

## OTRAS ENTIDADES

### Gerencia Municipal de Urbanismo Servicio de Planeamiento Córdoba

Núm. 9.430/2010

El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Córdoba en sesión celebrada el día 28 de junio de 2010, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.- Aprobar inicialmente los Estatutos de la Entidad de Conservación del PERI Santo Domingo presentado por el Presidente de la Junta de Compensación.

Segundo.- Someter a información pública por plazo de veinte días, publicándose el acuerdo y el texto del proyecto de Estatutos en el Boletín Oficial de la Provincia y notificándose personalmente a los interesados.

Tercero.- Requerir al promotor para que subsane las observaciones señaladas en el informe del Servicio de Planeamiento, de cuyo contenido habrá de darse traslado como motivación de la resolución, junto con las que resulten del periodo de información pública, antes de su aprobación definitiva.

Córdoba, 2 de septiembre de 2010.- El Gerente, Francisco Paniagua Merchán.

#### ESTATUTOS DE LA ENTIDAD DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL PERI DE "SANTO DOMINGO DE SCALA COELI"

##### Artículo 1.-

Por medio de los presentes Estatutos se constituye la Entidad de Conservación denominada "Santo Domingo de Scala Coeli" al objeto de regular atendiendo a la singularidad de la Urbanización de Santo Domingo, su desarrollo futuro conforme a lo previsto en el PGOU de Córdoba vigente, con especial mención a la ocupación de la Urbanización de un espacio de recreo y esparcimiento de la sociedad cordobesa, en la que no son pocos los eventos organizados a lo largo del año dentro de sus delimitaciones, siendo el más destacado la celebración de la tradicional Romería de Santo Domingo.

##### Artículo 2.-

De tal forma, se concreta el objeto de esta Entidad a la administración y al mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios a la Urbanización, del abastecimiento de agua potable y red de saneamiento. A tal respecto, y para la consecución de los fines que componen su objeto, desarrollará las siguientes actividades.

a) Velará por la correcta prestación de los servicios de la Urbanización, mediante la contratación con las entidades públicas o privadas y empresas suministradoras correspondientes.

b) Efectuarán cuantas gestiones se precisen ante toda clase de organismos públicos o privados que sirvan para los objetivos genéricos de conservación y que contribuyan a ordenar y mejorar la organización de la convivencia en su entorno.

c) Actuará como órgano unificador y aglutinador de las distintas propiedades que existan o puedan existir en la Urbanización.

d) Distribuirá los gastos comunes entre todos los miembros de la Entidad de acuerdo con las normas establecidas en los presentes Estatutos y los acuerdos de los órganos de gobierno, y exigirá el pago de las cuotas.

e) Colaborará con la Corporación Municipal proponiendo la adopción de los acuerdos pertinentes para mejor cumplimiento de

las funciones encomendadas a la Entidad.

f) Realizará cualquier actividad relacionada con la conservación de los servicios de la urbanización que tengan carácter extraordinario, incluso las mejoras, cuando dicha actividad se entienda realizable dentro de la naturaleza administrativa de la presente Entidad. No obstante y de acuerdo con lo establecido en el art. 1, la entidad de conservación se exime de la reparación de los daños que se ocasionen a los servicios o el mobiliario urbano de la misma durante la tradicional Romería de Santo Domingo o cualquier otro evento que se organice en la misma, en beneficio de la generalidad de la ciudadanía de Córdoba, siendo sólo en estos casos responsabilidad de la Gerencia de Urbanismo la reparación de los mismos. A tal efecto la Entidad pondrá en conocimiento de la Gerencia de Urbanismo los daños, que en su caso se ocasionaren.

g) Asumirá en definitiva, cualquier otra función que se acuerde, acometer, según acuerdo adoptado con el "quórum" suficiente por la Asamblea General, sin perjuicio, en su caso, de la correspondientes autorizaciones por parte de la Autoridad Municipal.

##### Artículo 3.-

1. La Entidad de Conservación, como Entidad Urbanística Colaboradora, tiene carácter administrativo y depende, en este orden, de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba, en función de Administración Actuante o tuteladora.

