

## OTRAS ENTIDADES

### Gerencia Municipal de Urbanismo Córdoba

Núm. 5.787/2015

Refª. Planeamiento/FSJ 4.2.1 4/2015

El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Córdoba en sesión celebrada el día 21 de mayo de 2015, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero. Aprobar inicialmente el Proyecto de Estatutos de la Entidad de Conservación de la Urbanización "Las Jaras", presentado por don Juan Manuel Funes en calidad de Presidente de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización, requiriendo a la misma para que durante el trámite de información pública y, en todo caso, antes de su aprobación definitiva, cumplimenten las observaciones que se contienen en el informe del Servicio de Planeamiento (de cuyo contenido habrá de darse traslado como motivación de la resolución).

Segundo. Someterlo a información pública por plazo de veinte días, publicándose el acuerdo y el texto del proyecto en el Boletín Oficial de la Provincia y notificándose personalmente a la Junta de Compensación y a los propietarios afectados.

Córdoba, 21 de septiembre de 2015. El Gerente, Fdo. Emilio García Fernández.

#### PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES

Entidad Urbanística de Conservación de Urbanización "Las Jaras" de Córdoba.

Documento aprobado por Junta General de Comunidad de Propietarios "Las Jaras" de 07/03/2015.

Promotor: Comunidad de Propietarios "Las Jaras" de Córdoba.

Abogadas: Doña Francisca Barranco Garrido y doña María Rolán Ortiz.

Arquitectos: Don José María Barroso Campos y don Antonio Galisteo Rosa.

#### ÍNDICE

##### E. ESTATUTOS

##### PREÁMBULO

##### CAPÍTULO I. Disposiciones Generales

Artículo 01. Denominación

Artículo 02. Domicilio

Artículo 03. Objeto y fines

Artículo 04. Órgano Urbanístico bajo cuya tutela actúa

Artículo 05. Delimitación

Artículo 06. Duración

##### CAPÍTULO II. De los Componentes de la Entidad

Artículo 07. Miembros de la Entidad

Artículo 08. Transmisión de bienes y derechos

##### CAPÍTULO III. De la constitución de la Entidad

Artículo 09. Contenido de la escritura de constitución

Artículo 10. Quórum de la Asamblea Constitutiva

##### CAPÍTULO IV. Derechos y obligaciones de los miembros

Artículo 11. Derechos

Artículo 12. Obligaciones

##### CAPÍTULO V. Órganos de la Entidad

Artículo 13. Enumeración

##### A) DE LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 14. La Asamblea General

Artículo 15. Facultades de la Asamblea

Artículo 16. Convocatoria de la Asamblea

Artículo 17. Constitución de la Asamblea

Artículo 18. Adopción de acuerdos

Artículo 19. Actas

##### B) DEL CONSEJO RECTOR

Artículo 20. Composición y carácter

Artículo 21. Duración del cargo del Consejero

Artículo 22. Facultades del Consejo

Artículo 23. Reuniones del Consejo Rector

Artículo 24. Actas del Consejo

##### C) DEL PRESIDENTE

Artículo 25. Nombramiento

Artículo 26. Funciones

##### D) DEL VICEPRESIDENTE

Artículo 27. Nombramiento

Artículo 28. Funciones

##### E) DEL SECRETARIO

Artículo 29. Nombramiento

Artículo 30. Funciones

#### CAPÍTULO VI. Medios económicos y reglas para la exacción de cuotas

Artículo 31. Clases

Artículo 32. Participación en derechos y obligaciones

Artículo 33. Cuotas ordinarias y extraordinarias

Artículo 34. Cuantía y pago

Artículo 35. De los gastos anticipados

Artículo 36. De la Contabilidad

#### CAPÍTULO VII. Recursos administrativos contra acuerdos de la Entidad

Artículo 37. Ejecutividad de los acuerdos

Artículo 38. Clases de recursos

#### CAPÍTULO VIII. Disolución y liquidación de la Entidad

Artículo 39. Causas de la disolución

Artículo 40. Liquidación

#### CAPÍTULO IX. De los elementos reales

Artículo 41. Elementos de dominio y uso privado

Artículo 42. Elementos de uso común

Artículo 43. Elementos de dominio y uso público

Artículo 44. Cuidado de entorno y convivencia

#### B. BASES

Base 01. Ámbito territorial

Base 02. Finalidad de las bases

Base 03. Las bases como técnica redistributiva

Base 04. Obligatoriedad

Base 05. Participación en derechos y obligaciones

Base 06. Contratación de conservación de obras de urbanización

Base 07. Responsabilidades

Base 08. Cálculo de coeficiente de participación

Base 09. Distribución de beneficios y cargas

Abogadas, firma ilegible. Arquitectos, firma ilegible.

#### E. ESTATUTOS

##### PREÁMBULO

##### ANTECEDENTES DESARROLLO URBANÍSTICO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 30 de junio de 1975, quedó enterado de la Resolución de Aprobación Definitiva de la Dirección General de Urbanismo del Ministerio de la Vivienda del Plan Parcial de Ordenación del Polígono Residencial Las Jaras, promovido por don Antonio Taboada Jurado.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 2 de septiembre de 1978, quedó enterado del escrito del Ilmo. Sr. Delegado Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo,

trasladando Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión de 21 de julio de ese año, por el que se aprobó definitivamente el Proyecto de Ampliación del Plan Parcial de Ordenación de la Zona Residencial Las Jaras, promovido por don Antonio Taboada Jurado.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 7 de junio de 1979, quedó enterado de la Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo, por la que se Aprueba Definitivamente el Proyecto de Urbanización Las Jaras, con ciertos condicionamientos.

Con fecha 29 de octubre de 1985 se suscribió Convenio Urbanístico entre el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba y don Antonio Taboada Jurado como promotor de la Urbanización Las Jaras, el cual tenía por objeto la Ordenación y Urbanización de los terrenos de la Finca "Las Jaras".

Con fecha 19 de diciembre de 1985, en cumplimiento de referido Convenio Urbanístico, don Antonio Taboada Jurado suscribió escritura de cesión al Excmo. Ayuntamiento de Córdoba de las zonas verdes y de la zona de equipamiento de la urbanización "Las Jaras".

El Plan General de Ordenación Urbana 1986, aprobado definitivamente por Resolución de 1 de agosto de 1986 (BOP número 79, 14/08/1986), concretó a nivel urbanístico el referido Convenio Urbanístico y estableció en la ficha de planeamiento el sistema de actuación correspondiente a "Las Jaras":

"Sistema de actuación: Compensación, se formará entidad de conservación y servicios".

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 3 de marzo de 1988, Aprobó Definitivamente el Proyecto de Reparación y Complementación de las anteriormente referidas obras de urbanización.

La Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el 22 de abril de 1988, concedió Licencia para ejecutar las obras de la 1ª Fase y, en sesión celebrada el 16 de octubre de 1992, concedió Licencia para ejecutar las obras de la 2ª y 3ª Fases. En las fases 1ª y 3ª se simultanearon obras de urbanización y de edificación mientras en la fase 2ª se ejecutaron únicamente obras de urbanización.

En el Informe Jurídico de la Gerencia de Urbanismo de fecha 19 de enero de 1994, que propuso el acuerdo de recepción de las obras de urbanización, se argumentó que la situación en trámite de la entidad de conservación no impedía la recepción de la urbanización y se advirtió "que la obligación de conservación de las obras ejecutadas, hasta tanto no se constituya la referida entidad de conservación corresponderá al promotor del Proyecto, esto es, JAVIARAS SA, sin perjuicio de que en su caso, pueda repercutir en el futuro sobre la entidad los gastos que por esta conservación se puedan producir, para lo cual en todo caso se encuentra depositado el correspondiente aval por importe del 6 % del total del proyecto".

