

**ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANISTICA COLABORADORA, DE CONSERVACION Y
ADMINISTRACION "URBANIZACION EL PARAISO"**

DISPOSICIONES GENERALES

Art.1º

Con la denominación "URBANIZACION EL PARAÍSO, se constituye una ENTIDAD URBANISTICA COLABORADORA DE CONSERVACION Y ADMINISTRACIÓN, con personalidad jurídica propia y plena capacidad legal, que se regirá por los presentes Estatutos y cuanto en ellos no esté previsto, por la Ley del Suelo de 25 de Julio de 1.990 y Texto refundido de la misma y Ordenación Urbana, según Real Decreto de 26 de junio de 1.992

Art.2º

El objeto de la Entidad es la conservación de las obras y servicios, el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones y la realización de nuevas obras o servicios, todos ellos de carácter común.

Art.3º

La Entidad queda domiciliada en Pareja, Provincia de Guadalajara, en la propia Urbanización "El Paraíso", Parcela número 268 de la Avenida El Paraíso, pudiendo ser trasladado este lugar por acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta a la Administración Urbanística actuante.

Art.4º

Son fines de la Entidad:

- a) Agrupar a todos y cada uno de los propietarios de parcelas o fincas privadas incluidas en su ámbito, quienes deberán contribuir, en proporción a sus cuotas de participación, a todos los gastos que motive el cumplimiento del objeto general.
- b) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de todos sus miembros ante cualesquiera Autoridades y Organismos públicos, ya sean del Estado, Comunidad Autónoma de Castilla la Mancha, Provincia, y Ayuntamiento de Pareja, así como ante los jueces y Tribunales, en todos sus grados y jurisdicciones, y frente a los particulares, incluso sus propios miembros, con realización de todos los actos jurídicos, contratos, acciones y recursos, que para ello resulte conveniente o necesario.
- c) La administración de su patrimonio.
- d) Concertar créditos o emitir títulos para el cumplimiento objeto.
- e) Adquirir, poseer, gravar, enajenar, tomar o dar en arrendamiento los bienes constitutivos de su patrimonio, y ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración.
- f) Conseguir la más armónica relación entre los propietarios de las fincas privativas.
- g) Satisfacer los intereses comunes de los propietarios miembros.
- h) Mantener el carácter estrictamente residencial de la Urbanización, realizada sobre la base de constituir una zona natural privada de edificación restrictiva, para el aprovechamiento de sus condiciones naturales, bajo el criterio fundamental de asegurar la convivencia de todos los propietarios y el respeto al paisaje natural, y calidad e idoneidad de las edificaciones.
- i) Controlar el cumplimiento del régimen urbanístico, así como el uso de las parcelas de propiedad privada.

- j) Y en general, cuantos otros fines le vengan dados y atribuidos por la legislación urbanística aplicable, y Normas Subsidiarias de Pareja, pudiendo ampliarse estos, en el marco de esta legislación, por decisión de la Asamblea General.

Art.5º

El ámbito de actuación de la Entidad se circunscribe al territorio en que se encuentra enclavada la Urbanización, ubicada en el Término Municipal de Pareja, Provincia de Guadalajara, concretado en el territorio que aparece reflejado en el correspondiente Plan Parcial de Ordenación aprobado, y que integra el denominado Polígono 12, y parte del polígono 13, a que hace mención las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Pareja (Guadalajara)

Art.6º

La Entidad mantendrá su vigencia aun cuando el Ayuntamiento de Pareja se hiciera cargo de la conservación de las obras y servicios comunes, mientras cualquiera de los fines así lo aconsejen, salvo decisión en contrario de la Asamblea General.

Art.7º

La Entidad actuará bajo la tutela e inspección del Ayuntamiento de Pareja.

DE LOS MIEMBROS

Art.8º

Forman parte de la Entidad, como sus miembros asociados obligatoria e inexcusablemente, todos los titulares de las parcelas o fincas de propiedad privada comprendidas en su ámbito de aplicación.

Art.9º

La transmisión de una parcela conllevará, para el adquirente, la subrogación en todos los derechos y obligaciones del causante y se entenderá incorporado, aquél, a los efectos de su inscripción en el libro registro de asociados.

Art. 10º

De toda transmisión que se efectúe, se dará cuenta por el transmitente y adquirente, salvo en mortis causa que solo obligará al adquirente, al Consejo Rector, por escrito, a los efectos de su inscripción en el libro registro de asociados.