2. La Entidad tendrá personalidad jurídica plena desde el momento de su inscripción en el preceptivo Registro.

##### Artículo 4.-

El domicilio de la Entidad de Conservación de la Urbanización de Santo Domingo de Scala Coeli se establece en Avda. de Ronda de los Tejares 27, 2º 6 Escalera Derecha, 14008 Córdoba. Este domicilio podrá ser modificado por acuerdo de la Asamblea General, el cual será notificado a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de Córdoba, siendo el mismo reflejado mediante inscripción al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

##### Artículo 5.-

Los terrenos que comprenden las funciones desarrolladas por esta Entidad de Conservación son los que figuran en el ámbito urbanístico del Plan Especial de Reforma Interior de Santo Domingo, (PERI SD) del PGOU de Córdoba vigente, con la extensión y límites que se concreta en la correspondiente planimetría de los mismos, quedando sometida a la tutela y control de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de Córdoba, el cual la ejercerá a través de los órganos legalmente competentes.

En el ejercicio de la función de control y fiscalización, corresponde a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de Córdoba:

A) En la tramitación administrativa para la aprobación de los estatutos de la Entidad de Conservación deberá dar audiencia a todos los propietarios para la formulación de observaciones y dará su vez traslado de las alegaciones a los promotores de éstos para su contestación.

B) Aprobación de los Estatutos, y de las modificaciones que se acuerden por la Entidad.

C) Aprobación de la constitución y remisión del Acuerdo y de la Escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas, para su inscripción.

D) Utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Entidad, sin perjuicio de que la Entidad pueda utilizar para tal reclamación la jurisdicción ordinaria.

E) Resolución de los Recursos de Alzada contra los acuerdos de la misma.

F) Cuantas otras atribuciones resulten de la Legislación Urbanística y de Régimen Local.

#### **Artículo 6.-**

La Entidad de Conservación tendrá una duración de diez años.

#### **Artículo 7.-**

La Entidad de Conservación estará integrada por todos y cada uno de los titulares dominicales de fincas y de parcelas lucrativas incluidas dentro del ámbito que se precisa en el artículo 5 de estos Estatutos, dispongan o no de vivienda construida. Cuando las fincas pertenezcan a menores o incapacitados formarán parte de la Entidad sus representantes legales.

A estos efectos los cotitulares de una finca vendrán obligados a designar persona que lo represente para el ejercicio de facultades como miembro de la Entidad de Conservación respondiendo solidariamente ante ella de cuantas obligaciones dimanen de dicha condición. Caso de no designar representante en el plazo de quince días hábiles, computados desde la inscripción de esta Entidad o nacimiento de la situación de cotitularidad, éste será nombrado de entre los condueños, por la Comisión Delegada, con aprobación municipal.

En el supuesto de división de parcela, permitida por el planeamiento, surgirán nuevos miembros de la Entidad, quedando fraccionada, proporcionalmente, la primitiva cuota de participación. En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otra cualquiera derecho real limitado del dominio, la cualidad de socio corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.

#### **Artículo 8.-**

Los integrantes de la Entidad de Conservación, sin perjuicio de lo establecido en el art. 9 respecto a las cuotas de participación, tendrán plena igualdad de derechos y obligaciones, cualquiera que sea el momento que se incorporen a la misma. Salvo pérdida de la propiedad o copropiedad de la finca perteneciente a la Urbanización afectada por esta Entidad, la condición de miembro de la misma es irrenunciable y, como consecuencia de ello, también los son los derechos y obligaciones inherentes a dicha condición.

Todos los propietarios tienen obligación común de conservación y manteniendo de las obras, urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios, así como del local que sea la sede social de la Entidad, contribuyendo a los gastos que ello origine.

#### **Artículo 9.-**

Para determinar las cuotas de participación se tendrá en consideración los criterios siguientes:

A) La cuota vendrá determinada en función del aprovechamiento urbanístico de la parcela atribuido por el proyecto de reparcelación, es decir en función de los metros edificables, o en su caso, de acuerdo con los metros edificadas, si por cualquier causa éstos fueran superiores a los edificables.