El día 12 de enero de 1994 se firmó el Acta de Recepción Provisional de las obras de Urbanización del Proyecto de Reparación y Complementación (1ª, 2ª y 3ª Fase) y la Comisión de Gobierno de 4 de febrero de 1994

Acordó:

"Primero: Recibir provisionalmente las obras de Urbanización de Reparación y Complementación en "Las Jaras" correspondientes a la primera, segunda y tercera fase; en los términos que aparece descrita en el Acta de Recepción, por haberse ejecutado con sujeción al Proyecto de Urbanización aprobado, considerándose correcto el funcionamiento de los Servicios.

Segundo: Como consecuencia de lo anterior, proceder a la de-

volución del aval correspondiente al 100 % del costo de las obras de la primera y tercera fase, debiendo permanecer el aval correspondiente al 6% de las tres fases, para responder de la buena ejecución, que se devolverá, si procede, con la recepción definitiva de las obras una vez transcurrido el plazo de garantía, periodo durante el cual la obligación de conservación de las obras ejecutadas corresponderá al promotor del proyecto".

Respecto la recepción de las obras de urbanización, el Informe Jurídico de la Gerencia de Urbanismo de 19 de enero de 2015 aclara los siguientes extremos:

"Las obras de urbanización de "Las Jaras" fueron totalmente terminadas y recibidas en 1994, por el órgano municipal competente, previo informe de los técnicos municipales sobre su correcta ejecución, como no podía ser de otro modo, pues de lo contrario no hubiera podido dictarse acuerdo de recepción, se adjunta copia del informe técnico municipal".

"El hecho de que el acuerdo dispusiera la "recepción provisional" de las obras, no significa que las mismas no estuvieran concluidas en aquel momento.

Dicho acuerdo responde a la aplicación del procedimiento de recepción seguido en la época, por analogía del previsto en los artículos 54 y 55 de la Ley del Contratos del Estado, texto articulado aprobado por Decreto 923/1965, de 8 de abril, conforme al cual, una vez terminadas, si se encontraban en buen estado y con arreglo al proyecto aprobado, previo informe del funcionario técnico encargado, se recibían provisionalmente, entregándose al uso público o servicio correspondiente, comenzando entonces a computarse el plazo de garantía de un año, durante el cual debían retenerse los avales depositados para responder de los vicios o defectos de construcción que puedan advertirse.

Desde la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, por la Ley 1/2006, de 16 de mayo, por la Ley 11/2010, de 3 de diciembre y por la Ley 2/2012, de 30 de enero), de conformidad con lo dispuesto en su artículo 154, una vez concluidas las obras de urbanización se procederá a su recepción (sin más), computándose desde ese momento el plazo de garantía, que será de un año. No se emplea el calificativo de provisional o definitiva para la recepción de las obras de urbanización.

Por ello estimamos, que al día de hoy, no procedería dictar acuerdo de recepción definitiva de las obras de urbanización de "Las Jaras". De resolverse los desperfectos existentes en las mismas, procedería la devolución, sin más, de las garantías que permanecen depositadas".

Tras la recepción en 1994 de las obras de urbanización por la Gerencia de Urbanismo, el promotor del desarrollo urbanístico - JAVIARAS SA y LAUJARAS SA- no ha cumplido su obligación de conservar las obras ejecutadas, según el acuerdo de la Comisión de Gobierno, y no ha solicitado la devolución de las garantías que permanecen depositadas.

Por su parte, la Comunidad de Propietarios de la Urbanización Las Jaras ha comunicado a la Gerencia de Urbanismo las deficiencias en la ejecución de las obras de urbanización y el incumplimiento del promotor de su deber de conservación de las obras ejecutadas; solicitando soluciones jurídicas para estos problemas.

La Gerencia Municipal de Urbanismo, en informe técnico-jurídico de fecha 04/10/2001, requirió informes a los distintos servicios sobre las obras de urbanización "Las Jaras", obteniendo informes favorables de Telefónica y Endesa y desfavorables de Alumbrado Público y Emacsa, que fueron remitidos al promotor en escrito de fecha 03/09/2002 sin que hayan recibido respuesta.

El propio promotor tramitó procedimiento ordinario 359/2002 en el Juzgado de Primera Instancia Número 4 de Córdoba, contra el arquitecto autor y director de las obras de urbanización y contra la empresa constructora, por deficiencias en las obras de urbanización "Las Jaras".

#### ANTECEDENTES GESTIÓN URBANÍSTICA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 153 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre y la Ley 1/2006, de 16 de mayo, la conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes compete a los propietarios de solares agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación, cuando estén comprendidos en ámbitos en los que el planeamiento urbanístico así lo disponga.

Según lo determinado en el artículo 25 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el reglamento de gestión urbanística para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, es obligatoria la constitución de una entidad de conservación en el ámbito "Las Jaras" en virtud de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, aprobado definitivamente en fecha 01/08/1986 (BOP 14/08/1986), que estableció en su Ficha de Planeamiento dicha obligación:

"Sistema de actuación: Compensación, se formará entidad de conservación y servicios".

Asimismo, según lo determinado en el artículo 157 del RD 3.288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el reglamento de gestión urbanística para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, los propietarios de suelo incluidos en el ámbito "Las Jaras" debieron constituirse en Junta de Compensación para poder aplicar el sistema de actuación de compensación que fijó el PGOU de Córdoba; no siendo de aplicación la excepción por propietario único ya que todos los terrenos no pertenecían a un solo propietario.

Al no haberse constituido Junta de Compensación que derivase en Entidad Urbanística de Conservación, el Proyecto de Estatutos de la Entidad de Conservación de la Urbanización (expediente GMU 4.2.1 2/1997) fue promovido inicialmente por don Antonio Taboada en fecha 22/01/1990 y posteriormente por Javiaras SA y Laujaras SA; tuvo una primera aprobación inicial por la GMU en fecha 23/02/2001, una segunda aprobación inicial por la GMU en fecha 25/03/2002 y aprobación definitiva por la GMU de su texto refundido en fecha 08/10/2002 que se fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia 03/12/2002 y en el Boletín Oficial de la Provincia 13/05/2005, quince años después de la presentación del primer documento por don Antonio Taboada y once años después de la recepción de las obras de urbanización.

Asimismo, al no haberse constituido Junta de Compensación que derivase en Entidad Urbanística de Conservación, los propietarios optaron por constituirse en Comunidad de Propietarios con los objetivos de tener voz en el proceso urbanístico y de administrar y conservar la urbanización; funciones que vienen desarrollando desde antes de la recepción de las obras de urbanización por la Gerencia Municipal de Urbanismo en el año 1994 ante el incumplimiento del promotor de su obligación de conservar las obras de urbanización.

El 10 de junio de 2014 la Comunidad de Propietarios Urbanización Las Jaras presentó escrito en la Gerencia de Urbanismo con motivo del requerimiento hecho por Resolución de su Presidente de 14 de octubre de 2013, manifestando:

-Que esta Comunidad ha realizado requerimientos formales al

promotor de la urbanización -JAVIARAS, SA y LAUJARAS, SA- para que cumpla sus obligaciones legales y proceda a la inmediata reparación o subsanación de los defectos y vicios de construcción de la urbanización Las Jaras.

-Que en la Junta General Ordinaria de 29 de marzo de 2014 se aprobó por unanimidad "promover por la Comunidad de Propietarios la Modificación de los Estatutos de la Entidad de Conservación para adecuarlos a los criterios legales vigentes" y poder constituir en el plazo más breve posible la Entidad Urbanística de Conservación.

Este Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Entidad Urbanística de Conservación se redacta en desarrollo del mencionado acuerdo unánime de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización Las Jaras.

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones Generales

##### Artículo 1. Denominación

1. A requerimiento de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, para la gestión de la conservación de la urbanización "Las Jaras", se constituye por los propietarios de los terrenos incluidos en su ámbito una entidad que tendrá personalidad jurídica propia distinta a la de sus miembros, naturaleza administrativa y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus objetivos y fines y que se denomina "Entidad Urbanística de Conservación de la Urbanización Las Jaras".

