

Altorreal

Estatutos

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artº. 1º.- La Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación se constituye bajo la denominación de URBANIZACIÓN ALTORREAL y se regirá por los presente Estatutos, y en lo no previsto en los mismos, por la Ley de Ordenación Urbana y Régimen del Suelo, texto refundido de 9 de abril de 1976, y Reglamento de Gestión - Urbanística aprobado por Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto del mismo año.

Artº. 2º.- Naturaleza.

1. La Entidad tendrá naturaleza Administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.
- 2.- Personalidad jurídica se entenderá adquirida a partir del momento de la inscripción de la Entidad de Conservación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artº. 3º.- Domicilio.

La Entidad de Conservación de la Urbanización ALTORREAL se domicilia en la misma Urbanización, termino municipal de Molina de Segura (Murcia).

Artº. 4º.- Objeto y fines.

La Entidad tendrá por objeto la conservación de las obras de urbanización, el mantenimiento de dotaciones e instalaciones dentro del ámbito del Plan Parcial conocido bajo el nombre ALTORREAL y atenderá a los siguientes fines:

- a) A la aceptación en su día de los servicios comunes a la urbanización, de acuerdo con los planes y proyectos aprobados. Esta aceptación, que es obligatoria con las precisiones que se hacen más adelante, podrá realizarse de manera general o parcial, conforme los servicios comunes pueden estar determinados.
- b) Conservación de aquellos servicios, a partir de la fecha de su aceptación, como son calles, plazas, accesos, zonas verdes y similares.
- c) Conservación del saneamiento y alcantarillado.
- d) Conservación de la red tensión de energía eléctrica, postes de sustentación, red de alumbrado público, farolas, apliques, lámparas y el correspondiente y apropiado transformador eléctrico.
- e) El suministro y mantenimiento de la red de agua potable; su distribución y deposito, corresponden al ilustrísimo Ayuntamiento de Molina de Segura, sin perjuicio del cobro de las tasas correspondientes.
- f) El suministro de energía eléctrica para el alumbrado público será sufragado por el ilustrísimo Ayuntamiento de Molina de Segura en la cuantía correspondiente a un tercio del mismo, según proyecto de aplicación. Quedando el resto de cuenta de la Entidad de Conservación.
- g) La vigilancia interior corresponde al ilustrísimo Ayuntamiento de Molina de Segura, si bien podrán formularse convenios con la Entidad al objeto de garantizar el mencionado servicio.
- h) El servicio de recogida de basura será asumido por la Entidad de Conservación con carácter transitorio en tanto no se llegue, en los polígonos de ejecución definidos, a un nivel de consolidación por edificación de dos tercios de los previsto en el Plan, a partir del cual deberá ser asumido por el ilustrísimo Ayuntamiento de Molina de Segura, sin perjuicio del cobro de las tasas correspondientes.
- i) Cuidado del cumplimiento de las normas y ordenanzas aplicables al núcleo residencial, mantenidas dentro del carácter para que fueron concebidas.
- j) Representación ante el Estado, Comunidad Autónoma, Provincia, Municipio o cualquier entidad, persona física o jurídica de toda índole.
- k) La promoción por sí, o por entidades que pudieran crearse, de cualquier tipo de actividad cultural, deportiva o recreativa.
- l) La realización de las obras de embellecimiento, decoración o reforma de la urbanización, siempre dentro del marco legal oportuno y en el mejor beneficio de los vecinos y de sus familias.

m) Aquellas que acuerde la Junta General, y que redunden en beneficio de las condiciones del núcleo residencial.

n) Cualesquiera de estos servicios y su conservación, podrán ser cedidos o contratados con un Organismo público o privado, previo acuerdo de la Junta General.

Artº. 5º.- Organismo urbanístico bajo cuya tutela se actúa.

Es el Ayuntamiento de Molina de Segura, el cual controlará la gestión de la Entidad de Conservación, y ante él podrá interponerse el recurso de alzada previsto en estos Estatutos.

Artº. 6º.- Sector que constituye su objeto.

Es el comprendido dentro de los límites del Plan Parcial LOS MARZOS Y EL MONTAÑAL aprobado por los Organismos competentes.

Artº. 7º.- Duración. La Entidad de Conservación tendrá una duración indefinida hasta que finalice el cumplimiento total de su objeto social, o sea imposible su continuidad, y caso de disolución, la Junta General dictará las normas precisas para llevarla a cabo, y en todo caso, los remanentes de caja y las cantidades resultantes de enajenación de los bienes realizables se distribuirán entre los comuneros en proporción a sus respectivas aportaciones o cuotas de participación, y el resto, si lo hubiere, una vez extinguida, asimismo las cargas de la comunidad, será repartido en obras de beneficencia. En todo caso será necesaria y perceptiva la autorización de la Administración Urbanística actuante.