B) En los supuestos de instalación de establecimientos de esparcimiento y recreo privados, como los de restauración y hostelería o instalaciones afines, se establecerá además una cuota extraordinaria e independiente a la determinada en el apartado A.

Es decir contribuirá como las demás parcelas en función de lo determinado en el apartado A, y además una cuota extraordinaria, que se calculará según los metros dedicados a la explotación del negocio, tomando por base la equivalencia de trescientos m<sup>2</sup> de explotación de negocio, como doble de la cuota determinada según el apartado A.

La determinación pues resultará de la siguiente regla de tres:

Trescientos m<sup>2</sup> ----- doble de la cuota apartado A

M<sup>2</sup> explotación negocio ----- X

En cuanto a los metros de explotación de negocio se considerarán incluidos tanto los edificadas, como los existentes al aire libre destinados a terraza. Todo ello en consideración a la mayor intensidad de uso que se realiza de los servicios e instalaciones de la urbanización.

En caso de que se implanten nuevas instalaciones de este tipo se recalcularán los coeficientes de participación aplicándole a estas parcelas sus coeficientes en función de las reglas previstas anteriormente.

C) En el caso de que en alguna de las parcelas de dominio público destinadas a equipamientos o servicios, se constituyan concesiones o derechos de superficie, para la explotación de algún tipo de negocio, se le aplicaran las reglas del apartado anterior.

#### **Artículo 10.-**

Los integrantes de la Entidad de Conservación de la Urbanización de Santo Domingo, tienen los siguientes derechos:

a) Asistir por sí o por medio de representantes a la sesiones de la Asamblea General, emitiendo su voto en proporción a la participación que ostente, y presentar participación y sugerencias.

b) Elegir los miembros que han de componer los órganos sociales.

c) Usar con los límites establecidos las instalaciones comunes de la Entidad de Conservación.

d) Obtener copias y certificaciones acreditativas de los acuerdos sociales y sus antecedentes, consultar los Archivos y Registros de la Entidad y cuanta información requieran la misma y sus Órganos Sociales.

e) Presentar cuantas propuestas y sugerencias estimen adecuadas para conseguir los fines propios de la Entidad.

f) Ejercer cuantos derechos deriven de los presentes Estatutos y de aquellas normas legales que sean de general y pertinente aplicación.

#### **Artículo 11.-**

Son obligaciones de los integrantes de la Entidad de Conservación las siguientes:

a) Las que se deriven como prestación individual, de las resoluciones adoptadas por los órganos componentes de la Entidad de Conservación, en cumplimiento de la normativa legal o estatutaria.

b) Satisfacer puntualmente las cuotas ordinarias y extraordinarias que se establezcan por el órgano competente de la Entidad para hacer frente a los gastos generales y de conservación de las instalaciones que la componen, así como cualquier otro gasto que legalmente se derive del cumplimiento de los presentes Estatutos, tales como resarcimiento de daños y perjuicios ocasionados a la urbanización objeto de la Entidad de Conservación.

c) Mantener en buen estado de conservación las fincas privadas, resarciendo y reparando de manera inmediata y sin necesidad requerimiento alguno cualquier daño que ocasionen en las obras e instalaciones de la Entidad de Conservación.

d) Los titulares de parcelas donde se desarrolle la explotación de algún negocio o cualquier actividad mercantil, serán responsables de los daños y perjuicios, directos y/o indirectos que se ocasionen a la urbanización, con motivo de la explotación del negocio o actividad mercantil referida.

e) Permitir el acceso a las fincas privadas siempre que así lo requieran las actividades de conservación de la Entidad, sin perjuicio de que dichas actividades se realicen ocasionando las menores molestias posibles y resarciendo y reparando aquellos da-

ños que pudieran ocasionarse.

f) Cumplir con todas las obligaciones que se deriven de la aplicación de los presentes Estatutos.

g) Informar a la Entidad de cuantos daños se observen y sus causas.

#### **Artículo 12.-**

La transmisión de la titularidad de las distintas parcelas, que componen la Urbanización "Santo Domingo", conllevará la subrogación en los derechos y obligaciones del enajenante de las mismas, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad de Conservación desde el momento de dicha transmisión. A este efecto, en el título de transmisión deberá expresarse la obligación de contribuir a la conservación de las obras y servicios de la Urbanización, con expreso conocimiento del adquirente.

