



- ANEXO I -

CUOTAS DE PARTICIPACIÓN EN EL COMPLEJO INMOBILIARIO "LA CUMBRE CIUDAD JARDIN"

Polígono del PERI	Parcela Resultante en Reparcelación	Finca Registral (Registro UNO)	Superficie Parcela	Edificabilidad Parcela	Cuota Complejo Inmobiliario
	Número		m2	m2	Porcentaje
3	15	Finca núm. 58.895	356,26	285,10	0,49495%
		Finca núm. 58.897			0,49495%
	16	Finca núm. 58.899	355,93	284,75	0,49430%
		Finca núm. 58.901			0,49430%
	17	Finca núm. 58.903	355,93	284,75	0,49430%
		Finca núm. 58.905			0,49430%
	18	Finca núm. 58.907	355,93	284,75	0,49430%
		Finca núm. 58.909			0,49430%
	19	Finca núm. 58.911	355,93	284,75	0,49430%
		Finca núm. 58.913			0,49430%
	20	Finca núm. 58.915	356,02	284,90	0,49460%
		Finca núm. 58.917			0,49460%

6	12	5,93350%
---	----	----------

Polígono del PERI	Parcela Resultante en Reparcelación	Finca Registral (Registro UNO)	Superficie Parcela	Edificabilidad Parcela	Cuota Complejo Inmobiliario
	Número		m2	m2	Porcentaje
4	21	Finca núm. 58.919	371,86	297,38	0,51625%
		Finca núm. 58.921			0,51625%
	22	Finca núm. 58.927	370,02	296,02	0,51390%
		Finca núm. 58.929			0,51390%
	23	Finca núm. 58.923	370,02	296,02	0,51390%
		Finca núm. 58.925			0,51390%
	24	Finca núm. 58.931	370,02	296,02	0,51390%
		Finca núm. 58.933			0,51390%
	25	Finca núm. 58.935	370,02	296,02	0,51390%
		Finca núm. 58.937			0,51390%
	26	Finca núm. 58.939	372,06	297,54	0,51655%
		Finca núm. 58.941			0,51655%

6	12	6,17680%
---	----	----------



Polígono del PERI	Parcela Resultante en Reparcelación	Finca Registrada (Registro UNO)	Superficie Parcela	Edificabilidad Parcela	Cuota Complejo Inmobiliario
	Número		m ²	m ²	Porcentaje
5	27	Finca núm. 55.015	385,17	115,50	0,4010%
	28	Finca núm. 55.017	385,04	115,50	0,4010%
	29	Finca núm. 55.019	385,04	115,50	0,4010%
	30	Finca núm. 55.021	385,04	115,50	0,4010%
	31	Finca núm. 55.023	383,71	115,00	0,3993%

5	5
---	---

2,00330%

Polígono del PERI	Parcela Resultante en Reparcelación	Finca Registrada (Registro UNO)	Superficie Parcela	Edificabilidad Parcela	Cuota Complejo Inmobiliario
	Número		m ²	m ²	Porcentaje
6	32	Finca núm. 58.943	379,83	303,83	0,52745%
		Finca núm. 58.945			0,52745%
	33	Finca núm. 58.947	379,83	303,83	0,52745%
		Finca núm. 58.949			0,52745%
	34	Finca núm. 58.951	379,83	303,83	0,52745%
		Finca núm. 58.953			0,52745%
	35	Finca núm. 58.955	379,83	303,83	0,52745%
		Finca núm. 58.957			0,52745%
	36	Finca núm. 58.959	379,83	303,83	0,52745%
		Finca núm. 58.961			0,52745%
	37	Finca núm. 58.963	379,85	303,85	0,52745%
		Finca núm. 58.965			0,52745%