CAPÍTULO II. DE LAS COSAS COMUNES Y PRIVATIVAS

Artº. 8º.- Elementos comunes. Se considerarán bienes comunales, todos cuantos elementos se encuentren fuera del recinto privado de cada parcela, cuales son calles, accesos, aceras, farolas de iluminación, señales de tráfico, instalaciones comunes generales de agua, electricidad, teléfono, gas si se instalare, incluidos los elementos complementarios y accesorios aéreos, subterráneos, plazas, paseos, arbolado, jardines, canalizaciones generales de agua pluviales y residuales hasta los registros de salida, y en general, cuantos otros que, aunque no descritos, sean necesarios para el uso y aprovechamiento común de los copropietarios y ocupantes, y aquellos que puedan crearse o promocionarse en el futuro, y en general, todas las redes de abastecimiento.

Artº. 9º.- Restricciones de uso de los elementos comunes.

La Junta o Asamblea de propietarios de carácter general, podrá establecer determinadas restricciones al uso de los elementos comunes por personas extrañas al núcleo residencial, así como desestimar la instalación de centros públicos o privados que puedan afectar al bienestar o tranquilidad de los comuneros o de sus familiares. Tales acuerdos necesitarán la sanción de la Administración Urbanística actuante sin la cual serán nulos.

Artº. 10.- Inalienabilidad o indivisibilidad de las cosas comunes.

Las partes comunes enumeradas anteriormente, y aquellas otras que por su naturaleza o peculiar destino merezcan la calificación de elementos comunes, no serán en ningún caso susceptibles de división, y tampoco podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas.

CAPÍTULO III. ORGANIZACIÓN DE LA COMUNIDAD ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

Artº. 11º.- Organos de Gobierno. 1.- Regirán la Entidad de Conservación los siguientes órganos: Asambleas Generales, Comisión Delegada o Junta Rectora: Presidente, Vicepresidente, Secretario, Tesorero y Contador y cuatro vocales.

2.- Los cargos habrán de recaer necesariamente en personas físicas.

Artº. 12.- Asamblea General.

La Entidad de Conservación estará regida por la Asamblea o Junta General, que estará constituida por todos los miembros o propietarios de parcelas en la Urbanización, y es el órgano supremo que rige la vida de la misma, siendo sus acuerdos vinculantes, dentro de las disposiciones legales y de lo establecido en los Estatutos, para todos sus miembros.

Artº. 13.- Atribuciones de la Asamblea General.

Corresponde a la Asamblea General las siguientes funciones:

a) El nombramiento de Presidente y de los demás miembros que integran la Comisión Delegada, cuyos cargos serán gratuitos e irrenunciables.

b) Aprobar el censo de propietarios y extensiones superficiales de cada uno.

- c) Aportar los presupuestos de gastos e ingresos previsibles, bien sean ordinarios o extraordinarios, y partir las cuotas a cada comunero, según les correspondan en razón de los índices o coeficientes fijados en cada parcela.
- d) Sancionar las cuentas presentadas por la Comisión Delegada, comprensivas de los ingresos y gastos realizados.
- e) El nombramiento de dos censores de cuentas, propietarios, que firmarán caso de ser conformes las mismas.
- f) Recepción de obras, servicios e instalaciones conforme a lo previsto en estos Estatutos, fijación de los planes de actividades de acuerdo con los fines y objetos de la comunidad.
- g) Propuesta de modificación de Estatutos.
- h) Propuesta de disolución de la Entidad de Conservación.
- i) Aprobar la ejecución de las obras extraordinarias y mejora, que no sean facultad de la Comisión Delegada, así como la forma de recabar fondos para su realización.
- j) Conocer y decidir en los asuntos de interés general para la Entidad de Conservación, que escapen a las funciones de la Junta Rectora o Comisión Delegada, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.
- k) Cualesquiera otras, que por su naturaleza, importancia o relevancia, se requiera la aprobación de esta Asamblea General.

Artº. 14.- Sesiones de la Junta de propietarios.

La Asamblea de propietarios podrá celebrar sesiones generales ordinarias y extraordinarias.

1.- La Junta General Ordinaria se celebrará, por lo menos, una vez al año (durante los tres primeros meses), para proceder a la elección o confirmación de los cargos de la Comisión Delegada según estos Estatutos; para examinar, censurar y aprobar las cuentas del año inmediato anterior, y para aprobar el presupuesto de gastos ordinarios del ejercicio económico que comienza.

2.- La Junta General Extraordinaria se convocará y reunirá con carácter de urgencia para resolver toda clase de asuntos, que, por su naturaleza, considere necesarios el Presidente de la Junta Rectora, o cuando lo pida la cuarta parte de los propietarios o comuneros.

Artº. 15º.- Convocatoria y citaciones.