2. La Entidad Urbanística de Conservación se regirá por lo establecido en la Ley Autonómica 7/02, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en lo sucesivo LOUA con las modificaciones introducidas por la Ley Autonómica 2/2012, de 30 de enero, en el Reglamento de Gestión Urbanística y por lo dispuesto en los presentes Estatutos y legislación que sea de aplicación.

##### Artículo 2. Domicilio

1. El domicilio de la Entidad Urbanística de Conservación se establece en Córdoba, en Avenida Al-Nasir número 5, primero B.

2. La Asamblea General podrá trasladar dicho domicilio dentro del término municipal, dando cuenta al Ayuntamiento de Córdoba y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

##### Artículo 3. Objeto y fines

La Entidad Urbanística de Conservación tiene por objeto el cumplimiento de los deberes de conservación de la urbanización, el mantenimiento de dotaciones e instalaciones y la distribución equitativa entre sus miembros de los beneficios y cargas de su gestión, hasta el momento de liquidación de la Entidad en que la conservación pasará al Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.

Para el cumplimiento de su objeto social, corresponde a la Entidad Urbanística de Conservación:

1. Recibir las obras de urbanización, de manera parcial o total, que fueron ejecutadas por el promotor -JAVIARAS SA y LAUJARAS SA- y recibidas por el Ayuntamiento. Para ello, la Entidad realizará las actuaciones que correspondan conforme al artículo 154 de la LOUA; actuando la Entidad conforme se dispone en el citado artículo para el municipio.

2. Conservar la urbanización y servicios que legalmente correspondan, a excepción de los que se encuentran cedidos por convenio de cesión.

Cualquiera de estos servicios y su conservación, podrán ser cedidos o contratados con un organismo público o privado, previo acuerdo de Asamblea.

Endesa conservará las instalaciones de energía eléctrica según convenio de cesión.

Telefónica conservará las instalaciones de telefonía según convenio de cesión.

El Ayuntamiento sufragará el suministro de energía eléctrica del alumbrado público, realizará la vigilancia interior, la limpieza interior y la recogida de basura, servicios que deberán ser coordinados con la Entidad para su correcto funcionamiento.

3. Velar por el adecuado uso de los elementos de la urbanización garantizando y exigiendo el cumplimiento de los derechos y obligaciones que competen a los miembros de la Entidad.

4. Atender a la prestación de los servicios básicos urbanísticos previstos en el planeamiento aplicable.

5. Establecer y dirigir los servicios comunes de la urbanización.

6. Distribuir los gastos comunes entre todos los miembros de la Entidad de conformidad con las normas establecidas en los presentes Estatutos y con los acuerdos válidamente adoptados por los órganos rectores de la Entidad.

7. Velar por el estricto cumplimiento de las ordenanzas de planeamiento aprobado y la normativa interna de la actuación.

8. Dirimir las diferencias que pudieran surgir entre sus miembros con relación al uso y disfrute de los elementos propios y comunes.

9. Adoptar las medidas y ejercitar, en su caso, las acciones correspondientes frente a los miembros de la Entidad, o terceras personas, para exigir el adecuado cumplimiento de las obligaciones contraídas por razón del planeamiento vigente, de la normativa interna de la actuación y las demás normas de régimen interior que se dicten.

10. Solicitar del Ayuntamiento de Córdoba el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación.

11. Interesar la inscripción de la Entidad Urbanística de Conservación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

12. La gestión, representación y defensa de los intereses comunes de sus asociados ante cualquier Autoridad u Organismo del Estado, la Provincia o el Municipio o los organismos autónomos de cualquier clase, así como los Tribunales en todos sus grados y jurisdicciones con respecto a todos los actos, contratos, acciones y recursos que resulten convenientes o necesarios para la realización de sus fines.

13. Solicitar y gestionar la obtención de todos los beneficios fiscales previstos en la LOUA y demás disposiciones aplicables que puedan beneficiar a la Entidad.

14. La realización de toda clase de actos jurídicos conducentes a los fines societarios, incluso la celebración de cuantas operaciones sean usuales en el tráfico financiero o bancario.

15. Y, en general, el ejercicio de cuantas actividades o derechos le correspondan según estos Estatutos, la LOUA y demás disposiciones aplicables.

Artículo 4. Órgano urbanístico bajo cuya tutela actúa

1. La Entidad Urbanística de Conservación ejercerá sus funciones bajo la tutela e inspección de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba que tendrá carácter de Administración actuante.

2. En el ejercicio de la función de control y fiscalización correspondiente a la Gerencia Municipal de Urbanismo:

a) Dictaminar favorablemente y someter al órgano competente para que éste, en el plazo de un mes, eleve al Pleno de la Corporación u órgano con competencia delegada, propuesta de aprobación de la iniciativa para la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación. Todo ello, con aprobación inicial del Proyecto de Estatutos que se someterá a información pública a través de la oportuna publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, con notificación individual a todos los propietarios afectados otorgándoles el plazo de 20 días durante el cual los propietarios no promo-

tores podrán formular alegaciones.

b) A su tiempo, proponer al órgano municipal competente la aprobación definitiva de la iniciativa junto con el presente Proyecto de Estatutos, publicando el acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia y notificándolo individualmente a los propietarios afectados.

c) Designar el representante de la administración actuante en la Entidad Urbanística de Conservación, el cual formará parte de la Asamblea General y, en su caso, del Consejo Rector, con voz pero sin voto, con independencia de los que, en su caso, procedan por ser el Excmo. Ayuntamiento propietario de terrenos en el ámbito.

d) Aprobar la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación y remitir el acuerdo y la escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción.

e) La resolución de los recursos administrativos que procedan de alzada formulados contra los acuerdos de la Entidad Urbanística de Conservación, cuya resolución sea de su competencia de acuerdo con los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

f) Vigilar la conservación de las obras e instalaciones y adoptar, en su caso, las medidas previstas en el Reglamento de Gestión Urbanística.

g) La protección de la legalidad urbanística en la actuación sobre el ámbito.

h) En general cuantas otras atribuciones resulten de aplicar el ordenamiento vigente.

3. Corresponderá al Ayuntamiento de Córdoba, a través de sus órganos competentes el ejercicio de las potestades que le confiere la legislación vigente y, entre ellas, señaladamente:

La utilización, en su caso y a solicitud de la Entidad Urbanística de Conservación, de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Entidad.

Artículo 5. Delimitación

El ámbito de actuación de la Entidad Urbanística de Conservación, que se circunscribe al suelo comprendido dentro del perímetro definido en plano adjunto, posee los siguientes linderos:

- Al Norte. En línea sinusoidal con carretera CO-3405 de Córdoba a Villaviciosa:

Parcela 9004 del Polígono 84 de Catastro, Finca Catastral 14900A08409004.

- Al Sur. En línea recta con fincas rústicas, de Oeste a Este:

Parcela 6 del Polígono 89 de Catastro, Finca Catastral 14900A08900006 y

Parcela 72 del Polígono 89 de Catastro, Finca Catastral 14900A08900072.

- Al Oeste. En línea quebrada con finca rústica:

Parcela 1 del Polígono 89 de Catastro, Finca Catastral 14900A08900001.

- Al Este. En línea sinusoidal con carretera CO-3405 de Córdoba a Villaviciosa:

Parcela 9004 del Polígono 84 de Catastro, Finca Catastral 14900A08409004.

Artículo 6. Duración

La duración máxima de la Entidad Urbanística de Conservación será de veinticinco años desde la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento mediante acuerdo de la Comisión de Gobierno de 4 de febrero de 1994.

CAPÍTULO II

De los Componentes de la Entidad

Artículo 7. Miembros de la Entidad



1. La Entidad Urbanística de Conservación quedará compuesta por las personas físicas o jurídicas titulares de terrenos incluidos en el ámbito.