6	12
---	----

6,32940%



Poligono del PERI	Parcela Resultante en Reparcelación	Finca Registral (Registro UNO)	Superficie Parcela	Edificabilidad Parcela	Cuota Complejo Inmobiliario
	Número				
7	38	Finca núm. 55.037	327,39	272,45	0,9459%
	39	Finca núm. 55.039	325,31	270,72	0,9399%
	40	Finca núm. 55.041	324,59	270,12	0,9379%
	41	Finca núm. 55.043	317,64	264,34	0,9178%
	42	Finca núm. 55.045	837,29	554,98	1,9289%
	43	Finca núm. 55.047	327,17	272,27	0,9453%
	44	Finca núm. 55.049	325,20	270,63	0,9396%
	45	Finca núm. 55.061	325,17	270,60	0,9395%
	46	Finca núm. 55.053	324,99	270,45	0,9390%
	47	Finca núm. 55.055	325,25	270,67	0,9398%
	48	Finca núm. 55.057	325,08	270,53	0,9393%
	49	Finca núm. 55.059	325,92	271,23	0,9417%

12	26
----	----

12,25260%

Poligono del PERI	Parcela Resultante en Reparcelación	Finca Registral (Registro UNO)	Superficie Parcela	Edificabilidad Parcela	Cuota Complejo Inmobiliario
	Número				
8	50	Finca núm. 55.061	360,72	288,60	1,0020%
	51	Finca núm. 55.063	361,36	289,08	1,0037%
	52	Finca núm. 55.065	361,36	289,08	1,0037%
	53	Finca núm. 55.067	361,36	289,08	1,0037%
	54	Finca núm. 55.069	361,36	289,08	1,0037%
	55	Finca núm. 55.071	361,36	289,08	1,0037%
	56	Finca núm. 55.073	360,60	288,50	1,0017%
	57	Finca núm. 55.075	361,69	289,35	1,0046%
	58	Finca núm. 55.077	361,34	289,08	1,0037%
	59	Finca núm. 55.079	361,34	289,08	1,0037%
	60	Finca núm. 55.081	361,34	289,08	1,0037%
	61	Finca núm. 55.083	361,34	289,08	1,0037%
	62	Finca núm. 55.085	361,34	289,08	1,0037%
	63	Finca núm. 55.087	362,49	289,75	1,0060%

14	28
----	----

14,05130%



Polígono del PERI	Parcela Resultante en Reparcelación	Finca Registral (Registro UNO)	Superficie Parcela	Edificabilidad Parcela	Cuota Complejo Inmobiliario
	Número		m2	m2	Porcentaje
P-9	P-9	Finca núm. 61.553	1.975,00	1.580,00	5,4856%

1	18	5,48660%
---	----	----------

Polígono del PERI	Parcela Resultante en Reparcelación	Finca Registral (Registro UNO)	Superficie Parcela	Edificabilidad Parcela	Cuota Complejo Inmobiliario
	Número		m2	m2	Porcentaje
P-10	P-10	Finca núm. 61.555	2.675,00	1.506,00	7,4300%

1	23	7,43000%
---	----	----------

Polígono del PERI	Parcela Resultante en Reparcelación	Finca Registral (Registro UNO)	Superficie Parcela	Edificabilidad Parcela	Cuota Complejo Inmobiliario
	Número		m2	m2	Porcentaje
11	76	Finca núm. 55.113	315,10	251,90	0,8746%
	77	Finca núm. 55.115	315,21	252,16	0,8755%
	78	Finca núm. 55.117	315,30	252,24	0,8758%
	79	Finca núm. 55.119	315,36	252,30	0,8760%
	80	Finca núm. 55.121	357,80	286,24	0,9938%
	81	Finca núm. 55.123	340,21	272,16	0,9449%

6	12	5,44060%
---	----	----------

Polígono del PERI	Parcela Resultante en Reparcelación	Finca Registral (Registro UNO)	Superficie Parcela	Edificabilidad Parcela	Cuota Complejo Inmobiliario
	Número		m2	m2	Porcentaje
12	82	Finca núm. 55.125	541,57	281,62	0,9778%
	83	Finca núm. 55.127	546,55	284,21	0,9868%
	84	Finca núm. 55.129	546,85	284,36	0,9873%
	85	Finca núm. 55.131	547,05	284,46	0,9876%
	86	Finca núm. 55.133	548,52	285,23	0,9903%
	87	Finca núm. 55.135	551,46	287,12	0,9969%

6	12	5,92670%
---	----	----------



Polígono del PERI	Parcela Resultante en Reparcelación	Finca Registral (Registro UNO)	Superficie Parcela	Edificabilidad Parcela	Cuota Complejo Inmobiliario
	Número				
13	88	Finca núm. 55.137	544,23	282,88	0,98220%
	89	Finca núm. 55.139	539,37	280,47	0,97380%
	90	Finca núm. 55.141	543,82	282,79	0,98180%
	91	Finca núm. 55.143	553,58	287,86	0,99940%