La convocatoria de las sesiones de la Junta General se hará por escrito, mediante cartas certificadas, con una antelación mínima de seis días las Ordinarias y con la que sea posible para que puedan llegar a conocimiento de los interesados en las Extraordinarias, citaciones que se enviarán a los domicilios designados por los propietarios, y en su defecto a la vivienda o chalet que les pertenezcan. En ella se hará constar hora, día y lugar de la Junta, especificándose igualmente los asuntos que en ella se vayan a tratar.

Artº.- 16º:- Obligatoriedad de asistencia a las sesiones de la Junta.

Todos los miembros de la comunidad están obligados a asistir a las sesiones de la Asamblea de propietarios, ya sean Ordinarias o Extraordinarias, con derecho a voz y voto. Esta asistencia será personal o por representación legal y voluntaria.

Bastará para acreditar la representación voluntaria con un escrito -incluso telegrama- dirigido al Presidente en el que el propietario imposibilitado para asistir señale el nombre del que desea que le represente, lo que conferirá al representante voz y voto en la reunión.

Será miembro de la Junta General, cualquiera que sea su naturaleza, un representante del Ayuntamiento de Molina de Segura designado al efecto, con voz y sin voto. El cual deberá ser convocado en la misma forma que cualquier propietario.

Artº.- 17º.- Reglas para la validez y ejecución de los acuerdos.

1.- Los acuerdos de la Junta o Asamblea, se adoptarán por mayoría simple y obligarán a todos los comuneros, presentes o ausentes, siempre que los acuerdos que se hayan comunicado en forma reglamentaria, y no afecten a la modificación de los Estatutos, cesión o enajenación de bienes comunales, o disolución de la Entidad de Conservación, para los que se requerirá una mayoría y adopción de acuerdos en Junta General Extraordinaria.

2.- Cada comunero tendrá un voto, que vendrá dado en función del concepto unitario de parcela o vivienda, según el caso.

3.- La Asamblea General, tanto Ordinaria como Extraordinaria quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella presentes o representados, la mayoría de los comuneros, y en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios concurrentes. Entre la primera y segunda convocatoria habrá de mediar un tiempo de treinta minutos.

Artº.- 18º.- Libros de la Comunidad.

En la Entidad de Conservación se llevarán, con carácter obligatorio tres libros foliados y sellados por el Juzgado de Distrito de Molina de Segura o diligenciados por Notario.

1.- En el primero, llamado de propietarios, se abrirá un folio para cada parcela o vivienda, en su caso, en el cual inscribirán el nombre del propietario primero, los cambios de propiedad y el domicilio o dirección, que en cada momento señale el propietario en el lugar, en otra localidad distinta o en el extranjero, para todos los efectos de citaciones y notificaciones previstas en estos Estatutos.

2.- En los otros dos, llamados de actas, se extenderán las de las sesiones y acuerdos de la Asamblea de propietarios en uno de ellos y en el otro las de la Comisión Delegada, cuyas actas serán firmadas por el Presidente y Secretario o miembros que les sustituyan. Aquellas actas que recojan acuerdos que se estimen excepcionalmente importantes, serán firmadas además por otros dos copropietarios designados por la Asamblea General.

3.- De cada acta de la Asamblea de propietarios se sacará copia por el Secretario, quien la remitirá por correo ordinario a todos y cada uno de los miembros de la comunidad, hayan o no asistido a la sesión de que se trate.

4.- Las actas de la Comisión Delegada estarán a disposición de todos los propietarios de la Entidad, y se les podrá facilitar copia si así lo desean.

Artº. 19.- Comisión Delegada. Funciones.

1.- La Comisión Delegada o Junta Rectora es el órgano de gestión e impulsión de la Entidad de Conservación y en tal condición sus actuaciones vinculantes para ésta, salvo que en su actuación tomara decisiones de las reservadas a la Asamblea General, o expresamente prohibidas por la misma. Funcionará en régimen colegiado y sus decisiones lo son solidariamente respecto de cada uno de sus miembros, salvo que por uno de ellos se hubiese hecho constar su voto en contra.

2.- Estará constituida por el Presidente, el Vicepresidente, Secretario, Tesorero, Contador y cuatro Vocales. El Presidente y la mitad, al menos, de los restantes componentes de la Comisión Delegada, habrán de ser propietarios y usuarios de viviendas, pudiendo los restantes serlo de solares.