Como documento anexo a los Estatutos, se acompaña relación nominal de los propietarios afectados y domicilio de los mismos.

También cabrá la incorporación en la escritura pública de constitución de la Entidad Urbanística de Conservación o bien, mediante posterior escritura unilateral de adhesión en el plazo del artículo 9.3 de estos Estatutos.

2. También formará parte de la Entidad Urbanística de Conservación el representante de la Gerencia Municipal de Urbanismo que ejercerá su representación en la Asamblea General, con voz pero sin voto.

3. Los propietarios de fincas a que se refiere el apartado 1 anterior, podrán hacer uso del derecho a ejercitar su incorporación a la Entidad Urbanística de Conservación, con independencia del otorgamiento de escritura, mediante escrito dirigido a la Gerencia Municipal de Urbanismo, presentado en su Registro de Entrada, en que se harán constar los siguientes extremos:

- a) Nombres, apellidos y domicilio.
- b) Su voluntad de incorporarse a la Entidad Urbanística de Conservación.
- c) Las superficies y linderos de las fincas de su propiedad.
- d) La naturaleza, duración y alcance de los derechos reales en su caso constituidos sobre ellas.
- e) Los títulos de los que dimanen los respectivos derechos y certificación registral de titularidad y cargas.

4. Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o en domicilio ignorado, la notificación se efectuará en la forma que establece el artículo 59 de la Ley del Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Ley 4/1999 de 13 de enero).

5. Transcurridos los plazos de incorporación a la Entidad Urbanística de Conservación legal y estatutariamente previstos, quedarán sujetos a la Entidad Urbanística de Conservación los propietarios que no hubiesen manifestado su opción de incorporarse.

6. En el supuesto de que la nuda propiedad y el usufructo o cualquier otro derecho real limitativo del dominio perteneciera a distintas personas, la cualidad de miembro corresponderá al usufructuario, estándose en última instancia a las normas establecidas al respecto en el derecho común.

Serán de cuenta del usufructuario las cuotas que pudieran corresponder por razón de los terrenos situados en el ámbito sobre los que el usufructo recayera. De incumplirse esta obligación por el usufructuario, la Entidad Urbanística de Conservación deberá admitir el pago de las cuotas hechas por el nudo propietario.

De no ser satisfechas las cuotas por ninguno de los interesados o si el propietario incumpliere las demás obligaciones que le incumben, la Entidad Urbanística de Conservación podrá optar entre exigir el pago de las cuotas y el cumplimiento de las obligaciones o solicitar la expropiación de la finca o fincas de que se trate.

7. Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Entidad Urbanística de Conservación, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo de diez días que al efecto se señalará, lo nombrará el órgano actuante. El designado en este caso ejercerá sus funciones hasta tanto los interesados no designen otro.

8. Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar estarán representadas en

la Entidad Urbanística de Conservación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

Artículo 8. Transmisión de bienes y derechos

1. La incorporación de los propietarios a la Entidad Urbanística de Conservación no presupone la transmisión a la misma de la propiedad de los inmuebles.

2. Cuando un miembro de la Entidad Urbanística de Conservación enajene terrenos de su propiedad situados en el ámbito, notificará en forma fehaciente a la Entidad las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a los efectos de la necesaria constancia.

Por su parte el adquirente por cualquier clase de título queda subrogado en los derechos y en las obligaciones del transmitente pendientes por razón de la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ellos en el título de transmisión.

### CAPÍTULO III

De la Constitución de la Entidad

Artículo 9. Contenido de la escritura de constitución

1. Determinados en forma definitiva los elementos personales de la Entidad Urbanística de Conservación se convocará a todos los propietarios para la constitución definitiva de la Entidad, realizando la convocatoria mediante carta certificada cursada al menos diez días hábiles antes de la fecha prevista y señalando en ella el objeto de la convocatoria.

2. En la escritura de constitución se harán constar cuando menos, los siguientes extremos:

- a) Relación de los propietarios.
- b) Relación de las fincas de que son titulares.
- c) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del Consejo Rector.
- d) Acuerdo de constitución.
- e) Se incorporará plano descriptivo del ámbito.

3. Los interesados que no otorguen esta escritura, podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión dentro del plazo que al efecto señale la Asamblea constitutiva que no podrá ser superior a dos meses y, en todo caso, antes de que adquiera personalidad jurídica la Entidad Urbanística de Conservación. Transcurrido el periodo máximo de los anteriores sin que lo hubieren hecho se les tendrá por adheridos.

4. Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones, en su caso, se trasladará a la Gerencia Municipal de Urbanismo, que adoptará, si procediere, acuerdo aprobatorio.

5. Aprobada por la Gerencia Municipal de Urbanismo la constitución, ésta elevará el acuerdo adoptado junto a la copia autorizada de la escritura, a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, conforme al artículo 111 LOUA, en relación con el 27.2 RGU.

6. Una vez inscrita la Entidad Urbanística de Conservación, adquiere personalidad jurídica.

Artículo 10. Quórum de la Asamblea Constitutiva

Para la celebración de la Asamblea constituyente, se requerirá la presencia, personal o representada, de los propietarios titulares de terrenos, ya sean entidades, personas físicas o jurídicas, incluidos en el ámbito, incorporados a la Entidad Urbanística de Conservación, que representen más de la mitad de la superficie del ámbito.

La sesión será presidida por el propietario que se designe al efecto, haciendo las veces de secretario la persona que con este objeto se designe en la sesión, la cual levantará acta de todo lo actuado y acordado en ella.

### CAPÍTULO IV

## Derechos y Obligaciones de los Miembros

## Artículo 11. Derechos

Son derechos de los asociados los siguientes:

a) Asistir, presentes o representados con poder suficiente o expresa delegación escrita para cada reunión, a la Asamblea General y deliberar y votar sobre los asuntos de que ésta conozca, así como ser electores o elegibles para todos los cargos de gobierno y administración de la Entidad Urbanística de Conservación.

El derecho de voto se ejercerá atribuyendo a cada asociado tantos votos de acuerdo al coeficiente que ostente por su respectiva participación en el ámbito.

Tendrá eficacia la delegación de voto cuando se emita en documento en que conste el orden del día de la sesión de que se trate. No obstante, será válido el apoderamiento general notarial otorgado para representar al poderdante en los órganos de la Entidad Urbanística de Conservación, siempre y cuando incorpore facultades bastantes para el acuerdo de que se trate.

b) Presentar proposiciones y sugerencias.

c) Recurrir contra los acuerdos que estimen lesivos, conforme a los presentes Estatutos.

d) Percibir los beneficios que, por cualquier causa, pudieran obtenerse de la gestión de la Entidad Urbanística de Conservación; y todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las finalidades esenciales de esta última.

e) Informarse sobre la actuación de la Entidad Urbanística de Conservación y conocer el estado de cuentas, solicitando incluso la exhibición de cualquier documento.

f) La participación en el haber social al tiempo de la liquidación de la Entidad.

g) Cuantos derechos les correspondan según el ordenamiento jurídico vigente.

Con carácter general y en lo relativo al ejercicio de sus derechos, los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación habrán de acomodarse a lo señalado en los Estatutos y acuerdos de la misma.

## Artículo 12. Obligaciones

Son obligaciones de los asociados las siguientes:

a) Poner a disposición de la Entidad Urbanística de Conservación los documentos acreditativos de su titularidad y, en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.

b) Señalar un domicilio y sus cambios, a efectos de notificaciones, para constancia de la Secretaría de la Entidad Urbanística de Conservación. Se entenderá como bien dirigida cualquier comunicación hecha por la Entidad Urbanística de Conservación al domicilio que de cada socio figura en la escritura de constitución o posteriores de adhesión, así como las dirigidas a sus correos electrónicos.

c) Satisfacer los gastos que ocasione el funcionamiento de la Entidad Urbanística de Conservación, en general, todos los que origine el cumplimiento de sus fines, a cuyo efecto la Asamblea General fijará las cuotas que sean precisas.

d) Cumplir los acuerdos adoptados conforme a los presentes Estatutos y las obligaciones que dimanen de la actuación urbanística, sin perjuicio de los recursos pertinentes.

e) Regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados dentro de los plazos que señale el Consejo Rector.

f) Cada propietario, en caso necesario, deberá autorizar la ocupación de sus fincas para la ejecución de obras, depósito de materiales o instalaciones complementarias.

g) Domiciliar en un establecimiento bancario el abono de las cuotas de participación en los gastos de la Entidad que le corres-

pondan. Se podrá realizar además el abono mediante ingreso o transferencia bancaria en la cuenta titularidad de la Entidad Urbanística de Conservación.