Asimismo esta obligación será debidamente formalizada en la correspondiente Escritura Publica inscrita en el Registro de la Propiedad, una copia de la cual deberá ser presentada ante la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba a los oportunos efectos.

#### **Artículo 13.-**

La Entidad de Conservación de la Urbanización Santo Domingo estará constituida por los siguientes órganos:

a) La Asamblea General, La Comisión Delegada y El Presidente, como Órganos de Gobierno y Administración.

b) El Secretario, el Tesorero y el Administrador, como Órganos Complementarios de Administración.

#### **Artículo 14.-**

La Asamblea General se constituirá por todos y cada uno de los titulares dominicales de parcelas, dispongan o no de edificación construida. Los cotitulares de las fincas en régimen de propiedad horizontal podrán designar en documento fehaciente un representante según lo previsto en el artículo 7. Todos, incluidos los no asistentes a las reuniones y los disidentes, quedan sometidos a los acuerdos válidamente adoptados.

#### **Artículo 15.-**

La Asamblea General celebrará una sesión ordinaria al año, dentro del primer trimestre y tantas extraordinarias como estime necesario el Presidente o la Comisión Delegada.

Asimismo se reunirá con carácter extraordinario a petición escrita de un número de propietarios cuyas cuotas representen como mínimo el 20 % de la totalidad, indicándose con claridad y precisión los temas a tratar.

La convocatoria de Asamblea General Extraordinaria se efectuará por el Presidente en el plazo de diez días hábiles, a contar desde la solicitud, debiéndose incluir en el orden del día los asuntos objeto de la misma.

En la sesión ordinaria, además de los asuntos que señale el Presidente, la Comisión Delegada, o un número de propietarios cuyas cuotas representen como mínimo el 20% de la totalidad, se tratará especialmente la aprobación de la Memoria de Gestión y las cuentas del ejercicio anterior, del presupuesto de Inversiones y gastos para el ejercicio siguiente y de cuotas provisionales o complementarias a satisfacer durante el mismo.

Los acuerdos que recaigan sobre asuntos no incluidos en el Orden del Día, serán nulos del pleno derecho.

#### **Artículo 16.-**

La Asamblea General, como órgano deliberante supremo de la Entidad, tendrá las siguientes facultades:

a) Modificación de los presentes Estatutos, sin perjuicio de su aprobación con posterioridad por la Administración Municipal.

b) Nombramiento y cese de las personas que constituyen los respectivos Órganos Sociales.

c) Aprobación de los presupuestos y cuentas anuales de la Entidad de Conservación, fijando las cuotas de participación económica en los gastos de conservación y mantenimiento, tanto ordinarias como extraordinarias, que se requieran para la gestión de las mismas.

d) Contratación de cualesquiera obras o servicios, sin perjuicio de las facultades que el art. 20 b) confiere a la Comisión Delegada en casos urgentes.

e) Establecimiento del régimen de contratación de todas las obras o servicios que haya de realizarse o concertarse para la Entidad.

f) Adopción de acuerdos sobre realización de operaciones de crédito o garantía y gastos extraordinarios, así como de medidas excepcionales que originen obligaciones y no tengan consignación en el presupuesto de la Entidad de Conservación.

g) Adopción de acuerdos relativos al establecimiento de cuotas extraordinarias.

h) Fijaciones de cantidades para fomentar o incrementar, en su caso, un fondo de reserva.

i) Resolución de todas las cuestiones referentes a la distribución equitativa de beneficios y carga entre los integrantes de la Entidad de Conservación que se deriven de las obligaciones nacidas en la gestión de los fines de la misma, según lo regulado en los presentes Estatutos.

j) Aprobación del régimen de funcionamiento de la administración de la Entidad, así como la plantilla de su personal, si lo hubiere, y medios materiales de que se doten.

k) Resolución de cuantos asuntos le someta la Comisión Delegada.

l) Resolución de las reclamaciones interpuestas contra las decisiones de otros órganos de la Entidad de Conservación.

m) En general, cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Entidad, y escapen a la competencia de la Comisión Delegada.