3.- Las funciones de la Comisión Delegada son las siguientes:

a) Velar por el buen régimen de la Entidad de Conservación, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares, y en general administrar la Entidad de Conservación, conforme a los presentes Estatutos sin perjuicio de las competencias y obligaciones del administrador que se pudiera nombrar por la Asamblea General de propietarios.

b) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.

c) Atender a la conservación y entretenimiento de las instalaciones, equipamientos e infraestructura de la urbanización, disponiendo las reparaciones ordinarias, y en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas urgentes, dando cuenta posterior a la Asamblea de propietarios.

d) Preparar con la debida antelación y someter a la Asamblea de propietarios el plan de gastos previsibles para el ejercicio que comienza, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.

e) Desarrollar la gestión económica conforme a las previsiones acordadas por la Asamblea, y contabilizar los resultados de la gestión.

f) Ejercitar todas las demás facultades de gobierno y administración no reservadas expresamente a la Asamblea General, y las que ésta le encomiende.

Artº. 20.- Elección de miembros de la Comisión Delegada. Constitución de la misma.

Los miembros de la Comisión Delegada o Junta Rectora serán elegidos por la Asamblea General Ordinaria, y se renovará por terceras partes cada año, pudiendo ser reelegidos en cualquier momento, sin limitación alguna.

La junta Rectora se reunirá cuando el juicio del Presidente lo considere necesario o lo soliciten a éste, al menos, tres de los restantes miembros. La convocatoria la llevará a cabo el Secretario, al menos con dos días de antelación, salvo casos de urgencia.

Se considerará válidamente constituida la Comisión Delegada cuando a su reunión asistan el Presidente o Vicepresidente y Secretario, el Tesorero o Contador y un Vocal, siendo sus acuerdos tomados por mayoría con el voto dirimente del Presidente, y vinculante a los demás miembros de la Junta Rectora, como asimismo a todos los comuneros.

La falta de asistencia, sin motivo justificado, de alguno de los miembros de la Comisión Delegada, durante tres reuniones consecutivas, podrá causar su cese en el cargo a juicio de la Junta Rectora, dándose posterior cuenta a la Asamblea General.

Si alguno de los miembros de la Comisión Delegada se viere obligado, por cualquier razón, a cesar en sus funciones, aquélla podrá encargar provisionalmente de las mismas a cualquier otro copropietario, hasta que la Asamblea General proceda a la correspondiente elección para el cargo que quedara vacante, en la primera sesión que celebre con carácter ordinario, después de que se produzca.

Artº. 21.- Presidente. Corresponde al Presidente ostentar la representación de la Entidad de Conservación, en los asuntos que le afecten en juicio y fuera de él, y llevará la firma de la misma para toda clase de actos y contratos, pudiendo ejercer cuantas acciones y derechos correspondan a aquélla, previo acuerdo de la Asamblea General o de la Comisión Delegada, representando legal y administrativamente a la Entidad ante toda clase de organismos públicos y privados.

Ordenará las convocatorias para las reuniones, fijando el Orden del Día, encauzando las sesiones, dirimiendo los empates, disponiendo de los fondos de la comunidad en las condiciones previstas en estos Estatutos, y en general, velará por los intereses y el buen orden de la Entidad de Conservación de la Urbanización ALTORREAL.

Artº. 22.- Vicepresidente. Son funciones del vicepresidente, aquellas que le correspondan por delegación, ausencia o incapacidad del Presidente, al que asistirá en sus funciones siempre que éste lo requiera, y cualesquiera otra que pudiera serle encomendada por la Asamblea de propietarios o por la Comisión Delegada.

Artº. 23.- Secretario. Son funciones del Secretario las siguientes:

a) La coordinación de todas las actuaciones de la Asamblea General y de la Comisión Delegada, encaminadas a la defensa de los intereses de la Entidad de Conservación.

b) Expedir las certificaciones de los libros de actas que se requieran, con el VºBº del Presidente, llevando y custodiando dichos libros de actas y, en general, la documentación de la comunidad, que estará siempre a disposición de sus miembros.

c) Preparar las sesiones, cursando las convocatorias de la Comisión Delegada y de la Asamblea de propietarios, levantando las actas de sesiones y enviando las copias de las mismas a los distintos copropietarios.

d) Velar por el buen régimen de las instalaciones y servicios de la comunidad, y a estos efectos, hacer las oportunas advertencias a sus miembros.

e) Atender la conservación y entretenimiento de los servicios e instalaciones comunes, disponiendo las reparaciones ordinarias, y en cuanto a las extraordinarias, proponer a la Junta Rectora o Comisión Delegada las medidas urgentes que convenga adoptar, ejecutándolas tan pronto sean aprobadas por la misma, actuando en todo momento siguiendo las instrucciones y acuerdos de la Comisión Delegada y ejecutando los acuerdos de la misma, así como de la Asamblea de propietarios a este respecto.

f) Propondrá los pagos y cobros que deba realizar el Tesorero.

g) Cualquier otra que pudiera serle encomendada por la Comisión Delegada o Asamblea de propietarios.

Artº. 24.- Tesorero. Son funciones del Tesorero:

1.- Preparar con la debida antelación el estado de cuentas, con detalle de los gastos e ingresos habidos en cada ejercicio económico.

