

ESTATUTOS

- Última modificación: Asamblea General del **15 de abril de 2017**

TITULO I - DE LA ENTIDAD DE CONSERVACION, SU PERTENENCIA Y DOMICILIO

ARTICULO 1 - La Entidad de Conservación y su pertenencia.

Los propietarios que componen la denominada Urbanización Cotobro constituyen una Entidad de Conservación en base a los artículos 24 al 30, 67 al 70 y concordantes del vigente Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por R.D.3.288/78 del 25 de Agosto, y publicado en los B.O.E. §§ 27 y 28 del 31 de enero y 1 de febrero de 1.979, desarrollo del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Por los presentes Estatutos, disposiciones legales o reglamentarias aplicables vigentes, o que se promulguen en lo sucesivo, se regirá dicha Entidad de Conservación, que tiene el carácter de „Entidad Urbanística Colaboradora“, con personalidad jurídica, desde la inscripción del acuerdo aprobatorio de la Administración actuante (=Ayuntamiento de Almuñécar), en el Registro de Entidades de la Comisión Provincial de Urbanismo de Granada.

A esta Entidad de Conservación, pertenecerán obligatoriamente los titulares de dominio sobre parcelas o propietarios de suelo incluidos dentro del área fijada en el Plan General de la Urbanización de Cotobro. La pertenencia a la Entidad de Conservación será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial, siendo esta permanencia inseparable a la titularidad del suelo, sin que pueda ser enajenada una sin la otra.

Dicha Entidad de Conservación, tendrá carácter administrativo, y dependerá de la Administración Urbanística actuante (Ayuntamiento de Almuñécar).

ARTICULO 2 - Domicilio

El ámbito de esta Entidad de Conservación es exclusivamente local. Tendrá su domicilio en la „Urbanización Cotobro“, Apartado de correos 276, de Almuñécar, Provincia de Granada.

El Consejo Rector podrá modificar el domicilio social cuando lo estime conveniente.

TITULO II - OBJETO DE LA ENTIDAD DE CONSERVACIÓN, FINES Y DEFINICIÓN DE BIENES COMUNES.

ARTICULO 3 - Objeto y fines de la Entidad de Conservación.

a.) Asegurar la conservación de las obras de Urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, correspondientes a todo el área abarcada por la Urbanización Cotobro, asumiendo los gastos y distribuyéndolos según se establece en estos estatutos, y creando, eventualmente, posibles servicios nuevos, con independencia de los ya previstos en la Urbanización.

- b.) Gestionar, tramitar y resolver los problemas que puedan surgir entre los distintos copropietarios.
- c.) Recaudar las cuotas de todo tipo que correspondan, e instar a la Administración actuante (Ayuntamiento de Almuñécar) para que exija por la vía de apremio las cuotas que se adeuden. El importe de estas cuotas reclamadas, será entregado por la Administración actuante a esta Entidad de Conservación.
- d.) Instar a la Administración actuante, o a los órganos de la Administración que corresponda, la incoación de expedientes sancionadores por las posibles infracciones urbanísticas de todo tipo que puedan cometerse.
- e.) Adquirir, enajenar, expropiar o ejercitar cualquier clase de bienes o derechos que puedan corresponder a la Entidad de Conservación.
- f.) Ejecutar los distintos acuerdos de los órganos de esta Entidad de Conservación.
- g.) En general, ejercitar cuantas actividades sean precisas o convenientes para la defensa de los intereses de la Entidad de Conservación, de sus miembros y demás objetivos previstos en la legislación urbanística.

ARTICULO 4 - Bienes y servicios comunes y su conservación.