#### **Artículo 17.-**

La Comisión Delegada estará integrada por siete personas: un Presidente, un Vicepresidente, un Tesorero, un Secretario, un Administrador y dos vocales, uno de ellos en representación de la Administración Actuante.

#### **Artículo 18.-**

Los miembros de la Comisión Delegada, salvo el representante de la Administración Actuante que será determinado por la misma, serán elegidos libremente por la Asamblea General, de entre los integrantes de la Entidad de Conservación incluyendo los representantes de las personas jurídicas.

La duración del cargo de miembro de la Comisión Delegada, salvo en el caso del representante de la Administración Actuante, será de dos años y serán renovados por la mitad cada año, excepto en lo que se refiere a la primera Comisión Delegada, cuya mitad designada por sorteo cesará el primer año de su designación. Las vacantes que se produzcan por fallecimiento, renuncia o cualquier otra causa, serán cubiertas provisionalmente de entre los integrantes de la Entidad de Conservación, por designación directa de la propia Comisión, hasta tanto se convoque la Asamblea General y se designe por ésta los sustituidos.

#### **Artículo 19.-**

La Comisión Delegada celebrará una sesión ordinaria cada tres meses y tantas extraordinarias como el Presidente tenga a bien convocar a propia iniciativa o a petición escrita de al menos dos miembros de la propia Comisión. En este último caso convocará a la Comisión en el plazo máximo de los diez días naturales siguientes, a contar desde la presentación de la solicitud. En las

reuniones extraordinarias se determinará con claridad y precisión los asuntos que se sometan a la Comisión y no podrán tratarse otros que los indicados en el orden del día de la misma.

#### **Artículo 20.-**

La Comisión Delegada tendrá las siguientes facultades:

- a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- b) Contratar obras y servicios que siendo urgentes, la cuantía o precio de las mismas no sea superior al treinta por ciento del presupuesto anual de la Entidad. Sin bien en estos casos se deberá dar cuenta de ello en la siguiente Asamblea General y someter a la contratación efectuada a su ratificación.
- c) Desarrollar la gestión económica de la Entidad conforme a los Presupuestos aprobados por la Asamblea General y Contabilizar sus resultados.
- d) Proponer a la Asamblea General la adopción de acuerdos en materias atribuidas a la competencia de ésta.
- e) Realizar todos aquellos actos administrativos y gestión de la Entidad que no estén expresamente reservados, legal o estatutariamente a la Asamblea General.

#### **Artículo 21.-**

El Presidente será elegido por la Asamblea General en su sesión constitutiva, o en las sucesivas renovaciones, de entre los integrantes de la Entidad de Conservación. En caso de ausencia o enfermedad del Presidente, éste será sustituido por el Vicepresidente.

El Presidente tendrá las siguientes facultades:

- a) Convocar, presidir y dirigir las deliberaciones de los órganos Colegiados de la Entidad de Conservación, así como dirimir los empates con voto de calidad.
- b) Representar a la Entidad de Conservación en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandatos a terceras personas, tengan o no la condición de miembros de la Entidad de Conservación, para el ejercicio de dicha representación, tanto a efectos judiciales como extrajudiciales, con facultades de poder general para pleitos.
- c) Autorizar las Actas y Certificaciones de los acuerdos de los órganos Colegiados de la Entidad y cuantos documentos así lo requieran.
- d) Realizar en la forma que la Comisión Delegada prescriba, cuantas gestiones sean necesarias para el normal desarrollo de la Entidad.
- e) Desarrollar todas las funciones que le encomiende o delegue la Asamblea General.
- f) Canalizar las relaciones de la Entidad con la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.
- g) Efectuar las contrataciones que, hasta una cuantía determinada, le encomiende la Asamblea General o la Comisión Delegada.
- h) Cuantas otras facultades acuerde delegarle la Comisión.

#### **Artículo 22.-**

El Vicepresidente será nombrado en igual forma y por el mismo periodo que el presidente. En caso de vacante, ausencia, enfermedad u otra causa legal, el cargo será desempeñado por el miembro de la Comisión Delegada de mayor de edad.