## CAPÍTULO V

## Órganos de la Entidad

## Artículo 13. Enumeración

La Entidad Urbanística de Conservación se regirá por los siguientes órganos y cargos:

- La Asamblea General.
- El Consejo Rector.
- El Presidente.
- El Vicepresidente.
- El Secretario.

Potestativamente, cuando sea acordado por la Asamblea General, podrá designarse un Gerente con las facultades que expresamente se le atribuyan por aquél órgano e independientes a las del Secretario, sin necesidad de que tenga la condición de propietario; cargo que como trabajo profesional podrá ser retribuido.

## A) DE LA ASAMBLEA GENERAL

## Artículo 14. La Asamblea General

1. La Asamblea General es el órgano supremo de la Entidad Urbanística de Conservación y a sus acuerdos quedan sometidos todos los miembros, sin perjuicio de los recursos que procedan.

Será presidida por el Presidente del Consejo Rector, actuando de Secretario el que lo sea del Consejo y estará formada por las personas físicas o jurídicas incorporadas a la Entidad Urbanística de Conservación, así como por el representante de la administración actuante designado al efecto.

2. Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias o Extraordinarias.

3. En sesión ordinaria se reunirá al menos dos veces al año:

-Una, en los tres primeros meses de cada ejercicio para aprobar la Memoria, Cuentas y Balances, la gestión del Consejo Rector, y designar a las personas que hayan de desempeñar los cargos de Presidente, Vicepresidente y Secretario, en caso de vacante, sin perjuicio de la adopción de otros acuerdos que se estimen pertinentes.

-Otra, en los tres últimos meses del ejercicio para la aprobación de los presupuestos del ejercicio siguiente y, en su caso, fijación de las cuotas ordinarias y extraordinarias de sus miembros.

4. Con carácter extraordinario, podrá reunirse cuando lo acuerde su Presidente, el Consejo Rector o lo soliciten al menos el 25% de las participaciones o el representante de la Administración actuante. En estos últimos supuestos la Asamblea se ha de convocar en los 15 días hábiles siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros 15 días, también hábiles. La petición de reunión extraordinaria se hará mediante carta certificada dirigida al Presidente del Consejo Rector, detallando el objeto de la reunión y los asuntos a tratar.

## Artículo 15. Facultades de la Asamblea

Son facultades de la Asamblea las siguientes:

- La designación y cese de los miembros del Consejo Rector, salvo el representante de la Administración tutelar.
- La aprobación del presupuesto de cada ejercicio y del nombramiento de censores de cuentas.
- El examen de la gestión común y la aprobación en su caso, de la Memoria, Balance y Cuentas del ejercicio anterior.
- La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación posterior por la Administración actuante.
- La imposición de cuotas extraordinarias para atender los gastos no previstos en el presupuesto anual.

f) Acordar la realización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Entidad Urbanística de Conservación y disponer lo necesario para su formalización.

g) Solicitar que las devoluciones de las garantías o fianzas que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas en relación a las obras de nueva construcción, ampliación u otras, se coordinen con la Entidad Urbanística de Conservación.

h) Instar del órgano urbanístico actuante la vía de apremio para exigir el cumplimiento de aquellas obligaciones que así lo exija, según los casos.

i) Delegar expresamente en el Consejo Rector o en el Presidente la gestión de todas las facultades reconocidas en favor de la Entidad Urbanística de Conservación, salvo las indelegables por Ley.

j) Decidir sobre la disolución de la Entidad Urbanística de Conservación con sujeción a lo establecido en los presentes Estatutos.

k) En general, el ejercicio de cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Entidad Urbanística de Conservación y cumplimiento de sus fines, de acuerdo siempre con los presentes Estatutos y con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

l) Todas aquellas facultades que no estén expresamente atribuidas a otro órgano de la Entidad Urbanística de Conservación, sin perjuicio de lo cual la Asamblea podrá adoptar acuerdos en materias reservadas al Consejo Rector por estos Estatutos.

m) Nombramiento del cargo de Gerente, si se acordare su designación.

#### Artículo 16. Convocatoria de la Asamblea

1. Las reuniones de la Asamblea General, tanto ordinarias como extraordinarias, serán convocadas por el Presidente del Consejo Rector o, en su nombre, por el Secretario, mediante carta certificada o correo electrónico remitido a los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación con diez días de antelación al señalado para la reunión.

2. Si a juicio del Consejo Rector fuera conveniente, podrá también ser anunciada la convocatoria en un diario de los de Córdoba con la misma antelación.

3. En la convocatoria deberá figurar el orden del día, así como la hora, lugar y fecha en que ha de celebrarse la primera reunión, y en caso de no haber quórum, la segunda, pudiendo celebrarse ésta con un intervalo de 30 minutos.

4. No podrán ser objeto de acuerdo los asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que se declare su urgencia por la unanimidad de los coeficientes de participación de asistencia que a su vez representen la mayoría de los partícipes de la Entidad Urbanística de Conservación.

5. En la convocatoria de la Asamblea General ordinaria podrá indicarse que en el domicilio social o en otro lugar que al efecto se señale, se hallan a disposición de los socios la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior y el Presupuesto para el ejercicio siguiente.

#### Artículo 17. Constitución de la Asamblea

1. La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria si concurren, presentes o representados, un número de miembros que ostenten al menos el cincuenta por ciento del total de los coeficientes de participación.

2. En segunda convocatoria, se considerará válidamente constituida la Asamblea cualquiera que sea el número de miembros asistentes a la misma y los coeficientes de participación represen-

tados.

3. Los miembros habrán de asistir personalmente o representados en la forma establecida en el artículo 11.a de los presentes Estatutos. Aquellos titulares que por razón del tipo de vivienda se encuentren agrupados en Comunidad de Propietarios, podrán ser representados por sus respectivos Presidentes de Comunidad en los términos y con las facultades previstas en la Ley de Propiedad Horizontal.

#### Artículo 18. Adopción de acuerdos

1. El Presidente del Consejo Rector y en caso de vacante, ausencia o enfermedad de éste, el Vicepresidente presidirá la Asamblea y dirigirá los debates.

Actuará como Secretario el que lo sea del Consejo Rector.

2. Los acuerdos, se tomarán por mayoría simple de votos, presentes o representados.

3. Todos los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación, incluso los disidentes y no asistentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por la Asamblea General, sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes contra los mismos.

#### Artículo 19. Actas

1. De las reuniones de la Asamblea, el Secretario levantará acta con el visto bueno del Presidente, haciendo constar en ella los miembros asistentes, por sí o por representación, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, reseñando en cada caso nominalmente a quienes hayan votado en contra de cualquier acuerdo o se hubieran abstenido.

2. Las actas serán aprobadas en la propia reunión de la Asamblea con la firma de todos los asistentes o bien posteriormente en el plazo que se señale, por medio del Presidente, el Secretario y un Interventor designado al efecto en la propia sesión que podrá ser miembro del Consejo Rector. Asimismo, cabrá posponer su aprobación para la siguiente reunión.

Las actas aprobadas hacen ejecutivos los acuerdos a que se refieran desde el momento de su aprobación.

3. Las actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, pudiendo solicitar los miembros a los órganos urbanísticos competentes la expedición de certificaciones, las cuales serán firmadas por el Secretario con el visto bueno del Presidente.