Se consideran como zonas , bienes y servicios comunes:

- 1.- Las zonas de propiedad y uso público, bienes e instalaciones, y demás servicios urbanísticos contenidos en la Urbanización Cotobro, así como los de nueva creación que se considere conveniente establecer.
- 2.- Los servicios de vigilancia, limpieza y conservación de los elementos comunes, así como todo lo necesario para el buen funcionamiento de los mismos.
- 3.- La conservación, administración y gestión de estas zonas, bienes y servicios urbanísticos comunes, correrán a cargo de la Entidad de Conservación, en tanto exista como tal Entidad.
- 4.- La conservación, administración y gestión de las zonas definidas en la Urbanización Cotobro como de propiedad privada y uso público, correrán a cargo de sus propietarios, que deberán mantenerlas en perfectas condiciones.

TITULO III - DE LOS COPROPIETARIOS, SUS DERECHOS Y OBLIGACIONES.

ARTICULO 5 - De los miembros de la Entidad de Conservación.

Formarán parte de esta Entidad en calidad de miembros, todas las personas tanto físicas como jurídicas adquirentes en documento público o privado de cualquier propiedad inmobiliaria contenida en la Urbanización Cotobro.

ARTICULO 6 - Obligatoriedad de pertenencia.

Todos los propietarios descritos en el artículo anterior, serán automáticamente miembros de la Entidad de Conservación, con todos los derechos y obligaciones que se establecen en los presentes estatutos y demás disposiciones de obligado cumplimiento.

TITULO IV - DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA ENTIDAD DE CONSERVACION

ARTICULO 7 - Derechos.

- a.) Ejercer sobre sus propiedades privativas los derechos y facultades que les confiere su titularidad dominical.
- b.) El use y disfrute de los servicios y pertenencias comunes, de acuerdo con su naturaleza y las normas y ordenanzas que regulen el ejercicio de estos derechos.
- c.) Ser electores y elegibles para los cargos de los distintos órganos de la Entidad de Conservación.
- d.) Asistir con voz y voto a la Asamblea General de la Entidad de Conservación.
- e.) Solicitar la intervención de los órganos de la Entidad de Conservación, para dirimir las diferencias que pudieran surgir con otros propietarios de la Urbanización.

ARTICULO 8 – Obligaciones

Los copropietarios tendrán las siguientes obligaciones:

- a.) Respetar y conservar las zonas e instalaciones generales de uso común, lo mismo que los otros bienes y las instalaciones y servicios establecidos, en beneficio de los otros propietarios, y reembolsar los daños ocasionados por su negligencia, o la de las persona de las que son responsables.
- b.) Mantener en buen estado de limpieza y conservación su propia parcela y sus edificios.
- c.) Consentir en su parcela la ejecución de las reparaciones que exija el servicio de los bienes de uso común. Tendrán derecho a pedir a la Entidad de Conservación la indemnización procedente por los daños que se les hubiere causado.
- d.) Contribuir proporcionalmente con su cuota de participación a los gastos generales de conservación y mantenimiento de los bienes de uso común. Tendrán derecho a pedir a la Entidad de Conservación la indemnización procedente por los daños que se les hubiere causado.
- e.) Contribuir, igualmente a los gastos extraordinarios, adquisiciones o mejoras que sean aprobados por la Entidad de Conservación.
- f.) Observar la mayor diligencia debida en el disfrute de los bienes y servicios de uso común, y en general de cualquiera otros bienes, y en sus relaciones con los demás propietarios, y responder a la Entidad de Conservación de las infracciones cometidas por los ocupantes de las respectivas propiedades, cualesquiera que sea el titulo de la ocupación, sin perjuicio de las acciones legales que procedan.
- g.) Evitar toda conducta que pueda suponer incomodidad, o molestias, para los demás propietarios en el normal y pacífico disfrute de sus respectivas propiedades, así como de los bienes y servicios comunes.
- h.) Comunicar al Secretario del Consejo Rector, sus cambios de domicilio o de titularidad de la parcela, así como los nombres y dirección de los Presidentes de las Comunidades de Propietarios de las mismas, que a su vez, notificarán los cambios que se produzcan en estos cargos.