Serán las funciones del Vicepresidente:

- a) Ejercer en los casos de vacante, ausencia o enfermedad del Presidente, todas las facultades que a este le corresponden.
- b) Sustituir al Presidente en aquellos casos en que éste le delegue sus funciones.
- c) Asistir a las reuniones de la Comisión Delegada, asesorar al Presidente en todas las cuestiones que este plantee.
- d) Supervisar la actuación del Presidente, Tesorero, Secretario

y Administrador en las reuniones del Consejo Rector.

#### **Artículo 23.-**

El Tesorero será nombrado en igual forma y por el mismo periodo que el Presidente. En caso de vacante, ausencia, enfermedad u otra causa legal, el cargo será desempeñado por el miembro de la Comisión Delegada que elijan entre ellos.

Serán funciones del Tesorero:

- a) La autorización mancomunadamente con el Presidente, de los actos que impliquen disposición de los fondos de la Junta.
- b) Asistir a las reuniones de la Comisión Delegada y Asesorar al Presidente en todas las cuestiones que este plantee.
- c) Supervisar la actuación del Presidente, Vicepresidente, Secretario y Administrador en las reuniones de la Comisión Delegada.

#### **Artículo 24.-**

El Secretario será nombrado en igual forma y por el mismo periodo que el Presidente, pudiendo recaer su nombramiento en persona ajena a la Entidad de Conservación, en cuyo caso tendrá voz pero no voto. En caso de vacante, ausencia, enfermedad u otra causa legal, el cargo será desempeñado por el miembro de la Comisión Delegada que elijan entre ellos.

Serán funciones del Secretario:

- a) Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General y de la Comisión Delegada.
- b) Levantar Acta de las sesiones, transcribiendo su contenido al Libro de Actas correspondiente.
- c) Expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente.
- d) Llevar un Libro-Registro en el que se relacionarán los socios integrantes de la Entidad de Conservación con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.
- e) Desempeñar las funciones administrativas que le fueren encomendadas por la Asamblea General o la Comisión Delegada.
- f) Asimismo, realizar cuantos actos de gestión administrativa y demás funciones que especialmente se le encomiende por el Presidente o por la Comisión Delegada.

#### **Artículo 25.-**

El Administrador será nombrado en igual forma y por el mismo periodo que el presidente, pudiendo caer su nombramiento en persona ajena a la Entidad de Conservación, en cuyo caso tendrá voz pero no voto. En caso de vacante, ausencia, enfermedad u otra causa legal, el cargo será desempeñado por el miembro de la Comisión Delegada que elijan entre ellos.

Las funciones del administrador serán las siguientes:

- a) La guardia, custodia y llevanza de los libros de contabilidad de la Junta de Compensación y documentos complementarios de la misma.
- b) Notificar a todos los miembros de la Entidad de Conservación los acuerdos de la Asamblea General y de la Comisión Delegada y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.
- c) Expedir a solicitud de cualquier copropietario, certificado relativo a datos contables de la comunidad o de los acuerdos de la Entidad de Conservación, certificados que irán siempre autorizados por el secretario con el visto bueno del presidente.
- d) Controlar los cobros de cuotas mensuales ordinarias o de las extraordinarias que debieran abonar los propietarios, reflejándose estos ingresos en la correspondiente contabilidad.
- e) Efectuar todos los pagos de las obligaciones de la comunidad, tanto ordinarios como extraordinarios, previo el visto bueno del presidente y del tesorero o firma de ambos en su caso y, llevando el correspondiente reflejo contable de los mismos.

f) Atender a la conservación y mantenimiento de los elementos comunes de la comunidad, pudiendo dar a los empleados de la misma, las instrucciones que estime convenientes a estos efectos, cumpliendo las directrices que al respecto, el presidente le hubiere señalado.

g) Ejecutar las instrucciones que le dicte el Presidente, relacionadas con las conservación o reparaciones.

h) Rendir cuentas anuales y preparar presupuestos para cada ejercicio económico.

#### **Artículo 26.-**

Los cargos de la Entidad se ocuparán obligatoriamente y en régimen de prestación personal gratuita, salvo cuando alguno de ellos exija una dedicación excesivamente onerosa, en cuyo caso podrá ser retribuido en la forma que apruebe la Asamblea General.