4. Los acuerdos que se adopten se notificarán en el plazo máximo de quince días a todos los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación en los términos establecidos en los artículos 58 y 59 de la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. (Ley 4/1999). Será válida la notificación a través de los correos electrónicos de los miembros.

#### B) DEL CONSEJO RECTOR

##### Artículo 20. Composición y carácter

1. El Consejo Rector es el representante permanente de la Asamblea y el órgano ejecutivo normal de gobierno y administración de la Entidad Urbanística de Conservación.

2. El Consejo será elegido, entre los miembros de la entidad al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones incluidas las económicas y elegidos por los miembros con derecho a voto en la Asamblea General; y estará formado por nueve Vocales, uno de los cuales será elegido por la Asamblea General como Presidente y otro como Vicepresidente. Además lo integrará el representante de la Administración actuante, con voz pero sin voto, y un Secretario. El cargo de Secretario podrá ser ejercido por uno de los Vocales y, si quien ostentara el cargo no fuera propietario, carecerá de voto.

3. A excepción del Secretario, cuyo nombramiento puede re-

caer en persona ajena a la Entidad Urbanística de Conservación, los miembros del Consejo habrán de ostentar la cualidad de asociados.

#### Artículo 21. Duración del cargo de Consejero

La duración del cargo de Consejero será de dos años, debiendo ser ratificado o revocado anualmente por decisión de la Asamblea General, y pudiendo presentarse a la reelección; salvo que por acuerdo de Asamblea se fijara otro plazo. Cesarán cuando fueran removidos por la Asamblea General en cuyo caso será sustituido en un plazo de dos meses, iniciándose el proceso de apertura de candidatos que culminará con votación de la Asamblea (ordinaria o extraordinaria), renuncien voluntariamente al cargo, fallecieren o quedaran incapacitados para el cargo por cualquier causa.

#### Artículo 22. Facultades del Consejo

Corresponden al Consejo, con carácter general, las más amplias facultades de gestión, ejecución y representación de los intereses comunes de la Entidad Urbanística de Conservación, sin más limitaciones que las consignadas en estos Estatutos, o las que vengan impuestas por la Asamblea General.

Son de su competencia los actos siguientes:

- a) Representar a la Entidad Urbanística de Conservación en juicio y fuera de él.
- b) Convocar la Asamblea General, tanto con carácter ordinario como extraordinario, facultad que el Consejo compartirá con el Presidente.
- c) Requerir la adopción de acuerdos a la Asamblea General, sin perjuicio de que en estos Estatutos se establezca igual facultad al Presidente.
- d) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- e) La administración económica de la Entidad Urbanística de Conservación.
- f) Ejercitar acciones civiles o administrativas para el cobro de las aportaciones adeudadas por los asociados.
- g) Delegar facultades en cualquiera de los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación, con conocimiento de la Asamblea General.
- h) Contratar y convenir los servicios profesionales pertinentes para llevar a cabo las funciones de la Entidad Urbanística de Conservación y cuantos demás actos sean de su incumbencia, aprobados por la Asamblea General.
- i) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sea su causa jurídica y la persona o Entidad Urbanística de Conservación obligada.
- j) Preparar y presentar a la Asamblea General la memoria, balance y el presupuesto ordinario, así como en su caso los presupuestos extraordinarios.
- k) Ejercitar cuantas facultades le sean delegadas por la Asamblea, bien con carácter temporal o indefinido.
- l) Cualquiera otra facultad de gobierno y administración no reservada expresamente a la Asamblea General.

#### Artículo 23. Reuniones del Consejo Rector

1. Las reuniones del Consejo se celebrarán cuando el Presidente o, en su caso, el Vicepresidente lo estimen oportuno o cuando lo soliciten por lo menos, dos de sus miembros o el representante de la Administración actuante.
2. La convocatoria la hará el Secretario por correo ordinario, electrónico o mediante el tablón de anuncios, con al menos diez días de antelación a la fecha en la que haya de celebrarse, figurando en la misma, día, hora y lugar así como el correspondiente orden del día.
3. El Consejo se considerará válidamente constituido cuando el

número de Consejeros presentes sea de cinco, excluido el secretario. La asistencia al Consejo se realizará personalmente, si bien se podrá delegar en alguno de los restantes Consejeros por escrito y para cada reunión.

4. Se entenderá válidamente convocado y constituido el Consejo para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que estén presentes la totalidad de los Consejeros y acepten por unanimidad la celebración del mismo.

5. En cada reunión del Consejo, cada Consejero tiene derecho a un voto. Caso de empate dirime el del Presidente.

6. Los acuerdos serán adoptados por mayoría simple de votos y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de las actuaciones y recursos que sean procedentes.

#### Artículo 24. Actas del Consejo

1. De cada sesión del Consejo se levantará el acta correspondiente, en la que se harán constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, siendo aprobada en la misma reunión o en la siguiente.

2. Las actas figurarán en el Libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario. Las actas serán publicadas o remitidas en el plazo máximo de quince días a todos los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación.

3. A requerimiento de los socios o de los órganos urbanísticos competentes, deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del Libro de Actas.

#### C) DEL PRESIDENTE

##### Artículo 25. Nombramiento

El Presidente será elegido, entre los miembros de la entidad que, estando al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones económicas, sea presentado y elegido por los miembros de la Entidad con derecho a voto en la Asamblea General, siéndole de aplicación lo dispuesto para los Consejeros en el artículo 21 de estos Estatutos.

##### Artículo 26. Funciones

Son funciones del Presidente:

1. Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y hacer cumplir los acuerdos.
2. Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Entidad Urbanística de Conservación y del Consejo Rector, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
3. Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
4. Ejercer, en la forma que el Consejo determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Entidad Urbanística de Conservación.
5. Convocar a la Asamblea General con carácter ordinario y extraordinario, requiriendo la adopción de acuerdos en la misma.
6. Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por el Consejo Rector.

#### D) DEL VICEPRESIDENTE

##### Artículo 27. Nombramiento

El Vicepresidente será elegido, será elegido, entre los miembros de la entidad que, estando al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones económicas, sea presentado y elegido por los miembros de la Entidad con derecho a voto en la Asamblea General, siéndole de aplicación lo dispuesto para los Consejeros en el artículo 21 de estos Estatutos.

##### Artículo 28. Funciones



Son funciones del Vicepresidente:

- a) Ejercer todas las facultades que corresponden al Presidente en el caso de vacante, ausencia o enfermedad de éste.
- b) Sustituir al Presidente en los casos en que éste le delegue sus funciones.
- c) Asistir en función de Consejero a las sesiones del Consejo Rector incluso cuando esté presente el Presidente.
- d) Realizar las funciones de responsable financiero.

#### E) DEL SECRETARIO

##### Artículo 29. Nombramiento

El Secretario será nombrado como los restantes miembros del Consejo por el mismo plazo, pudiendo recaer su nombramiento en persona ajena a la Entidad Urbanística de Conservación. En caso de vacante, ausencia o enfermedad el cargo será desempeñado por el Consejero de menor edad.

##### Artículo 30. Funciones

- a) Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- b) Levantar acta de las sesiones, transcribiendo su contenido al Libro de Actas correspondiente, diligenciado al efecto por el fedatario público.
- c) Expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente.
- d) Desempeñar las funciones administrativas que le fueren encomendadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.
- e) Notificar a todos los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.
- f) Custodiar todos los documentos de la Entidad Urbanística de Conservación.
- g) Controlar la llevanza de la contabilidad social y las obligaciones tributarias formales, que debido a la complejidad de dichas tareas se podrá encomendar a un profesional cualificado para ello.

## CAPÍTULO VI

### Medios Económicos y Reglas para la Exacción de Cuotas

#### Artículo 31. Clases

Las aportaciones de los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación estarán constituidas por las cuotas ordinarias y extraordinarias.