Estas comunicaciones, deberán de hacerse en el plazo de treinta días (30), contado desde el momento en que se produzcan las modificaciones. Los nuevos propietarios deberán subrogarse, por escrito, en este mismo plazo, de los derechos y obligaciones que se contienen en estos estatutos.

ARTICULO 9 - Derecho a voto.

Los acuerdos de la Entidad de Conservación se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de participación salvo que en los Estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados supuestos.

En las comunidades de propiedad o de bienes que hayan elegido la participación colectiva de los estatutos, sus miembros serán representados por sus presidentes respectivos cuyos cuotas de participación se definan a tenor de lo preceptuado en el Art.11 (B).

Los propietarios que en el momento de iniciarse Asamblea General no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la Entidad de Conservación y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o precedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán el derecho de voto.

TITULO V -REGIMEN ECONOMICO.

ARTICULO 10 - La Entidad de Conservación se constituye con el patrimonio fundacional de bienes y derechos comunes.

También tendrá como recursos, las cuotas de participación de los propietarios, y los remanentes de los presupuestos anuales que establezca el Consejo Rector, y sean aprobados por la Asamblea General, así como los ingresos por tarifas, sanciones, donaciones, autorizaciones, indemnizaciones, alquileres y otros que pudieran corresponderle.

De estos remanentes podrá disponer el Consejo Rector, para atender los desvíos negativos que puedan sufrir los presupuestos en el transcurso de cada ejercicio, y para acometer las obras nuevas o de mejora que señala el artículo 16.

ARTICULO 11 - Cuotas de participación.

(A) Participación individual

Se establece un sistema de cuotas según el siguiente reparto de puntos:

- (a) Apartamentos y parcelas no edificadas = 1 punto.
- (b) Parcelas edificadas de hasta 2.000m² = 2 puntos.
- (c) Parcelas edificadas de mas de 2.000m² = 3 puntos.
- (d) Restaurantes, Bares y Cafeterías = 3 puntos.
- (e) Parcelas sociales y deportivas = 3 puntos.

Para el supuesto de que un comunero sea propietario de varias parcelas y/o apartamentos, su participación vendrá determinada por la suma de los puntos en aplicación puntual del sistema arriba expuesto.

(B) Participación colectiva

No obstante lo establecido en el anterior expositivo A, los propietarios de apartamentos o de casas adosadas organizadas a su vez en Comunidades de Propietarios o de bienes, podrán optar por el sistema de participación colectiva, conforme al esquema que a continuación se expone.

Una vez sea acordada la participación colectiva por las Asambleas Generales respectivas de las Comunidades de Propietarios o de bienes, y notificado tal acuerdo por escrito al Consejo Rector de la Entidad, las cuotas de participación para dichas comunidades serán de

- (a) 3 puntos para comunidades con hasta 20 apartamentos y
- (b) 4 puntos para comunidades con 21 o más apartamentos.

Todas aquellas solicitudes recibidas en el seno del Consejo Rector dentro de los 6 (seis) meses siguientes al inicio del ejercicio anual, gozarán de eficacia desde aquella fecha, en cuyo caso procederá la regularización de las cuotas satisfechas a nivel individual por los propietarios de las comunidades particulares.

ARTICULO 12 - Modificación de las cuotas.

Las cuotas de participación no podrán ser modificadas mas que por acuerdo de la Asamblea General. Cuando por cualquier causa se modifiquese el volumen total edificable de la Urbanización, se efectuará un nuevo cálculo de las cuotas de participación, que deberá ser aprobado por la Asamblea General.

ARTICULO 13 - Gastos Privativos.

El importe de los impuestos, arbitrios y contribuciones que graven o puedan gravar independientemente, o cuando menos, en cuota determinable cada parcela, y el coste de los servicios o suministros particulares de cada una de ellas serán sufragados por los respectivos propietarios, y considerados como gastos particulares con total independencia de su cuota de participación en la Entidad de Conservación.

ARTICULO 14 - Casos especiales.