Los cargos de Secretario y Administrador, debido a su complejidad técnica, podrán ser desempeñados por profesionales que reúnan los requisitos idóneos para ello, en cuyo caso tendrán voz pero no voto, siempre que no sean propietarios.

#### **Artículo 27.-**

Los Órganos colegiados de la Entidad, podrán ser convocados por el Secretario o por el Administrador, de orden del Presidente.

La convocatoria expresará los asuntos a que se han de circunscribir las deliberaciones y acuerdos, así como la indicación de que en el domicilio social se halla a disposición de los miembros de la Entidad la documentación de los asuntos objeto del orden del día, hasta el día anterior a la reunión.

La convocatoria de la Asamblea General o de la Comisión Delegada se hará mediante carta remitida por correo a los domicilios designados por los propietarios, con siete días naturales de antelación, al menos a la fecha en que haya de celebrarse la reunión cuando se trate convocatoria de Asamblea General, o de cinco días naturales, si se trata de Comisión Delegada. Con la misma antelación se fijarán en cada caso, un anuncio en el domicilio social de la Entidad.

#### **Artículo 28.-**

La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria, cuando concurren a ella presentes o representados (con representación por escrito para cada reunión), un número de miembros que representen más del cincuenta por ciento de las cuotas de participación.

En el caso de la Comisión Delegada quedará válidamente constituida en primera convocatoria, cuando concurren a ella presentes o representados (con representación por escrito para cada reunión), la mitad más uno de miembros que integren dicho Órgano.

En segunda convocatoria, tanto la Asamblea General como la Comisión Delegada, que se celebrará media hora después de la primera, será válida la constitución cualquiera que sea el número de miembros concurrentes, siempre que estén presentes el Presidente y el Secretario o quienes legalmente los sustituyan.

Los acuerdos de la Asamblea General se adoptarán por mayoría simple de cuotas, presentes o representadas y los de la Comisión Delegada por mayoría simple de votos, salvo disposición legal en contrario. En caso de empate, será dirimente el voto del Presidente.

#### **Artículo 29.-**

Los acuerdos de los Órganos Colegiados de la Entidad válidamente adoptados según los presentes Estatutos, serán obligatorios y ejecutivos incluso para los ausentes o disidentes, sin perjuicio de las acciones que en derecho procedieran.

1.- Los acuerdos de la Comisión Delegada podrán ser impug-

nados, en el plazo de 15 días hábiles desde su notificación, ante la Asamblea General. Esta última deberá resolver en el plazo de 3 meses, transcurrido el cual sin que haya recaído resolución, se entenderá desestimada la impugnación.

2.- Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o por silencio, cabe recurso de alzada ante la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de su notificación o desde el momento de la adopción del acuerdo por el Órgano Colegiado de la Entidad, si el recurrente fuere un miembro presente en dicho Órgano, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

3.- No están legitimados para la impugnación quienes hubiesen votado a favor del acuerdo, por sí o por medio de representantes.

Los acuerdos sobre designación, elección o renovación de cargos sociales, deberán ser puestos en conocimiento de la Gerencia de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de Córdoba, para constancia el mismo e inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

#### **Artículo 30.-**

De los acuerdos de la Asamblea y de la Comisión Delegada se levantará acta, que una vez aprobada, se transcribirá en el respectivo libro que deberá estar foliado y encuadernado, siendo legalizada cada hoja con la firma del Presidente de la Entidad de Conservación y el sello de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de Córdoba, expresándose en la primera página, mediante diligencia de apertura extendida y rubricada por el Secretario, el número de folios y la fecha de apertura. En lo no previsto será de aplicación lo dispuesto en la legislación de Régimen Local al respecto. A requerimiento de los integrantes de la Entidad o de la Administración Municipal, deberá el Secretario de la misma, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

#### **Artículo 31.-**

Los acuerdos de los órganos de la Entidad de Conservación son ejecutivos y no se suspenderán en caso de impugnación. No obstante, el órgano que deba resolver el recurso podrá acordar la suspensión siempre que se constituya la garantía que se estime necesaria.