4	8	3,93720%
---	---	----------

Polígono del PERI	Parcela Resultante en Reparcelación	Finca Registral (Registro UNO)	Superficie Parcela	Edificabilidad Parcela	Cuota Complejo Inmobiliario
	Número				
14	92	Finca núm. 55.145	608,04	316,11	1,0975%
	93	Finca núm. 55.147	600,54	312,26	1,0842%
	94	Finca núm. 55.149	621,62	323,24	1,1223%
	95	Finca núm. 55.151	582,88	303,10	1,0524%
	96	Finca núm. 55.153	594,99	309,39	1,0742%
	97	Finca núm. 55.155	589,43	304,94	1,0587%
	98	Finca núm. 55.157	584,50	303,94	1,0553%

7	14	7,54460%
---	----	----------

Polígono del PERI	Parcela Resultante en Reparcelación	Finca Registral (Registro UNO)	Superficie Parcela	Edificabilidad Parcela	Cuota Complejo Inmobiliario
	Número				
15	99	Finca núm. 55.159	508,74	264,54	0,9185%
	100	Finca núm. 55.161	504,60	262,39	0,9110%
	101	Finca núm. 55.163	506,46	263,36	0,9144%
	102	Finca núm. 55.165	509,98	265,19	0,9207%
	103	Finca núm. 55.167	510,88	265,66	0,9224%
	104	Finca núm. 55.169	510,70	265,57	0,9221%
	105	Finca núm. 55.171	510,81	265,62	0,9222%
	106	Finca núm. 55.173	538,83	280,67	0,9745%

8	16	7,40580%
---	----	----------



Polígono del PERI	Parcela Resultante en Reparcelación		Finca Registral (Registro UNO)	Superficie Parcela	Edificabilidad Parcela	Cuota Complejo Inmobiliario
	Número					
16	107		Finca núm. 55.175	581,55	302,65	1,05080%
	108		Finca núm. 55.177	589,45	306,35	1,06360%

2	4	2,11440%
---	---	----------

Polígono del PERI	Parcela Resultante en Reparcelación		Finca Registral (Registro UNO)	Superficie Parcela	Edificabilidad Parcela	Cuota Complejo Inmobiliario
	Número					
17	109		Finca núm. 55.179	517,02	268,61	0,93260%
	110		Finca núm. 55.181	504,69	262,44	0,91120%
	111		Finca núm. 55.183	504,32	262,24	0,91050%
	112		Finca núm. 55.185	504,27	262,22	0,91040%
	113		Finca núm. 55.187	503,70	261,48	0,90790%

5	10	4,57260%
---	----	----------

Polígono del PERI	Parcela Resultante en Reparcelación		Finca Registral (Registro UNO)	Superficie Parcela	Edificabilidad Parcela	Cuota Complejo Inmobiliario
	Número					
18	114		Finca núm. 55.189	627,25	326,57	1,13380%
	115		Finca núm. 55.191	625,44	325,23	1,12920%
	116		Finca núm. 55.193	627,31	326,20	1,13260%

3	6	3,39560%
---	---	----------

Parcelas	Nº Vivientas	Superficie	Edificabilidad	%	
TOTALES	92	216	43.670,00	29,991	100,00000%



Polígono del PERI	Parcela Resultante en Reparcelación	Finca Registral (Registro UNO)	Superficie Parcela	Edificabilidad Parcela	Cuota Complejo Inmobiliario
	Número		m2	m2	Porcentaje
Anejos Inseparables	123 (Usos Múltiples) Anejo 1	Finca núm. 55.207	944,00	650,00	0,0000%
	124 (Zona Deportes I) Anejo 2	Finca núm. 55.209	1.156,00	0,00	0,0000%
	125 (Zona Deportes II) Anejo 3	Finca núm. 55.211	3.140,00	178,00	0,0000%
	127 (Viales Etapa II) Anejo 4	Finca núm. 55.215	15.254,00	0,00	0,0000%



AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID	Ayuntamiento de Valladolid
REGISTRO GENERAL - 01	Área de Urbanismo Servicio de Control de la Legalidad Urbanística
04 AGO 2005	
Número: 27.260	
Fecha: 29/07/05	

Nº Expediente: 63/2005

Asunto: Acuerdo Junta de Gobierno 29/07/05

Modo de envío: ARL

Sección de Licencias
Código: 2341 - BJ

Valladolid, 29 JUL 2005

D./D^a. María Ángeles Arija Autillo, en rep/
PROMOTORA CATALUNYA
MEDITERRÁNEA, S.A.
C/ Santiago 29, 5
47001 VALLADOLID

La Junta de Gobierno, en sesión del día 29 DE JULIO DE 2005, adoptó acuerdo del siguiente tenor literal:

"Visto el expediente número 63/2005, promovido por D./D^a. María Angeles Arija Autillo en rep/ PROMOTORA CATALUNYA MEDITERRÁNEA S.A., así como el Proyecto Básico, que consta de memoria y planos, y una Documentación Complementaria al mismo, que consta de planos (Anexo I), con fecha de visado por el Colegio Oficial de Arquitectos el día 22 de enero de 2005 y 4 de mayo de 2005, respectivamente, solicitando licencia de obras para la construcción de zona social y deportiva en el polígono de usos múltiples del PERI la Cumbre, y atendido que:

1º.- Se ha emitido informe favorable por el Técnico Municipal obrante en el expediente con las siguientes condiciones:

- *Por tratarse de un Proyecto Básico, las obras no podrán comenzar hasta que se apruebe el Proyecto de Ejecución y quede acreditado ante este Ayuntamiento los compromisos de los Técnicos responsables de la Dirección de las obras, con la conformidad de estos, visados por los Colegios Profesionales correspondientes, así como el nombramiento del responsable de la Seguridad y Salud en la obra (art. 38 del PGOU).*
- *El Proyecto de Ejecución se acompaña del preceptivo Estudio de Seguridad y Salud y del Proyecto de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones. Asimismo se presentarán Memorias y cálculos de todas las instalaciones y estructuras, así como justificación del cumplimiento de las Normas Básicas.*
- *En el Proyecto de Ejecución que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento se resolverán y completarán los siguientes aspectos:*
 - *Urbanización interior de las parcelas con detalles de las mismas.*
 - *Deberán existir 2 puertas señalizadas como vías de evacuación en el edificio social, que abrirán en el sentido de la evacuación al ser su ocupación superior a 100 personas (art. 8.1.c de la NBE-CPI-96)*
 - *En el alzado principal del edificio social debe representarse el acceso al garaje.*

2º.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 de las Normas del Plan General, se establece la garantía para responder de los posibles daños que pudieran producirse en la urbanización existente en la cantidad de 26.930 Euros. Dicha fianza, habrá de depositarse en este Ayuntamiento, en el plazo de un mes,



a contar de la fecha de recepción de la notificación del acuerdo de concesión de licencia, debiendo acreditar este extremo, con carácter previo a la entrega del documento formal de licencia de obras.

3º.- En la tramitación del presente expediente se han observado las Normas de Procedimiento establecidas en el artículo 99 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

4º.- La licencia urbanística es un acto reglado, por lo que procede su otorgamiento, ya que lo solicitado se ajusta a lo exigido en el ordenamiento urbanístico y demás normativa sectorial de aplicación.

La Junta de Gobierno, en virtud de sus facultades, **ACUERDA** conceder a **PROMOTORA CATALUNYA MEDITERRANEA S.A.**, la licencia de obras solicitada para la construcción de zona social y deportiva en el polígono de usos múltiples del PERI la Cumbre, y aprobar el Proyecto Básico, que consta de memoria y planos, y una Documentación Complementaria al mismo que consta de planos (Anexo I), con fecha de visado por el Colegio Oficial de Arquitectos el día 22 de enero de 2005 y 4 de mayo de 2005, con sujeción a las Normas Generales de aplicación establecidas para el presente caso y a las prescripciones señaladas por los técnicos en sus informes “.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 10 de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, deberá presentar la correspondiente autoliquidación, en los plazos establecidos en el artículo 62 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, Ley General Tributaria, teniendo en cuenta al efecto la fecha de recepción de la presente notificación:

- a) Si la notificación de la liquidación se realiza entre los días uno y 15 de cada mes, desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día 20 del mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.
- b) Si la notificación de la liquidación se realiza entre los días 16 y último de cada mes, desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día cinco del segundo mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.