Los propietarios de parcelas, que no estén edificadas, así como los que por cualquier causa no habitaren, o tuviesen abandonado o desalquilado sus respectivas edificaciones, aunque fuese por fuerza mayor, contribuirán igualmente a los gastos de conservación y mantenimiento, sin excepción, en las proporciones y condiciones que se indica en estos Estatutos.

ARTICULO 15 - Liquidación anual.

El Administrador practicara el Balance del año anterior, cerrado por años naturales y lo presentará junto al proyecto de Presupuesto para el ejercicio en curso a cada uno de los miembros de la Entidad de Conservación, con la Convocatoria y Orden del Día de la Asamblea General que debe celebrarse durante la Semana Santa para, entre otros asuntos, aprobar las cuentas y los presupuestos anuales.

ARTICULO 16 - Fondo de Reserva.

El presupuesto ordinario, se incrementa obligatoriamente en cada ejercicio, en un cinco por ciento (5%) de su importe, que pasará a constituir y aumentar un fondo de reserva, hasta que este alcance un determinado tope, que será fijado por la Asamblea General. Con cargo a dicho fondo de reserva, la Asamblea General podrá hacer frente a las reparaciones extraordinarias que la conservación o mejora de los bienes y servicios comunes exija o aquellos otros gastos extraordinarios con fines diversos que se estimen convenientes o necesarios.

Conforme a lo previsto en el artículo 10, el Consejo Rector, podrá acometer estas realizaciones, siempre que sus importes no excedan del 20 por ciento del Presupuesto vigente, se financien sin aumento de la cuota de participación y además, no suponga una disminución del fondo de reserva, superior al 50 por ciento.

Las cantidades correspondientes a cada propietario o miembro de la Entidad de Conservación, para este fondo de reserva, se cobrará en el mismo recibo de los gastos comunes.

ARTICULO 17 - Pago de las cuotas.

Las cantidades anuales que los propietarios deban satisfacer según el presupuesto aprobado, serán abonadas a la Administración de la ECCO **dentro de los dos meses** siguientes a contar desde la fecha de celebración de la Asamblea General o, **en todo caso, en el plazo de un (1) mes a contar desde la recepción** de la notificación del Acta de la Asamblea.

Toda cuota no satisfecha dentro de los dos primeros meses, sufrirá un recargo único por los **gastos administrativos causados del veinte por cientos (20%) más intereses del cinco por ciento (5%) anual**, a satisfacer junto con el importe de la cuota a la Entidad de Conservación.

Si el propietario no hiciere efectiva la cuota adeudada, incrementada en el recargo y los intereses citados, además de las sanciones que pudiera dictar la Administración competente, **dentro de los diez días** siguientes al recibo de la correspondiente notificación será reclamado por vía ejecutiva de apremio o por la vía legal civil. En este último caso también serán por cuenta del propietario los gastos de asistencia letrada en que pueda incurrir la Entidad.

En los recibos, debe especificarse con claridad los distintos conceptos de los mismos. Si algún miembro de la Entidad estimara incorrecta la liquidación practicada, deberá presentar dentro del plazo de **quince días**, la oportuna reclamación, ante la Administración de la Entidad de Conservación, sin que esta circunstancia le exima del abono del importe del recibo dentro del plazo señalado.

La rectificación que proceda, será efectuada en la liquidación siguiente si no hubiera sido posible corregir el recibo reclamado.

ARTICULO 18 - Preferencia de cobro.

Los derechos a favor de la Entidad de Conservación derivados de la obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de los gastos que las cosas y servicios comunes exijan y, por tanto, de las derramas ordinarias o extraordinarias que se acuerden, tendrán el carácter de preferentes a cualquier otro, y está afecto al bien correspondiente, cualquiera que fuere su propietario actual y el título de su adquisición.

ARTICULO 19 - Acciones contra morosos.

Además de las responsabilidades y acciones contra el titular moroso que han quedado reseñadas, el Consejo Rector podrá acordar la suspensión del servicio de suministro de agua u otros servicios urbanísticos que sean procedentes.