2.- Extender los recibos ordinarios y extraordinarios para gastos comunes a cada propietario, para su ingreso en los fondos de la Entidad de Conservación.

3.- Llevar los libros de ingresos y gastos, en los que se reflejarán los movimientos habidos.

4.- Llevar el censo de propietarios de la Urbanización.

5.- Custodiar los fondos de la Comunidad, los que depositará en cuenta corriente de Entidad Bancaria, los que estarán bajo su responsabilidad.

6.- Para la disposición de cualquier fondo, será necesario su firma, acompañada de la del Presidente, Secretario o Contador.

Artº. 25.- Contador. Son funciones del Contador:

- a) Llevará las cuentas de la Entidad de Conservación conjuntamente con el Tesorero.
- b) Podrá disponer con el Presidente, Secretario o Tesorero de los fondos de la Comunidad de la Urbanización ALTORREAL.
- c) Cualquier otra que pudiere serle encomendada por la Asamblea de Propietarios o Comisión Delegada.

Artº. 26.- Vocales. Los Vocales de la Comisión Delegada serán los colaboradores del Presidente para llevar a cabo los objetivos y fines de esta Entidad, pudiendo delegarse, en cada uno de ellos, o en varios conjunta y solidariamente, las funciones de mantenimiento o promoción que se hayan acordado por la Asamblea General.

Asimismo, podrá delegar el Presidente en aquellos miembros las funciones jurídicas o de representación que se consideren necesarias, y se acuerden en la Comisión Delegada.

Será miembro de la Junta Rectora, un representante del Ayuntamiento de Molina de Segura designado al efecto, con voz y sin voto, el cual deberá ser convocado en la misma forma que cualquier otro propietario.

Artº. 27.- Cambios en los Organos Rectores.

Cualquier modificación que se produzca en los Organos Rectores o Comisión Delegada de esta Entidad de Conservación, se notificará al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, a través del Ayuntamiento de Molina de Segura, conforme a lo que se establece en el artículo 164 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artº. 28.- Administrador.

Podrá nombrarse un Administrador por la Asamblea General, la que igualmente podrá removerlo, y cuyo cargo será incompatible con el de miembro de la Comisión Delegada, cuya retribución será fijada por la misma Asamblea de propietarios, y ejercerá, aparte de las obligaciones propias del Administrador, aquéllas que se le deleguen por la Asamblea de propietarios o la Comisión Delegada, respondiendo frente a la Entidad de Conservación del desempeño de su cargo, con la diligencia propia y necesaria de un buen Administrador.

CAPÍTULO IV. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.

Artº. 29.- Miembros de la Entidad de Conservación. Serán miembros de la Entidad de Conservación ALTORREAL de manera obligatoria, todos los propietarios de inmuebles o parcelas situadas en el núcleo residencial de la Urbanización ALTORREAL, según el Plan Parcial anteriormente reseñado, los que figurarán en el padrón de parcelas y libro de propietarios, debiendo de integrarse dentro de esta Entidad de Conservación de manera necesaria, según se prevee en los artículos 67 y 68 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo, título 2º, capítulo 4º.

Artº. 30.- Pérdida de cualidad de miembro.

La cualidad de miembro se perderá automáticamente por la enajenación, conocida o comunicada de los terrenos o edificios del núcleo de población integrantes de esta Entidad de Conservación, al transmitirlo, por tanto, la titularidad que determina la pertenencia a la Urbanización ALTORREAL, causando alta automáticamente el nuevo propietario, de manera obligatoria, subrogándose en los derechos y obligaciones del causante, y entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de la transmisión.

Artº. 31.- Derechos y obligaciones de los miembros.

Los miembros de la Entidad de la Urbanización ALTORREAL, tendrán los siguientes derechos y obligaciones.

- 1.- Participar de la forma prevista en estos Estatutos en los órganos de gobierno, gestión y administración de la Entidad, participando con voz y voto en la Asamblea General y elegir los cargos sociales y ser elegibles para ellos.
- 2.- Presentar proposiciones y sugerencias.
- 3.- Disfrutar de los servicios e instalaciones de la Urbanización y demás beneficios que a través de ella puedan derivarse, participando asimismo de los resultados de la gestión, con arreglo a estos Estatutos.
- 4.- Gozar de plenas facultades de disposición y disfrute, subrogándose el cesionario de los derechos y obligaciones que tuviere el anterior propietario, y en cuanto al arrendamiento, el propietario dará cuenta a la Entidad de Conservación de la cesión arrendataria, obligándose a que el inquilino acepte el régimen normativo de esta Entidad de Conservación.

5.- Cumplir los acuerdos de la Asamblea General, relativos a la utilización y disfrute de los servicios, instalaciones y elementos comunes, así como las decisiones que, sin mirar lo establecido en disposiciones de carácter general, adopte dicha Asamblea General o la Comisión Delegada, dentro de sus atribuciones.

