno de los restantes componentes de la junta.
- 3) Los acuerdos de la junta constarán en el libro de actas, que serán autorizadas con la firma del presidente y el secretario. Debiendo ser actualizado semestralmente.

CAPITULO VII

DEL REGIMEN ECONOMICO

Artículo 28º

Ingresos de la entidad.

Son ingresos de la entidad:

- a) Las aportaciones iniciales de los propietarios integrados en ella
- b) Las cuotas ordinarias y extraordinarias que la asamblea general establezca.
- c) El rendimiento de los servicios e instalaciones de uso común.
- d) Las subvenciones recibidas obligatorias por ley del Ayto., donaciones, legados, créditos, rendimientos, etc.
- e) Créditos bancarios supeditados a la aprobación por Asamblea General extraordinaria cuando sobrepase el importe total de facturación de una mensualidad de cuota de comunidad, y si es inferior con el límite de uno al año.
- f) El límite de endeudamiento que pueda adquirir la entidad se estará a los mismos importes y procedimiento establecidos en el apartado e).
- g) Los que procedan de la prestación de servicios para los que la Asamblea General haya acordado una compensación económica

Artículo 29º

Gastos de la entidad.

Son gastos de la entidad los de:

- a) ejecución de las obras que acuerden los órganos rectores.
- b) conservación de los servicios urbanísticos.
- c) conservación y entretenimiento de los servicios e instalaciones comunes.
- d) administración, vigilancia, jardinería, etc.
- e) cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la entidad.

Artículo 30º

Pago de las cuotas.

- 1) La asamblea general, al señalar las cuotas que deban satisfacer los componentes de la entidad, determinaran la forma y condiciones de pago de aquellas.
- 2) La demora en el pago impedirá el uso de los servicios e instalaciones comunes y el voto en las Asambleas; sin perjuicio de que la entidad pueda exigir al propietario moroso, el abono de las cantidades adeudadas, y devengará sin necesidad de requerimiento previo, el interés básico del banco de España , incrementado en 2 puntos, a favor de la Entidad, contado a partir del último día del plazo correspondiente.
- 3) Ninguno de los miembros pueda negarse al pago pretextando su renuncia al uso de obras, servicios e instalaciones de la Urbanización.
- 4) En el caso de subrogarse un nuevo adquirente en los derechos y obligaciones del propietario moroso, aquel vendrá obligado a satisfacer a la Entidad las cuotas pendientes de pago, así como los gastos causados por la demora en el pago, sin perjuicio de su derecho de repetir tales cantidades frente al anterior propietario moroso, según legislación aplicable.

Artículo 31º

Recursos y disolución.

Contra los acuerdos que adopten los órganos supremos de esta entidad, y sin perjuicio de otras acciones que se estime puedan corresponder, se dará recurso de alzada por termino de quince días ante el ayuntamiento de Batres.

Esta entidad podrá ser disuelta por acuerdo adoptado en asamblea general y siempre que en este sentido se pronuncien los miembros que representan las dos terceras partes de las cuotas de la entidad, y deberá ser aprobada dicha resolución por el Ayuntamiento de Batres.

Pueden ser causas de disolución de la Entidad las siguientes:

1. El mandato judicial o la prescripción legal.
2. La imposibilidad de cumplimiento de sus fines, previo acuerdo de la Asamblea General reunida en sesión extraordinaria y aprobación del Ayuntamiento.
3. La recepción por parte del Ayuntamiento de la totalidad de las funciones y competencias propias de la Entidad.
4. Por constitución en Entidad Local Menor.

CAPITULO VIII

SERVICIOS E INSTALCIONES COMUNES

Artículo 32º

Organización.

- 1) La entidad podrá organizar servicios e implantar instalaciones de uso común.
- 2) Los servicios comunes, tales como vigilancia, jardinería, etc. Podrán ser usados por los miembros de la entidad según acuerdo de los órganos rectores.
- 3) Las instalaciones de uso común se implantaran en los espacios libres destinados a aquel uso, definidos en el proyecto de parcelación; y su utilización se acomodará a las normas que la asamblea general o la junta de gobierno establezcan.

- 4) Los vecinos podrán realizar sus aceras por delegación de la entidad urbanística, solo en el caso de que su realización haya sido previamente aprobada en junta de gobierno por seguir los criterios en cuanto a materiales y diseño estético marcados por la junta de gobierno.
- 5) En todo caso, se procurara promover la convivencia de la población residente creando un espíritu de comunidad que haga más grata la estancia en la urbanización, tanto de los propietarios como de sus visitantes y población ocasional del conjunto.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA

A cada copia de las escrituras de compra-venta de las parcelas de la urbanización se acompañara una copia de los presentes estatutos, debidamente protocolizada.

SEGUNDA

La adquisición, incluso en documento privado, de una parcela , implicara el sometimiento del adquirente a estos estatutos; haciéndose constar así en el contrato de compra-venta que se otorgue.