TITULO VI - GOBIERNO Y ADMINISTRACION DE LA ENTIDAD DE CONSERVACION DE LA URBANIZACION COTOBRO.

ARTICULO 20 - Situación y movimiento de fondos.

El Consejo Rector, como órgano de la „Entidad de Conservación de la Urbanización Cotobro“, abrirá una cuenta corriente en un Banco o Caja de Ahorros a nombre de di-

cha Entidad de Conservación. Para retirar fondos y efectuar las operaciones de tráfico bancario, será necesaria la firma del Presidente y del Tesorero de dicho Consejo Rector, mancomunadamente, o de las personas que le sustituyan en sus cargos reglamentariamente.

ARTICULO 21 - Órgano de Gobierno y administración.

La Entidad de Conservación esta regida por la Asamblea General de propietarios y por un Consejo Rector, con las competencias que a continuación se señalan.

ARTICULO 22 - Asamblea General de propietarios.

El máximo órgano de gobierno y decisión de la Entidad de Conservación es la Asamblea General de propietarios, formada por la reunión de todos los miembros que componen, de acuerdo con el artículo 5 de estos Estatutos, debidamente convocada y constituida. Sus decisiones, siempre que no sean contrarias a las Leyes o disposiciones complementarias, o a los presente Estatutos, son obligatorias para todos los propietarios incluidos los ausentes y disidentes.

ARTICULO 23 - Competencias de la Asamblea General.

Las competencias de dicho órgano, serán las siguientes:

- 1.-Nombrar y separar de sus cargos a los correspondientes del Consejo Rector y resolver las reclamaciones que los propietarios formulen contra la actuación de aquellos.
- 2.-Aprobar el presupuesto de gastos e ingresos anuales y las cuentas correspondientes, así como las modificaciones de aquellos.
- 3.-Aprobar la ejecución de obras y servicios extraordinarios o de mejora y recabar fondos para su realización.
- 4.-Aprobar o reformar los Estatutos de la Entidad de Conservación.
- 5.-Conocer y decidir en los asuntos de interés general para la Entidad de Conservación, acordando las medidas necesarias o convenientes para el cumplimiento de sus fines.
- 6.-Aprobar la plantilla del personal empleado en la Entidad de Conservación.
- 7.-Adquirir o enajenar bienes comunes o modificar su destino, dentro de las disposiciones legales que los regulen.
- 8.-Consentir servidumbres en los bienes comunes.
- 9.-Designar a tres de sus componentes para que aprueben el acta y la firmen, en representación de todos los demás con el Presidente y Secretario.
- 10.-Delegar total o parcialmente en el Consejo Rector, algunas de las competencias previstas en los apartados 3, 5, 6 y 8.

ARTICULO 24 - Reuniones.

La Asamblea General se reunirá por lo menos una vez al año durante la Semana Santa en esta reunión y sin perjuicio de las decisiones que pueda tomar en cualquier asunto o materia, se tendrá conocimiento de la evolución del acto correspondiente al año en curso y se examinarán las cuentas de la Administración del ejercicio anterior, aprobándose o no, así como el presupuesto para el ejercicio próximo; designando en su caso, las personas que deben ostentar los cargos del Consejo Rector.

La Asamblea General, se reunirá con carácter extraordinario cuando lo convoque el Presidente o lo solicitase así un grupo de propietarios que represente, al menos, el **veintiuno por cientos (21%) de las cuotas de participación**, o lo pida la **cuarta parte (25%) de los miembros** de la Entidad de Conservación.

ARTICULO 25 - Convocatorias.

La convocatoria la hará el Presidente, con indicación de los asuntos a tratar y designación del lugar, día y hora de la Asamblea entregándose las citaciones por escrito **y/o comunicación electrónica**, en el domicilio que hubiese designado cada propietario. **Además, las notificaciones imprimidas estarán disponibles en la oficina de la administración.**

ARTICULO 26 - Representación.