#### Artículo 32. Participación en derechos y obligaciones

1. La participación en los derechos y obligaciones comunes viene determinada por el coeficiente de participación de cada uno de los propietarios, calculado en la forma que señalan las Bases de Actuación.
2. La superficie computable de las fincas se acreditará por certificación registral, nota simple o, en su defecto, por testimonio notarial del título de adquisición y será comprobada sobre el terreno.
3. Cuando exista discordancia entre los títulos y la realidad física de alguna finca, los interesados aportarán los datos catastrales y los documentos o pruebas necesarios y si, a pesar de ello, existe discrepancia, prevalecerá la realidad física sobre la superficie que conste en el título.

Si la discrepancia versare sobre el dominio de una finca o parte de ella, la porción litigiosa se considerará a efectos económicos o de pago de cuotas, perteneciente por iguales partes a los propietarios discrepantes o litigiosos, hasta tanto se resuelva mediante acuerdo o resolución judicial.

#### Artículo 33. Cuotas ordinarias y extraordinarias

1. Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Entidad Urbanística de Conservación que se recojan en los Presupuestos anuales. Son extraordinarias las cuotas que se fijen en acuerdos específicos de la Asamblea General.

2. Ambas clases de cuotas serán fijadas por la Asamblea General a propuesta de los órganos competentes.

#### Artículo 34. Cuantía y pago

1. El importe de las cuotas será proporcional a la participación de cada miembro de la Entidad Urbanística de Conservación.
2. Las cuotas resultantes se harán efectivas en el plazo y forma que determine la Asamblea General o, por delegación el Consejo Rector. Salvo acuerdo en contrario, las cuotas se ingresarán en el plazo máximo de un mes a contar desde que se practique el requerimiento a tal efecto.
3. La falta de pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias en el plazo establecido producirá los siguientes efectos previo acuerdo de Asamblea General:
  - a) Un recargo del 10% del importe de las cuotas dejadas de satisfacer si se abonasen durante el mes siguiente a la finalización del plazo para el pago.
  - b) Transcurrido éste último plazo, se instará del Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio con el consiguiente recargo. Alternativamente se podrá utilizar la vía judicial para la reclamación, tanto del principal como de los recargos.
  - c) El devengo a favor de la Entidad Urbanística de Conservación de un interés del 8% anual, desde el día en que nazca la obligación de pagar, hasta aquél en que efectivamente se abone la suma adeudada. El interés se aplicará únicamente por la deuda real, excluyéndose los recargos antes establecidos.

#### Artículo 35. De los gastos anticipados

Todos los gastos útiles o necesarios que se hayan satisfecho anticipadamente por parte de los propietarios, podrán ser reclamados al resto de los propietarios siempre y cuando se justifique razonadamente la cuantía y el objetivo del trabajo ante la Asamblea General. Estas partidas devengarán a favor de quienes las hubieran desembolsado a su tiempo un interés del euribor más un punto anual, desde el momento del pago hasta su resarcimiento. Estos gastos habrán de ser aprobados por la Asamblea General, produciendo la oportuna derrama.

#### Artículo 36. De la contabilidad

1. La Entidad Urbanística de Conservación llevará la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados para que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse.
2. Obligatoriamente la contabilidad constará, como mínimo, de Libros de ingresos, gastos, caja y cualesquiera otros que sean exigibles conforme a la legislación tributaria.
3. La contabilidad estará a cargo del Secretario, salvo que se encomendara a persona distinta, en cuyo supuesto corresponderá a éste bajo la inspección del Secretario o del miembro del Consejo Rector designado para la custodia de fondos, y en todo caso del Presidente.
4. La contabilidad estará a disposición de los miembros de la Entidad de Conservación quienes la podrán consultar previa solicitud al Secretario.

## CAPÍTULO VII

### Recursos Administrativos contra Acuerdos de la Entidad

#### Artículo 37. Ejecutividad de los acuerdos

Los acuerdos de los órganos de la Entidad Urbanística 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 38. Clases de recursos

1. Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados, en el plazo de 15 días hábiles desde su comunicación, ante la Asam-

blea General. Esta última deberá resolver en el plazo de 3 meses, transcurrido el cual sin que recaiga resolución, se entenderá desestimada la impugnación.

2. Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o presuntos, cabe recurso de alzada en plazo de un mes ante el órgano municipal competente.

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

#### CAPÍTULO VIII

##### Disolución y Liquidación de la Entidad

###### Artículo 39. Causas de la disolución

La Entidad Urbanística de Conservación se disolverá una vez cumplido el plazo de duración establecido en el artículo 6 para desarrollar el objeto para el cual se constituyó.

###### Artículo 40. Liquidación

1. Cuando se extinga la personalidad jurídica de la Entidad Urbanística de Conservación, se procederá a su liquidación por parte del Consejo Rector, con observancia de las normas legales y reglamentarias aplicables y con sujeción a las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea General.

La Asamblea podrá nombrar liquidador o liquidadores con las facultades del Consejo, cesando éste en sus funciones.

2. La liquidación estará condicionada a la satisfacción de posibles créditos de terceros así como al cobro de las cantidades de que la Entidad Urbanística de Conservación pudiera ser acreedora. En todo caso quedarán afectos a los compromisos contraídos los terrenos aportados por la Entidad Urbanística de Conservación hasta el total pago de las deudas.

3. El patrimonio que pueda existir en terrenos, derecho o metálico, se distribuirá entre los asociados en proporción a su participación en la Entidad Urbanística de Conservación o, en su caso se enajenarán los terrenos o derechos, distribuyéndose el metálico por el Consejo o el liquidador, si a éste se atribuyeran las funciones de liquidación, por la Asamblea.

#### CAPÍTULO IX

##### De los Elementos Reales

###### Artículo 41. Elementos de dominio y uso privado

Son elementos de uso privado de cada miembro de la Entidad:

a) La superficie de las parcelas privadas, incluyendo las zonas comunes, tramos de viales, instalaciones y equipamientos privados incluidos dentro de la superficie de los conjuntos urbanísticos o macroparcelas.

b) Las edificaciones, cerramientos, instalaciones deportivas, plantaciones arbóreas y de jardinería realizadas en el interior de las parcelas privadas y de los conjuntos urbanísticos.

c) Las instalaciones y conexiones a las redes de los servicios urbanísticos y su distribución dentro del perímetro de las parcelas privadas.

Los propietarios de parcelas de propiedad privada, entre las que se incluyen los conjuntos urbanísticos, ostentarán la titularidad de la superficie de la parcela respectiva, así como de cuantas edificaciones y elementos urbanísticos contengan en su interior, que deberán respetar, en todo caso, el planeamiento aprobado.

###### Artículo 42. Elementos de uso común

Son elementos de uso común de todos los miembros de la Entidad:

- Las zonas verdes públicas.
- La red viaria pública.
- Las zonas de uso común.
- Las instalaciones de los servicios urbanísticos hasta su conexión a las parcelas privadas.

1. Las instalaciones y edificaciones construidas en su caso, en terrenos propiedad de la Entidad, o de los que ésta sea usuaria, tendrán naturaleza de elementos de uso común, correspondiendo el ejercicio de su titularidad a la Entidad.

2. Ningún miembro de la Entidad podrá realizar obras en los elementos de uso común, aunque sea en interés de todos, sin la previa autorización de la Asamblea General, estando facultado el Consejo Rector, en caso de urgente necesidad, para decidir sobre las medidas a adoptar.

3. Si se ejecutase alguna obra o mejora sin la debida autorización, los perjuicios producidos serán de cargo exclusivo del ejecutor, y los beneficios, si existiesen, aprovecharán a todos los miembros de la Entidad sin obligación de satisfacer indemnización alguna.