En todo caso, se advierte que si no practica la autoliquidación no podrá comenzar la ejecución de la construcción, instalación u obra, ni se expedirá por el Ayuntamiento el documento de formalización de la licencia.

Las prescripciones figuran en hoja anexa al documento formal de licencia.

Lo que comunico a Vd. para su conocimiento, significándole que contra este Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer recurso de reposición de carácter potestativo ante el mismo órgano que lo ha dictado, en el plazo de un mes o recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses ante el Juzgado Contencioso-Administrativo de Valladolid, a contar ambos plazos desde el día siguiente al del recibo de esta notificación sin que puedan simultanearse ambos recursos. Asimismo podrá ejercitar cualquier otro recurso que considere pertinente.

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D. LA JEFE DE LA SECCIÓN



M^o Cruz Martínez Alonso



Ayuntamiento de Valladolid
Área de Urbanismo
Servicio de Control de la Legalidad
Urbanística



Sección de Licencias
Expte.: 63/2005

jlr

FORMALIZACION DE LICENCIA DE OBRAS

TITULAR: PROMOTORA CATALUNYA
MEDITERRÁNEA, S.A.

EMPLAZAMIENTO: POLÍGONO DE USOS MÚLTIPLES DEL
PERI LA CUMBRE.

En expediente referenciado ha recaído acuerdo de la Junta de Gobierno en sesión celebrada el día 29 DE JULIO DE 2005, por el que se concede licencia de obras para la construcción de zona social y deportiva, cuyo titular y emplazamiento figura en el encabezamiento.

Dicha licencia se condiciona al cumplimiento de la normativa vigente y en especial a cuantas prescripciones especiales figuran en los informes emitidos por los Departamentos Técnicos Municipales, prescripciones que figuran en hoja anexa al documento de notificación del acuerdo de concesión de licencia, y documento formal de licencia de obras.

Valladolid, - 1 AGO 2005

**EL ALCALDE,
P.D. LA PRIMERA TENIENTE DE
ALCALDE,**



Angeles Porres Ortún
Angeles Porres Ortún

**EL VICESECRETARIO GENERAL,
POR DELEGACIÓN DEL CONCEJAL
SECRETARIO DE LA JUNTA DE
GOBIERNO LOCAL,**



Rafael Salgado Gimeno
Rafael Salgado Gimeno

NOTA: El presente documento debe ser exhibido a requerimiento de los Agentes Municipales o inspectores de este Ayuntamiento.



Ayuntamiento de Valladolid
Área de Urbanismo
Servicio de Control de la Legalidad
Urbanística



Sección de Licencias
Expte.: 63/2005

jlr

**HOJA ANEXA A DOCUMENTO FORMAL DE LICENCIA DE OBRAS QUE
CONTIENE LAS PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DE CARACTER
PARTICULAR REFERIDAS A LA CONSTRUCCIÓN DE ZONA SOCIAL Y
DEPORTIVA EN EL POLÍGONO DE USOS MÚLTIPLES DEL PERI LA
CUMBRE.**

- Por tratarse de un Proyecto Básico, las obras no podrán comenzar hasta que se apruebe el Proyecto de Ejecución y quede acreditado ante este Ayuntamiento los compromisos de los Técnicos responsables de la Dirección de las obras, con la conformidad de estos, visados por los Colegios Profesionales correspondientes, así como el nombramiento del responsable de la Seguridad y Salud en la obra (art. 38 del PGOU).
- El Proyecto de Ejecución se acompaña del preceptivo Estudio de Seguridad y Salud y del Proyecto de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones. Asimismo se presentarán Memorias y cálculos de todas las instalaciones y estructuras, así como justificación del cumplimiento de las Normas Básicas.
- En el Proyecto de Ejecución que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento se resolverán y completarán los siguientes aspectos:
 - Urbanización interior de las parcelas con detalles de las mismas.
 - Deberán existir 2 puertas señalizadas como vías de evacuación en el edificio social, que abrirán en el sentido de la evacuación al ser su ocupación superior a 100 personas (art. 8.1.c de la NBE-CPI-96)
 - En el alzado principal del edificio social debe representarse el acceso al garaje.