La asistencia a la Asamblea General, será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar esta última la presentación de un escrito firmado por el propietario o apoderamiento notarial.

Las facultades del representante, se entiende normalmente a los actos de administración. Cuando se trate de actos de disposición, o acuerdos que impliquen aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en los Estatutos, el representante legal habrá de tener facultades para ello, y el voluntario, una autorización expresa.

Si alguna propiedad de las que dan derecho a voto pertenece proindiviso a varias personas, esta nombrará un representante para asistir y votar en la Asamblea.

Si se hallare un usufructo, la asistencia y el voto corresponden al nudo propietario quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la delegación cuando se trate de acuerdos a los que se refiere el segundo apartado de este artículo o de obras extraordinarias o de mejora.

Cada miembro de la Entidad de Conservación podrá ostentar como máximo la representación de otros 4 (cuatro). Estas representaciones deberán ser acreditadas ante el Secretario de la Entidad con anterioridad al comienzo de la reunión.

ARTICULO 27 - Quórum.

Se considera válida la Asamblea General en primera convocatoria cuando asistan a la misma el 50% del total de votos presentes o representados.

La Asamblea podrá celebrarse en segunda convocatoria el mismo día, transcurrida media hora de la señalada para la primera convocatoria, con cualquier asistencia de votos concurrentes y sus acuerdos serán válidos y obligatorios incluso para los ausentes y disidentes, salvo lo que se prescribe en el Artículo 29 de estos Estatutos.

ARTICULO 28 - Orden del Día.

Tanto en las Asambleas Generales Ordinarias como extraordinarias, solo podrán tomarse acuerdos sobre los asuntos incluidos en el Orden del Día.

El Orden del Día será establecido por el Presidente.

Será preceptiva la inclusión en el Orden del Día de todos los asuntos presentados al menos por **diez (10) miembros** de la Entidad de Conservación, siempre que la propuesta se reciba en el domicilio de la Entidad de Conservación al menos con cuarenta **(40) días de antelación** a la fecha de la convocatoria.

ARTICULO 29 - Mayorías exigibles.

Los acuerdos de la Asamblea General se decidirán por mayoría de votos de los presentes y representados.

Los propietarios que debidamente citados no hubieren asistido a la Asamblea, serán notificados – **como se describe en el Art.25** – de los acuerdos adoptados por los presentes **y representados** y, si en el plazo de un mes a contar de dicha notificación, no manifiestan en la misma forma su discrepancia razonada, se entenderán vinculados por el acuerdo, que no serán ejecutivos hasta que transcurra tal plazo.

Cuando los propietarios que representen por lo menos la cuarta parte (25%) de las cuotas de participación, estimaren gravemente perjudicial para ellos el acuerdo de la mayoría, podrán acudir a la autoridad competente para que decida sobre la precedencia del mismo.

Los acuerdos contrarios a la Ley o a los Estatutos, serán impugnables ante la autoridad competente.

ARTICULO 30 - Acta de las reuniones.

Los acuerdos de la Asamblea General se recogerán en acta suscrita por el Presidente y el Secretario.

Los acuerdos de la Asamblea General se reflejarán en un Libro de Actas, debidamente foliado y sellado por la Administración actuante.

ARTICULO 31 - El Consejo Rector.

El Consejo Rector estará formado por un Presidente, un Vicepresidente, un Secretario, un Vicesecretario, un Tesorero, un Vicetesorero, y hasta cinco Vocales. Todos ellos serán miembros de la Entidad de Conservación con derecho de voto (Art. 9). Todos ellos serán miembros de la Entidad de Conservación con derecho de voto (Art. 9). **También serán elegibles los familiares en primer grado de parentesco de los miembros, siempre que sean autorizados por escrito por parte de estos (limitado a autorizaciones de UN familiar por cada miembro).**

El Presidente y Secretario, lo serán a su vez de la Asamblea General.