Art.11º

En los títulos de transmisión se hará constar la existencia de la Entidad, así como la obligación e inexcusable pertenencia a la misma del adquirente.

Art.12º

El Consejo Rector llevará un libro registro de asociados en el que se inscribirán todas las fincas de propiedad privada, su superficie, los propietarios, sus domicilios y las sucesivas transmisiones que de las parcelas se efectúen.

Art.13º

Los cotitulares de las parcelas designarán una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembros de la Entidad, pero todos responderán solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. En el caso de cotitulares por matrimonio, y en defecto de la designación referida, se entenderá el ejercicio de las facultades al esposo.

Art.14º

Si alguna parcela perteneciese en persona y usufructo a otra, la cualidad de miembro Entidad corresponderá al primero.

Art.15º La contribución de los miembros asociados propietarios de las parcelas de propiedad privada, a los gastos y cargas del objeto de la Entidad, así como al cumplimiento de sus fines, en todo cuanto represente desembolso económico, será proporcional a su cuota de participación, la que, así mismo, será proporcional a la superficie urbana de cada parcela.

DEL GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN**Art.16º**

El gobierno y administración de la Entidad corresponde a los siguientes órganos:

- . La Asamblea General
- . El Consejo Rector
- . El presidente

Potestativamente, la Asamblea General podrá nombrar un Gerente, que tendrá las facultades que expresamente se determinen.

Art.17º

La Asamblea General es el órgano supremo de la Entidad y estará compuesto por todos los miembros asociados y un representante del Ayuntamiento, como titular del dominio público, con función informativa.

La asistencia a las reuniones de la Asamblea General corresponde a quienes detentan la titularidad de las parcelas y, en su caso, a quienes tengan expresamente delegada su representación, que siempre lo será en favor de otro miembro, y por escrito, y para cada una de las reuniones.

La Presidencia de la Asamblea General corresponde al presidente y, en su defecto, al miembro del Consejo Rector de mayor edad, actuando como secretario el que lo sea del Consejo Rector y, en su defecto, el consejero de menor edad.

Todos los miembros de la Entidad, asistan o no a las reuniones de la Asamblea General, incluso los disidentes, quedan obligados a cumplir los acuerdos adoptados por la Asamblea, sin perjuicio de los recursos procedentes.

Art.18º

Son facultades de la Asamblea General:

- a) Nombrar y separar al presidente, Vocales del Consejo Rector y, en su caso, Censores de Cuentas de la Entidad
- b) Acordar la modificación de Estatutos
- c) Aprobar la Memoria anual y Presupuestos ordinarios y extraordinarios, así como las cuentas de los ejercicios económicos.
- d) Fijar las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias, así como la forma y plazos de hacerse efectivas.
- e) Acordar la realización de mejoras y obras nuevas.
- f) Acordar la contratación de créditos, emisión de títulos, incluso con garantía hipotecaria de bienes que integren el patrimonio de la Entidad, de acuerdo a lo establecido en el Art.177 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- g) Fijar las condiciones para los actos a que se refiere el Art.4º, punto c, de estos Estatutos.

h) Subrogar al Consejo Rector, incluso genéricamente, para la realización de los actos que dice el mencionado Art.4º punto e.

i) Las demás que se le confieran en estos Estatutos y cuantas les sean reconocidas por la normativa urbanística.

Art.19º

Las convocatorias de las reuniones de la Asamblea General se efectuarán por el presidente mediante carta remitida por correo, o telegrama, enviado a cada uno de los propietarios, y a su domicilio, con quince días naturales de antelación cuando menos.

En las convocatorias deberá señalarse, el lugar, días y hora de celebración de la Asamblea, así como el orden de día comprensivo de los asuntos a tratar.

Las convocatorias de la Asamblea General Ordinaria contendrán la indicación de que, los miembros de la Entidad, podrán examinar, en el domicilio social en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, la memoria y cuentas del ejercicio anterior y el presupuesto para el ejercicio siguiente.

Art.20º

La Asamblea General se reunirá con carácter Ordinario una vez al año, dentro de los seis primeros meses del ejercicio económico que coincidirá con el año natural para examinar todos los asuntos incluidos en el orden del día.