6.- Contribuir a los gastos generales para el sostenimiento de los servicios, instalaciones, equipamientos, infraestructura, tributos, cargas y demás responsabilidades de carácter general.

7.- Llevar a cabo en su propiedad las reparaciones que fueren necesarias, cuya omisión pueda dañar a otro propietario, o a elementos o servicios comunes, o comprometer el buen estado de decoro de la Urbanización, respondiendo de los daños por demora o mala realización. No podrá llevar a cabo alteración alguna en los bienes e instalaciones de servicios comunes, salvo caso de urgencia de naturaleza inaplazable. Dentro de su parcela podrá llevar a cabo las obras pertinentes, siempre mediante licencia de obras, y según las ordenanzas correspondientes a este Plan Parcial, sin que pueda afectar a los elementos comunes ni perturbar la propiedad de otros conductes.

Artº. 32.- Las casas o chalets que se edifiquen en las distintas parcelas privativas de la Urbanización tendrán destino exclusivo de vivienda, no pudiéndose destinar a fábricas, talleres, clínicas, hoteles, pensiones, casas de huéspedes, centros de recreo, bailes o espectáculos y similares, y en general cualquier clase de actividad distinta a la que de hogar familiar, o que perjudique el bienestar o salud de los vecinos, su tranquilidad, decoro y normal convivencia.

Los propietarios y usuarios, por el título que fueren de la Urbanización, deberán respetar en todo momento los presentes Estatutos y las reglas de ética y decoro necesarias, procurando que su conducta no turbe, inquiete o moleste a los demás, utilizando las cosas comunes con el mayor esmero y diligencia, para hacer más duradero su uso y conservación, evitando, en suma, toda actividad dañosa, inmoral, peligrosa, incómoda e insalubre, cuidando de todas formas que no se produzcan ruidos, olores o emanaciones que molesten o perjudiquen al resto de los moradores.

El titular de la parcela o chalet responderá frente a la comunidad de la observancia de las reglas anteriores, respondiendo de los daños, perjuicios y menoscabos que se produzcan por las personas que del mismo dependan.

La Entidad de Conservación podrá ejercer las acciones sancionadoras preventivas en los artículos 7 y 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, tanto contra el titular de la parcela o chalet, como contra el ocupante no propietario, inclusive el inquilino o arrendatario.

Artº. 33.- Ejercicio de Facultades.

1.- Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Entidad de Conservación, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representantes en el plazo que al efecto se señale, lo nombrará el Ayuntamiento de Molina de Segura a instancias de la Presidencia de la Entidad.

2.- Cuando las fincas pertenecientes a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representadas en la Entidad de Conservación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

CAPÍTULO V. REGIMEN ECONÓMICO.

Artº. 34.- Los comuneros vendrán obligados a aportar las cantidades que les correspondan para afrontar los gastos comunes, de acuerdo con las cuotas que se les han sido asignadas, coeficientes o índices fijados en razón a la superficie de cada copropietario, expresada en metros cuadrados. Las cuotas podrán ser ordinarias, destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta, y de conformidad con las previsiones señaladas por la Asamblea General, o extraordinarias, según proceda y en virtud de casos y fines concretos.

Las ordinarias provendrán de la aprobación del presupuesto de gastos e ingresos para cada año, en donde igualmente se rendirán cuentas del ejercicio anterior, y el sobrante, si lo hubiere, se imputará al año posterior, deduciendo su importe del presupuesto que se confeccione.

Se podrá crear un fondo de reserva que no supere el 20 por ciento del presupuesto, y que quedará destinado a enjugar posibles déficits de Tesorería o gastos imprevistos o urgentes que por su importe pudieran trastornar la economía de la Entidad.

Artº. 35.- Exacción de aportaciones.

1.- La efectuará la Junta o Comisión Delegada en la cuantía y plazos acordados, mediante requerimiento individual, el que no se exigirá para las cuotas ordinarias, que se han de abonar mensualmente dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante ingreso o transferencia en la cuenta corriente de la Entidad de Conservación que en su día se señale.

2.- Una vez efectuado el requerimiento de pago, mediante carta certificada con acuse de recibo, y el copropietario sigue incumpliendo su obligación, la Comisión Delegada interesará del Ayuntamiento de Molina de

Segura el cobro de la deuda por la vía de apremio, con los intereses y recargos que procedan y las cantidades percibidas aplicadas a este procedimiento se entregarán por el Ayuntamiento a la Entidad de Conservación, según establece el artículo 70 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artº. 36.- Los miembros de esta Entidad de Conservación se comprometen, en caso de transmisión de la propiedad, a incluir en el documento por el que transmitan su dominio, una cláusula en la que den cuenta de la aportación de estos Estatutos, que serán inscritos en el Registro de Entidades Colaboradoras, y tendrán eficacia frente a terceros, y que se comprometen a responder de las obligaciones y derechos contraídos por el causante.