La designación de todos los anteriores cargos, se hará por mayoría simple de la Asamblea General.

Formará parte así mismo del Consejo Rector, el representante designado por la Administración actuante.

La pertenencia y modificación del Consejo Rector se inscribirá en el Registro de la Comisión Provincial de Urbanismo de Granada.

ARTICULO 32 - Renovación de los cargos.

La duración de los cargos del Consejo Rector será de 2 años, no obstante podrán ser reelegidos indefinidamente.

Todos los cargos del Consejo Rector serán **gratuitos**.

Las vacantes que se produzcan durante la vigencia de cada mandato, podrán ser cubiertas interinamente, por el Consejo Rector, a reserva de la rectificación o sustitución a acordar por la Asamblea General, en la primera reunión que se celebre. No obstante, la vacante del Presidente, será siempre cubierta por el Vicepresidente.

Las normas de este artículo, no serán de aplicación para el representante designado por la Administración actuante.

ARTICULO 33 - Reuniones del Consejo Rector.

El Consejo Rector, se reunirá siempre que sea convocado por el Presidente, **o al menos la mayoría de los miembros**, y sus acuerdos se adoptarán por la mayoría de votos asistentes a sus reuniones.

El Consejo Rector, se considerará constituido cuando asistan al menos 3 (tres) de sus componentes y entre ellos el Presidente/ Vicepresidente.

Todos los asistentes tendrán derecho **a un solo voto**, con independencia de la representación que ostenten.

Además, se puede adoptar acuerdos por comunicación electrónica, siempre que participen en la votación al menos 5 (cinco) de los miembros y entre ellos el Presidente/ Vicepresidente.

ARTICULO 34 - Competencias del Consejo Rector.

El Consejo Rector, tendrá las siguientes facultades:

- (1) Ordenar la ejecución de obras y reparaciones de carácter ordinario o extraordinario dentro de los límites impuestos por el Presupuesto.
- (2) Exigir a los propietarios el pago de las cuotas e indemnizaciones que procedan.
- (3) Gestionar y normalizar todo lo relacionado con la conservación y el uso de los bienes comunes.
- (4) Nombrar y separar de sus cargos a los empleados de la Entidad de Conservación, de acuerdo con las plantillas aprobadas, estableciendo sus obligaciones y derechos.
- (5) Conocer sobre el cumplimiento de todas las normas de aplicación preceptivas dentro del área de la Urbanización, así como, si entendiéndose existe infracción de las mismas, previos los asesoramientos técnicos y/o jurídicos necesarios, ejercitar las acciones pertinentes por sí, o si fuese procedente, instando a la Administración que corresponda a fin de que sean tomadas las medidas pertinentes.
- (6) Proponer a la Asamblea General los Presupuestos y sus modificaciones, así como la realización de obras y establecimientos de servicios.
- (7) Proponer a la Asamblea la plantilla de personal empleado.
- (8) Ejercer todas las facultades que le sean delegadas de la Asamblea General.
- (9) Resolver todos los problemas que puedan surgir entre los propietarios en relación a la convivencia pacífica y uso de los elementos comunes.

ARTICULO 35 - Competencias de los cargos directivos.

Compete al Presidente:

- (1) Ostentar la representación plena de la Entidad de Conservación en todos los ordenes y ante cualquier Organismo o entidad oficial, pública o privada, persona física o jurídica, pudiendo otorgar poderes a procuradores para el ejercicio de las acciones jurídicas necesarias.
- (2) Convocar y presidir la Asamblea General y el Consejo Rector, estableciendo el Orden del Día y dirigiendo los debates.
- (3) Ordenar los pagos e ingresos respetando los límites impuestos por los distintos conceptos presupuestarios.
- (4) Controlar el funcionamiento de los distintos servicios de la Entidad de Conservación.
- (5) Disponer del movimiento de los fondos conjuntamente con el Tesorero.
- (6) Decidir con su **voto de la calidad** los empates que se produjeran en los acuerdos del Consejo Rector.