###### Artículo 43. Elementos de dominio y uso público

Pertenecen al dominio y uso público, cuya titularidad corresponde al Ayuntamiento, los siguientes elementos:

- Las zonas verdes públicas.
- La red viaria pública.
- Las dotaciones públicas.
- Las instalaciones de los servicios urbanísticos hasta su conexión a las parcelas privadas, entre otros alcantarillado, agua potable y alumbrado público.

###### Artículo 44. Cuidado de entorno y convivencia

El cuidado del entorno y la convivencia se desarrollará conforme las correspondientes ordenanzas municipales y normativa vigente.

En un plazo de seis meses desde la constitución de la entidad se aprobará un reglamento de cuidado del entorno y convivencia que entre otros conceptos regulará:

- Zonas verdes públicas:
  - Conservación, buen estado y limpieza.
  - Cuidado de plantas y árboles.
- Viario público, alumbrado público y servicios en general:
  - Conservación, buen estado y limpieza.
  - Velocidad de circulación.
- Parcelas privadas:
  - Conservación, buen estado y limpieza.
- Animales:
  - Animales permitidos.
  - Control de circunstancias higiénicas en su alojamiento, ausencia de riesgos sanitarios e inexistencia de incomodidades o molestias para vecinos (malos olores, ladridos, ruidos, etc.).
  - Control de los preceptivos permisos legales.
- Concentraciones masivas molestas.
- Protección contra incendios:
  - Control de parcelas privadas.
  - Control de zonas de seguridad alrededor de la urbanización.
- Lago.

#### B. BASES

##### Base 01. Ámbito territorial

Las presentes Bases de Actuación, se refieren a la Entidad Urbanística de Conservación de la Urbanización Las Jaras de Córdoba, aplicándose sobre los terrenos comprendidos en la delimitación del ámbito, definido en el artículo 5 de los Estatutos por los que se rige, y a los propietarios de suelo incluido en el mismo.

##### Base 02. Finalidad de las bases

Su finalidad es la de reglamentar el modo y la forma de incorporación a la Entidad Urbanística de Conservación de los interesados, establecer los criterios de valoración de la participación en derechos y obligaciones, fijar las normas para la equidistribución de los beneficios y cargas urbanísticas, y los presupuestos de

contratación de conservación de las obras de urbanización, establecimiento de los coeficientes de participación, cuotas y normas para su exacción.

Base 03. Las bases como técnica redistributiva

La función de estas Bases, como técnica de reparto de beneficios y cargas, es la de contener un conjunto de normas que, en el marco de la LOUA, permitan mediante la utilización de sus criterios, el cálculo de las aportaciones y su distribución equitativa.

Base 04. Obligatoriedad

1. La aprobación definitiva de estas Bases por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Córdoba y la incorporación de los propietarios de terrenos a la Entidad Urbanística de Conservación supone que los miembros de la Entidad aceptan, como normas de necesaria observancia, todas las reglas y criterios previstos en ellas, quedando por tanto plenamente obligados.

2. La obligatoriedad de las Bases no impiden su modificación siempre que ésta sea votada en Asamblea General de la Entidad Urbanística de Conservación y, previa la tramitación correspondiente, sea aprobada por la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Base 05. Participación en derechos y obligaciones

1. La participación de cada propietario en derechos y obligaciones será proporcional a la superficie de suelo y a la superficie edificable según el planeamiento actual de la finca que aporta en relación con la totalidad de las comprendidas en el ámbito.

2. Para la tramitación del presente proyecto de Estatutos y Bases de la Entidad Urbanística de Conservación se atenderá a las superficies de fincas derivadas de la titulación. Antes de su aprobación definitiva se realizará un estudio técnico-jurídico que recogerá las comprobaciones definitivas realizadas sobre la cartografía catastral actual. En base a esta cartografía catastral se delimitarán y superficializarán las diferentes manzanas del ámbito para obtener su superficie neta total. Estas superficies netas de manzanas y total del ámbito permanecerán invariables para evitar que reajustes de linderos entre miembros de la entidad afecte a la totalidad de las participaciones.

En caso de discordancia entre los títulos aportados y la realidad física de las fincas comprobada sobre la cartografía catastral prevalecerá ésta sobre aquéllos.

3. En los supuestos de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, de parte de él o señalamiento de lindes, se estará a lo dispuesto en el artículo 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, en relación con el artículo 10 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio.

Base 06. Contratación de conservación de obras de urbanización

1. La conservación de obras de urbanización se realizará por la empresa o empresas que se determine en virtud del acuerdo de la Asamblea General, a propuesta del Consejo Rector, a través de concurso, concurso – subasta, o adjudicación siempre que en la contratación no se supere el importe de cuarenta mil euros.

2. En cualquiera de los casos, en el contrato se hará constar todas y cada una de las siguientes determinaciones, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico:

a) El compromiso de la empresa adjudicataria de ajustarse en plazos y modos de ejecución a las directrices de la Entidad Urbanística de Conservación y de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento y del Consejo Rector de la Entidad.

b) Los supuestos de incumplimiento que darán lugar a la resolución del contrato y las indemnizaciones a satisfacer por la inob-

servancia de las características técnicas o plazos.

c) Modo y plazos de abono por la Entidad Urbanística de Conservación de cantidades a cuenta de la obra realizada.

d) La retención que pueda efectuar la Entidad Urbanística de Conservación de cada pago parcial como garantía, retenciones que no serán devueltas hasta que se hayan recibido definitivamente los trabajos.

e) La no transmisión de la posesión a la empresa urbanizadora, de modo que la rescisión o resolución del contrato, cuando proceda, sea por incumplimiento sea por voluntad del dueño o por cualquier imposibilidad sobrevenida, resulte eficaz y pueda la Entidad Urbanística de Conservación continuar los trabajos por sí o por medio de otro contratista.

f) La inclusión de los conceptos legalmente necesarios en materia de seguridad y salud; debiéndose recoger las correspondientes unidades o partidas valoradas independientemente.

Base 07. Responsabilidades

1. Según lo dispuesto en el artículo 154 de la LOUA, la entrega de las obras de urbanización deberá realizarse por la persona o entidad que materialmente las haya ejecutado: JAVIARAS SA y LAUJARAS SA.

2. Según lo dispuesto en el artículo 153.2 de la LOUA, el deber de conservación de las obras de urbanización hasta la recepción corresponderá a la persona o entidad que materialmente las haya ejecutado: JAVIARAS SA y LAUJARAS SA.

3. Según lo dispuesto en el artículo 153.3 de la LOUA, la conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, será responsabilidad de los propietarios de solares agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación, cuando estén comprendidos en ámbitos en los que el planeamiento urbanístico así lo disponga.

4. Según lo dispuesto en el artículo 154.2 de la LOUA, el ayuntamiento podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización si durante el plazo de garantía el promotor no responde de los defectos y vicios de construcción apreciados.

5. La Entidad Urbanística de Conservación será responsable ante cada uno de sus miembros del daño patrimonial que pudieran sufrir por la actuación de aquélla. Así mismo podrá repercutir el importe de las multas, cuando alguno de sus miembros hubiere intervenido en forma directa en la comisión de alguna infracción urbanística.

Base 08. Cálculo del coeficiente de participación

La participación en derechos y obligaciones de cada finca será la media entre su participación respecto a la superficie de suelo neta del ámbito y su participación respecto a la superficie edificable del ámbito.

Base 09. Distribución de beneficios y cargas

1. La distribución de beneficios, cargas o pérdidas resultantes de la actuación urbanística de la Entidad Urbanística de Conservación, se hará atendiendo al coeficiente de participación que cada uno tenga en la Entidad.

2. La proporcionalidad no se altera por la existencia de enajenaciones o de expropiaciones de que sea beneficiaria la Entidad Urbanística de Conservación.

3. La señalada proporción no queda tampoco alterada por el hecho de haberse satisfecho alguna cuota con recargo por mora, ya que dicha cantidad queda exclusivamente a beneficio de la Entidad Urbanística de Conservación.

Abogadas, firmas ilegibles. Arquitectos, firmas ilegibles.