A pago de los gastos producidos en el año anterior y a la parte vencida de la anualidad corriente estará afecta la finca, cualquiera que sea su propietario actual y el título de su adquisición, siendo el crédito preferente a cualquier otro, sin perjuicio de las responsabilidades personales procedentes.

Artº. 37.- Los presupuestos anuales para gastos de conservación y entretenimiento, serán fijados cada ejercicio por la Asamblea General ordinaria, iniciándose los ejercicios en primero de Enero y terminándose en 31 de Diciembre a todos los efectos.

CAPÍTULO VI. SEGUROS

Artº. 38.-La responsabilidad de un hecho que por dolo, culpa o negligencia sea imputable a uno de los condueños será a cargo de éste exclusivamente.

La responsabilidad civil en los elementos comunes se distribuirá entre todos los copropietarios a prorrata de sus participaciones en las cosas comunes.

Artº. 39.- Aseguramiento.

Las instalaciones, servicios y elementos comunes podrán ser asegurados contra daños en compañía acreditada, satisfaciéndose las primas del fondo común. Cada condueño podrá asegurarse su propia edificación

Art. 40.- Cobro de primas.

Caso de siniestro, las indemnizaciones de las pólizas generales serán cobradas por la Comisión Delegada y destinadas a la reparación de las cosas siniestradas, y si su importe fuese insuficiente, se completará con los fondos comunes.

CAPÍTULO VII. RÉGIMEN JURÍDICO

Artº. 41.- Recursos. Contra los actos y acuerdos de la Junta General y Comisión Delegada cabrá recurso interpuesto de reposición, en el plazo de un mes. Transcurrido otro mes desde la interposición sin que se notificare su resolución, se entenderá desestimado.

Desestimado en forma expresa o presunta el recurso interpuesto, el interesado podrá interponer recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Molina de Segura en el plazo de quince días.

CAPÍTULO VIII. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artº. 42.- Disolución.

Se producirá por el cumplimiento de los fines u objetos para el que se cree, o sea imposible su continuidad, requiriéndose, en todo caso, acuerdo del Ayuntamiento de Molina de Segura.

La Entidad de Conservación no podrá solicitar la disolución mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estén pendientes. En todo caso, será de aplicación lo dispuesto por el artículo 30 del Reglamento de Gestión.

Artº. 43.- Liquidación.

Acordada válidamente la disolución de la Entidad, su Comisión Delegada procederá a la liquidación mediante el cobro de créditos y pagos de deuda, y el remanente, si lo hubiere, se distribuirá entre sus miembros en proporción a sus respectivas aportaciones o cuotas de participación, y el resto si lo hubiere, repartido en obras de beneficencia.

CAPÍTULO IX. DISPOSICIONES FINALES

Artº. 44.- En lo previsto en estos Estatutos, se aplicará lo dispuesto en la Ley del Suelo, Reglamento de Gestión Urbanística, Ley de Régimen Jurídico de las Sociedades Anónimas y Ley de Propiedad Horizontal.

NORMAS PARA EL MANTENIMIENTO DEL ENTORNO Y LA CONVIVENCIA

Cuidado de las zonas verdes públicas. Si bien el mantenimiento de las zonas verdes públicas es un servicio que presta la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación a través de los jardineros que al efecto tiene contratados, es deber de todos y cada uno de los vecinos contribuir a su conservación y buen estado.

Las zonas verdes públicas en este Polígono ocupan una gran extensión (130.594 metros cuadrados, sin contar los setos de aceras con una longitud de 6.700 metros), por lo que su cuidado requiere un gran esfuerzo, que se traduce en horas/hombre, y por ende en un costo a sufragar por los miembros de la Entidad.

En general, debe evitarse el arrojar a ellas papeles, latas, botellas o cualquier otro producto que las ensucie o deteriore.

Las plantas y árboles existentes en ellas son patrimonio de toda la comunidad; por ello debemos todos evitar el estropearlas y procurar que otros lo hagan, llamando la atención directamente al causante o poniéndolo en conocimiento del Servicio de Control o del Jefe de Mantenimiento, en su caso.

Sería de desear que los vecinos cuyas parcelas lindan con zonas verdes, se preocuparan de mejorar éstas, haciendo nuevas plantaciones y limpiando especialmente las mismas; ellos son los primeros beneficiados.

La inmensa mayoría del arbolado existentes está provisto del sistema de riego por goteo y el costo del agua corre a cargo de esta Entidad. Se ruega a cualquier vecino que detecte una fuga o rotura en el sistema de riego, lo ponga en conocimiento del Jefe de Mantenimiento. Ello nos evitará un consumo innecesario de agua.