Art.21º

La Asamblea General Extraordinaria se reunirá siempre que la convoque el presidente o porque así lo pida el Consejo Rector o un número de miembros no inferior a cincuenta, siempre que represente, al menos, el 25% de las cuotas de participación, debiendo expresar en su solicitud, los asuntos a tratar, debiendo cursarse la convocatoria dentro de los ocho días siguientes al de la petición y, si así no fuera, los peticionarios estarán facultados para convocar la Asamblea.

En la Asamblea General Extraordinaria solo podrán ser considerados y resueltos los asuntos que figuren en el orden del día, no siendo válidos los acuerdos tomados sobre cualquier otra materia.

Art.22º

La Asamblea General, tanto Ordinaria, como Extraordinaria, podrá constituirse en primera o segunda convocatoria.

En primera convocatoria quedará válidamente constituida, estando presentes, personalmente, o representados, la mayoría del total de los miembros.

En segunda convocatoria, se entenderá constituida la Asamblea, treinta minutos después de la hora señalada para la primera, cualquiera que sea el número de asistentes.

Art.23º

Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple, excepto en aquellos casos que estos Estatutos establezcan un quorum especial.

Las votaciones serán siempre públicas, aunque para casos especiales, la Asamblea podrá acordar el voto secreto.

Art.24º

Se precisará el voto favorable del 51% de los miembros de la Asamblea, presentes o representados, y convocado al efecto, para los acuerdos que se adopten en relación a:

- a) Modificación de Estatutos.
- b) Remoción del presidente y de los vocales del Consejo Rector, antes de la terminación de su mandato.

c) Disolución de la Entidad.

Art.25º

De las reuniones de la Asamblea General, el secretario extenderá acta, haciendo constar los miembros asistentes, sus cuotas de participación, los asuntos tratados y acuerdos adoptados y resultado de las votaciones.

Las actas serán firmadas por el presidente y el secretario y serán aprobadas por la Asamblea en la misma sesión, conllevando la ejecutoriedad de todos los acuerdos adoptados.

De las actas aprobadas se remitirá una transcripción a todos los miembros asociados, asistentes o no a la Asamblea, para su conocimiento

Art.26º

El Consejo Rector es el órgano de gobierno y administración de la Entidad, y a él le corresponden todas las facultades generales tan amplias como sean necesarias para el buen gobierno y administración de la Entidad, salvo aquellas que expresamente estén reservadas a la Asamblea General y al presidente.

Art.27º

El Consejo Rector lo compondrán, el presidente; cinco vocales o consejeros, de entre los cuales se nombrará un secretario; y un representante del Ayuntamiento de Pareja.

Los vocales serán elegidos en la Asamblea General y de entre sus miembros.

El cargo de vocal tendrá una duración de dos años y podrán ser reelegidos indefinidamente por periodos iguales, a excepción del miembro representante del Ayuntamiento.

Las vacantes que se produzcan serán cubiertas por miembros asociados a la Entidad que designará el propio Consejo Rector.

Para ser miembro del Consejo Rector se requerirá estar al corriente de las obligaciones económicas para con la Entidad.

Art.28º

El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Entidad, a iniciativa del presidente o a petición de tres de sus vocales.

La convocatoria se hará por el secretario, por orden del presidente, mediante comunicación fehaciente a todos sus miembros, indicando, con antelación suficiente, lugar, día y hora de celebración y asuntos a tratar.

Las reuniones del Consejo Rector se considerarán válidas cuando concurren más de la mitad de sus miembros. Si se produjera falta de quorum por tres veces consecutivas, deberá convocarse Asamblea General Extraordinaria para la elección de la totalidad de los miembros del Consejo Rector.

Art.29º

Los acuerdos del Consejo Rector se adoptarán por mayoría simple de asistentes. En caso de empate decidirá el voto del presidente.

Art.30º El Consejo Rector llevará un libro de actas en el que anotará los resultados de sus reuniones y serán firmadas por todos los asistentes a las mismas.

Los acuerdos del Consejo Rector serán inmediatamente ejecutivos.

Art.31º

El presidente de la Entidad será elegido por la Asamblea General y lo será de esta y del Consejo Rector.

La duración del cargo de presidente será de tres años, pero podrá ser reelegido indefinidamente por iguales periodos de tiempo.

Para ser presidente se requerirá ser miembro asociado de la Entidad y estar al corriente de sus obligaciones económicas para con la Entidad.