Compete al Vicepresidente: Sustituir al Presidente en todos los casos de ausencia, enfermedad, incapacidad, renuncia, cese o defunción.

Compete al Secretario: Levantar el acta de las sesiones, expedir certificaciones de las mismas, redactar las citaciones a los propietarios, efectuar las notificaciones de los acuerdos, custodiar la documentación de la Entidad de Conservación y en general aquellas otras funciones que le señale el Consejo.

Compete al Tesorero: Cuidar de los fondos de la Entidad de Conservación, disponer los pagos conjuntamente con el Presidente, efectuar los cobros, formular las propuestas del presupuesto anual y llevar la contabilidad.

El Vicesecretario y el Vicetesorero, sustituirán a los titulares respectivos en sus ausencias.

ARTICULO 36 - Personal empleado.

Dependiendo directamente del Presidente, existirá un Director Gestor, de la Entidad de Conservación, cuyas funciones serán:

- 1.-Organizar y dirigir los servicios de la Entidad de acuerdo con lo dispuesto por el Consejo Rector.
- 2.-Ordenar las reparaciones que sean necesarias.
- 3.-Controlar el funcionamiento de todos los servicios y obras de la Entidad de Conservación.
- 4.-Dirigir al personal empleado.
- 5.-Velar por el cumplimiento de las normas de aplicación preceptivas, proponiendo al Consejo Rector las actuaciones e indemnizaciones a que diese lugar su inobservancia.

Dicho Director-Gestor y el resto del personal empleado que sea necesario de acuerdo con la plantilla que apruebe el Consejo Rector, serán **retribuidos**. Su nombramiento, separación y régimen disciplinario corresponden al Consejo Rector

TITULO VII - DISPOSICIONES GENERALES COMPLEMENTARIAS.

ARTICULO 37 - Obras en bienes comunes.

Ningún propietario podrá modificar o realizar obras en ninguno de los bienes o servicios de uso común de la Entidad de Conservación, y si advirtiese la necesidad de reparaciones urgentes, deber comunicarlo al Director-Gestor.

ARTICULO 38 - Conservación y obras en zonas privadas.

Todo propietario o titular de parcela, que pretenda realizar trabajos u obras de cualquier clase o modificaciones, deber comunicarlo, previamente al Consejo Rector de la Entidad. En su caso debe aportar copia del proyecto correspondiente. Los propietarios de parcelas sin edificar deberán mantenerlas en perfecto estado de limpieza, de acuerdo con las Ordenanzas vigentes. Tendrán un plazo de tres meses a partir del requerimiento de la Entidad para efectuar dicha limpieza.

Si transcurrido este plazo, no se hubiese atendido al requerimiento, la Entidad de Conservación, realizará los trabajos oportunos a su costa, cargándole el importe de los mismos, incrementados con el costo de financiación, al miembro requerido, cuyo costo se acreditará mediante certificación bancaria del interés que devengue una póliza de crédito.

ARTICULO 39 - Cambio de titularidad.

El titular que enajene total o parcialmente su propiedad, deber exigir en el acto, del comprador, la subrogación formal de todos los derechos y obligaciones comunitarias debiendo notificar por escrito esta subrogación a la Entidad de Conservación dentro de los 30 días siguientes a la firma del correspondiente contrato.

ARTICULO 40 - Carácter irrenunciable de participación.

No será admisible la renuncia de los bienes de uso común, o a los servicios comunes, o la declaración de no participar en ellos, o de privarse de tales servicios, a los efectos de eximirse del pago de las cuotas de participación en los gastos comunes.

ARTICULO 41 -Transferencia de la Entidad de Conservación.

La presente Entidad de Conservación como Entidad Urbanística Colaboradora, de carácter administrativo, a través de su Asamblea General, en la forma prevista en los Estatutos y de acuerdo con la Administración actuante, podrá decidir su transformación en cualquier otra Entidad Urbanística Colaboradora.