No se debe, bajo ningún pretexto, prender fuego en las zonas comunes, en evitación de incendios forestales. Los jardineros, en los lugares indicados para ello y bajo una estricta vigilancia, podrán prender fuego a los residuos de jardinería.

Cuidado de calzadas, alumbrado público y servicios en general.

La infraestructura de la Urbanización ha sido cuidadosamente construida por los promotores de la misma. Los vecinos deben velar, por su propio interés, para que todos los servicios, para que todos los servicios se mantengan en perfectas condiciones.

La reposición de los servicios, dañados con motivo de la ejecución de obras es responsabilidad del promotor correspondiente, quien tendrá que restaurar, por su cuenta, lo dañado, en el plazo máximo de 15 días a partir de la fecha de finalización de cada obra o fase de la misma.

En el supuesto caso de que el promotor no realizase las debidas reparaciones o éstas no se hicieran en perfectas condiciones, en el plazo indicado, la Entidad ejecutará las mismas, cargando el importe de dichos trabajos en el recibo correspondiente al mes siguiente de su ejecución.

Las calles deben estar limpias y libres de cualquier material de construcción. Si no hubiera más remedio, se autoriza la descarga de material en las vías, previa consulta con el Jefe de Mantenimiento, quien indicará el lugar donde ha de hacerse tal descarga, pero necesariamente habrá de ser retirado por el promotor dentro de las 24 horas siguientes.

En casos muy excepcionales, el Jefe de Mantenimiento podrá ampliar este plazo.

Durante el tiempo en que las calles permanezcan ocupadas por materiales de construcción, obras, maquinas o cualquier obstáculo que entorpezca la circulación, el promotor responsable deberá señalizarlo debidamente y con señales reflectantes.

Los accesos a parcelas, si son provisionales, se pueden solucionar mediante la puesta de un tablón junto al bordillo con el fin de evitar la rotura de éste, pero nunca cubriéndolo de tierra. Si son definitivos, se harán de hormigón, rebajando el bordillo y la franja de jardinería, sin tocar el solado de acera, hasta conseguir la cota de asfalto.

En estos dos últimos casos y en el supuesto de que el promotor no cumpliera lo indicado en ellos, la Entidad realizará los trabajos necesarios cargando, también el importe de los mismos en el recibo del siguiente mes.

Recogida de basuras. Todos los propietarios de parcela o vivienda deberán tener un contenedor para basuras, dentro de su línea de fachada y en lugar fácilmente accesible para el servicio de recogida de las mismas.

El contenedor homologado por esta Entidad es el CONTENUR de 240 litros. Con el fin de facilitar su adquisición, la Entidad adquiere del proveedor los contenedores y los vende a su precio de costo a los distintos propietarios. El encargado de la venta de contenedores es el Jefe de Mantenimiento.

La basura debe estar siempre metida en bolsas plásticas cerradas y sin roturas. No se recogerán las basuras que no cumplan este requisito.

Los residuos de jardinería se recogerán solamente dos veces al mes y podrán no estar metidos en bolsas, a excepción de los procedentes del corte del césped o grama que necesariamente deberá ir en sus correspondientes bolsas.

La limpieza de los contenedores es responsabilidad de los propietarios de los mismos.

Animales domésticos. No se permite ningún tipo de animal de granja ni establecimientos de éstas, por pequeñas que sean.

Los animales domésticos deberán estar debidamente vacunados. El paseo de éstos por zonas verdes es libre; por las calles, deberán ir sujetos con correas.

Es obligación del propietario del animal, recoger y limpiar los excrementos que este haga en las calles.

Respeto a las normas de tráfico. La velocidad dentro de la Urbanización está limitada a 40 km. Por hora y se encuentran debidamente señalizado el sentido de circulación. Si bien es obvio que las reglas de circulación deben cumplirse, queremos hacer una llamada aquí a todos los miembros de la Entidad para que sean meticulosos en su cumplimiento. La Urbanización debe ser una zona de reposo y tranquilidad, en la que los niños disfruten de mayor libertad que en las ciudades y, por consiguiente, la conducción en ella debe ser mucho más moderada.

En evitación de fatales accidentes, se ruega a los padres con niños pequeños que circulan en bicicleta, que les inculquen el estricto respeto a las normas de tráfico, circulando siempre por la derecha y no metiéndose por direcciones prohibidas.

Un problema grave lo representan los camiones ajenos a la Urbanización, proveedores de materiales de construcción. Se ruega a los promotores que a través de sus encargados de obra recalquen a los conductores de los mencionados vehículos, el estricto cumplimiento de las normas de tráfico dentro de la Urbanización.

Las presentes normas, aprobadas por Asamblea General Extraordinaria de 25 de Septiembre de 1989, complementan los

Estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la Urbanización Altoreal y son vinculantes a partir de esa fecha, para todos los miembros de la misma.