Art.32º

El presidente ostenta, a todos los efectos, la representación de la Entidad y del Consejo Rector y de modo enunciativo, y por ello no limitativo, le compete:

- . Convocar, presidir, suspender y levantar las reuniones de la Asamblea General, y del Consejo Rector, y dirigir las reuniones, de una y de otro, y decidir los empates con voto de calidad.

- . Ostentar la representación, judicial y extrajudicialmente, a todos los efectos, sin limitaciones de facultades, pudiendo otorgar poderes a Procuradores de los Tribunales y Abogados.

- . Autorizar todas las actas y certificaciones de la Entidad.

- . Ejecutar y hacer cumplir todos los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de gobierno.

- . Aperturar y cancelar cuentas bancarias y de crédito, previamente autorizadas por el Consejo Rector, y disponer de las mismas, librar, endosar, aceptar, descontar y protestar letras de cambio; firmar recibos y resguardos y constituir fianzas y depósitos.

- . Realizar actos de contratos autorizados por el Consejo Rector.

- . Y además y en su caso de urgencia, el presidente podrá asumir, bajo su exclusiva responsabilidad, todas las facultades inherentes a la Asamblea General y al Consejo Rector, debiendo dar cuenta a una u otro para obtener la ratificación de sus actos.

Art.33º

El secretario será nombrado por el Consejo Rector, de entre sus vocales, y ostentará este cargo en dicho Consejo Rector y en la Asamblea General, siendo la duración de su mandato de dos años y pudiendo ser reelegido indefinidamente por periodos iguales.

Art.34º

Compete al secretario, levantar actas, notificar acuerdos, expedir certificaciones, llevar los libros, custodiar documentos y en general aquellas facultades inherentes a su cargo.

DE LOS SOCIOS, DEBERES Y DERECHOS

Art.35º

Son derechos de los miembros asociados a la Entidad:

- . Asistir a las reuniones a las que sean convocados e intervenir en sus deliberaciones y expresar sus opiniones y su voto.

- . Ser electores y elegibles a todos los cargos.

- . Ser informados de los temas tratados y acuerdos adoptados en Asamblea General.

- . Presentar proposiciones o sugerencias a los órganos de Gobierno.

- . Impugnar los acuerdos de la Asamblea General si los estiman lesivos a sus intereses o a la Entidad, en la forma y requisitos establecidos en los Estatutos.

- . Percibir, en caso de disolución y liquidación final de la Entidad, la parte proporcional del patrimonio que les correspondiere proporcionalmente a sus cuotas de participación.

- . Los demás derechos que les correspondan conforme a estos Estatutos y disposiciones legales aplicables.

Art.36º

Son deberes y obligaciones de todos los asociados miembros:

- . Cumplir estos Estatutos.
- . Comunicar al Consejo Rector su domicilio y las posibles variaciones de éste.
- . Designar representantes en los casos de cotitularidad.
- . Contribuir, con arreglo a su cuota de participación, a los gastos y cargas de la Entidad, de acuerdo con los presupuestos ordinarios o extraordinarios aprobados.
- . Cumplir el régimen urbanístico y de edificación de la Entidad.
- . No establecer en sus parcelas industrias ni comercios.
- . Dar a las parcelas el destino que les es inherente de acuerdo a los fines de la Entidad.
- . Colaborar y contribuir a cumplir el objeto y fines de la Entidad, de acuerdo al Plan Parcial y Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Pareja.

REGIMEN ECONOMICO**Art.37º**

Constituyen ingresos de la Entidad, las cuotas económicas de sus miembros, las subvenciones, créditos y donaciones. El producto de las enajenaciones de bienes y las rentas de su patrimonio. Serán gastos de la Entidad los necesarios para el cumplimiento de su objeto y fines.

Art.38º

La exacción de las cuotas que, tanto ordinarias como extraordinarias, procedan, tendrán lugar en la forma y condiciones que la Asamblea General determine.

Salvo otra disposición, el ingreso de las cantidades a satisfacer por todos los miembros asociados, se realizará dentro de los 10 primeros días de cada trimestre natural.

El retraso en efectuar estos pagos, constituirá al miembro asociado en mora, que llevará implícito un recargo del 15% de dichas cuotas.

De no se atendidos, estos pagos, y en los plazos fijados, los mismos serán recabados mediante requerimiento fehaciente que incluirá el recargo de mora.