#### **Artículo 32.-**

La hacienda de la Entidad de Conservación de la Urbanización estará integrada por los siguientes ingresos:

a) Las cuotas de toda índole a satisfacer por sus miembros, cuya cuantía y periodicidad podrá variar la Asamblea General.

b) Las subvenciones, auxilios, donativos y otros ingresos que legalmente pueda obtener.

#### **Artículo 33.-**

1.- Todos los gastos que se hayan satisfecho anticipadamente por la Comunidad de Propietarios o por la Junta de Compensación, podrán ser reclamados a los deudores siempre y cuando se justifique razonadamente la cuantía y el objeto del trabajo ante la Asamblea General. En caso de impago se estará a lo dispuesto en el artículo 36 de los presentes Estatutos.

2.- Asimismo, tendrán esta misma consideración todas las cantidades abonadas por la Comunidad de Propietarios o por la Junta de Compensación, como consecuencia de las obligaciones contraídas con cualquier entidad bancaria o de crédito, a raíz de la prestación de las garantías exigidas por la legislación del suelo respecto del planeamiento y su gestión.

3.- Una vez constituida legalmente la Entidad de Conservación, ésta se subrogará en los compromisos hasta entonces asumidos por la Junta de Compensación, ante cualquier entidad bancaria o de crédito, respecto de la prestación de las garantías anteriormente aludidas, asumiendo por tanto ante el Ayuntamiento o cualquier otra Administración las obligaciones derivadas de dichas garantías.

**Artículo 34.-**

Si durante el ejercicio económico surgiera una necesidad imprevista que exigiese un gasto extraordinario, será preciso acuerdo de la Asamblea General especialmente convocada al efecto.

**Artículo 35.-**

Anualmente habrá de estudiarse y redactarse un Presupuesto Ordinario, el cual deberá ser aprobado por el Órgano Social competente, Su partida de ingresos la constituirá el superávit anterior si lo hubiere, las subvenciones o donativos que se recibieren y cualquier otro ingreso previsible. Su partida de gastos estará constituida por los ordinarios y generales de conservación, locales, mobiliarios y materiales y los gastos previstos para la consecución de los fines de conservación de esta Entidad. Se nivelará el presupuesto con las cuotas que hayan de satisfacer los asociados.

**Artículo 36.-**

Las cuotas de sus miembros y demás cantidades que éstos hayan de satisfacer, serán ingresadas en los plazos y fecha que fije la Asamblea General o, por delegación, la Comisión Delegada. Salvo acuerdo en contrario, las cuotas se ingresarán en el plazo máximo de 20 días naturales a contar desde que se practique el requerimiento. La falta de pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias en el plazo establecido producirá los siguientes efectos:

a) Un recargo del diez por ciento del importe de las cuotas dejadas de satisfacer si se abonasen durante el mes siguiente a la finalización del indicado plazo.

b) Transcurrido este último plazo, se instará al Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, a través de la Gerencia de Urbanismo la utilización de la vía de apremio con el consiguiente recargo del veinte por ciento. Alternativamente se podrá utilizar la vía judicial para su reclamación.

c) La utilización de la expropiación forzosa por parte de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, siendo beneficiaria la Junta, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna cuota.

Los miembros morosos responderán de todos los gastos derivados de la renovación de letras o pagarés o de la devolución de éstos y, en general de todos aquellos producidos como consecuencia de la falta de liquidez de la Junta ocasionada por el impago de cuotas.

**Artículo 37.-**

Son causas de disolución de la Entidad las siguientes:

1.- El mandato judicial.

2.- Cuando se produzca la imposibilidad del cumplimiento de sus fines, previo acuerdo de la Asamblea General y aprobación del Ayuntamiento.

3.- En cualquier caso la disolución requerirá acuerdo de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

**Artículo 38.-**

La liquidación de la Entidad, que en cualquier caso requerirá Acuerdo de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, se producirá en la forma siguiente:

1.- La Comisión Delegada procederá a la liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea General.

2.- El patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o metálicos, se distribuirá entre los asociados en proporción a su participación en la Entidad Urbanística.