Si una vez efectuado este requerimiento todavía no se ha hecho efectivo el pago dentro de los quince días naturales, el presidente trasladará al Ayuntamiento de Pareja los acuerdos de fijación de cuotas impagadas, los recibos no atendidos, certificación del acuerdo del Consejo Rector y copia del requerimiento fehaciente, con expresa petición de que se proceda a exigir, por la vía de apremio, conforme al artículo 70 del Reglamento de Gestión Urbanística, las cuotas que se adeuden y el recargo por mora, correspondiente dicho recargo al Ayuntamiento de Pareja.

Del incumplimiento de sus obligaciones económicas de los miembros asociados, responderán estos con sus propiedades privadas.

SOBRE RECURSOS Y ACUERDOS**Art.39º**

Los acuerdos adoptados por la Asamblea General serán susceptibles de ser recurridos ante el Ayuntamiento de Pareja, en la forma y plazos establecidos por la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Art.40º

Los acuerdos del Consejo Rector serán revisables a instancias de los propios consejeros, siempre que no hubieran votado favorablemente el acuerdo de que se trate.

Esta revisión deberá solicitarse en el plazo de quince días hábiles siguientes a la fecha de la reunión del Consejo en que se adoptó el acuerdo. La resolución corresponderá a la Asamblea General y la de ésta podrá ser recurrida conforme al artículo 39

SOBRE REGIMEN URBANISTICO Y DE CONSTRUCCION Y USO DE VIVIENDAS

Art.41º

Las parcelas de propiedad privada sólo podrán ser destinadas a la construcción de viviendas unifamiliares residenciales.

Art.42º

No se permitirá la instalación de tiendas de campaña como fórmula de alojamiento permanente.

Art.43º

Los propietarios de las parcelas, cuando se propongan edificar, deberán presentar un ejemplar completo del proyecto de edificación al Consejo Rector, para que sea informado y remitido al Ayuntamiento de Pareja para su aprobación, en su caso.

Art.44º

La ocupación de las parcelas con todas sus edificaciones; el retranqueo de estas, su altura y demás aspectos de carácter constructivo y urbanístico estarán limitadas por cuenta determina las normas subsidiarias del Ayuntamiento de Pareja; el proyecto aprobado de Urbanización y la ley del Suelo.

Art.45º

Las parcelas no podrán ser subdivididas.

Art.46º

Todas las parcelas son recíprocamente predios sirvientes y dominantes respecto a las contiguas para el paso de conductos enterrados (agua, energía, teléfono, etc.) necesarios para la Urbanización y acondicionamiento de parcelas.

Estas servidumbres, dan pleno derecho a la Entidad o Compañías concesionarias de los servicios, a ejecutar las obras necesarias de conservación y mejora, estando obligados los propietarios, sin derecho a indemnización, a permitir el acceso y cuantas obras se requieran en sus parcelas.

Art. 47º

Los propietarios de las parcelas contiguas podrán adquirir la medianería sobre el muro o divisoria de sus colindantes, mediante el abono de la mitad de su coste, regulándose la situación medianera por las normas previstas en el Código Civil.

Art.48º

Expresamente queda prohibido:

- . La tala de árboles adultos fuera de estrictamente necesario para la realización de la construcción y replanteo de los terrenos.

- . El aparcamiento permanente o prolongado de automóviles u otros vehículos en las calles de la Urbanización.

- . La circulación de vehículos de gran tonelaje (máximo autorizado 12 toneladas)

- . La circulación de todo tipo de vehículos a motor a más de 40 Km por hora.

- . Y así mismo, prohibido todo aquello que pueda ocasionar molestias innecesarias a los propietarios de parcelas, tales como ruidos excesivos, humos, artefactos y animales que no sean de los llamados domésticos, y en general toda actividad contraria a la Ley y a las buenas costumbres.

SOBRE LA DISOLUCION DE LA ENTIDAD

Art.49º

La disolución de la Entidad se producirá cuando así lo acuerde la Asamblea General con un número de votos que represente, cuando menos, el cincuenta y uno por ciento de todas las cuotas de participación, siempre que se hayan cumplido todos los fines para los que la Entidad fue constituida y anteceda acuerdo en tal sentido del Ayuntamiento de Pareja.

En ningún caso procederá la aprobación de la disolución de la Entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estén pendientes y la demostración de ello ante el Ayuntamiento de Pareja.