1º) Pavimentación:

Dispone de accesos peatonal y rodado, en ejecución, dentro del Proyecto de Urbanización del PERI del APE "La Cumbre" bajo supervisión del Servicio de Obras.

La fianza para responder de posibles daños en la urbanización existente asciende a la cantidad de 26.930 €.

El titular de la licencia de obras deberá reparar, a su costa y cuantas veces sea necesario, todos los daños ocasionados a la vía pública (pavimentos, mobiliario, infraestructuras, etc.), a lo largo de todo el periodo de ejecución de las obras y cada vez que le sea requerido por el Servicio de Conservación de Infraestructuras o por la Policía Municipal, mediante la correspondiente acta, en el plazo máximo de 15 días. Transcurrido dicho plazo sin haberse realizado la reparación y sin precisarse nuevas notificaciones, se impondrán las sanciones que correspondan, en función de la gravedad de los daños, deficiente reposición, perjuicios en cuanto a la seguridad y/o accesibilidad, etc., con independencia de otras resoluciones que pudiera dictar el Ayuntamiento, con cargo a la fianza. Finalmente, la persistencia de daños sin reparación adecuada paralizará la concesión de la licencia de primera ocupación.



Deberán utilizarse necesariamente las acometidas y conexiones a redes previstas al efecto para la parcela en la urbanización del PERI del APE "La Cumbre". Sólo en el caso de que, previa justificación suficiente ante este Servicio de Conservación de Infraestructuras, se precisara la modificación de alguna de ellas, dicha actuación deberá realizarse de acuerdo con la Urbanizadora y previa autorización de la Dirección Facultativa y de Supervisión Municipal (Servicio de Obras). Una vez concluidas las obras de urbanización no se autorizarán intervenciones en vía pública.

Con independencia de la licencia de edificación que se conceda, deberá solicitarse licencia de obra menor para cualquier intervención que se realice en la vía pública derivada de las obras de edificación, tales como canalizaciones eléctricas, de telecomunicaciones, acometidas de agua, saneamiento, gas, etc.; y las arquetas y registros que se autoricen llevarán tapa de fundición dúctil homologada. Dichas redes y acometidas serán inspeccionadas por los Técnicos Municipales antes de ser ocultas.

Al proyecto de referencia le es aplicable la legislación sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones (R.D. Ley 1/98). Deberá incluirse la arqueta de entrada, de dimensiones 800 x 700 mm. con marco y tapa de fundición dúctil homologada y 6 conductos de entrada de diámetro mayor o igual a 63 mm., ubicada en zona privada común accesible directamente desde acera.

2º Saneamiento:

Dispone de red de alcantarillado municipal.

Deberá utilizar necesariamente la acometida prevista para la parcela en la urbanización del PERI del APE "La Cumbre". Sólo en el caso debidamente justificado de precisarse la construcción de una nueva, se aplicará lo dispuesto en el punto primero.

La nueva acometida a realizar será de tubería de PVC corrugado de doble pared SN-8, con junta elástica de diámetro mínimo de 20 cm. y nunca mayor del diámetro de la red a la que vierte.

La red de saneamiento interior de la parcela y del interior del edificio será perfectamente estanca y tendrá en su final una arqueta registrable situada en elemento privado no habitable. Dicha arqueta estará situada a una cota superior a la acera para evitar inundaciones por retrocesos de la red.

Las bajantes de cubierta que discurran por fachada al llegar a techo de planta baja, pasarán al interior del edificio de tal forma que no invadan espacio de la vía pública, ni viertan a la misma.

La totalidad de las pluviales correspondientes a la parcela deberán ser recogidas en el interior de la misma, de forma que no se produzcan vertidos por superficie a la vía pública.

3º Abastecimiento:

Dispone de red de abastecimiento de agua municipal.

Deberá utilizar necesariamente la acometida prevista para la parcela en la urbanización del PERI del APE "La Cumbre". Sólo en el caso, debidamente justificado, de precisarse la construcción de una nueva, se aplicará lo dispuesto en el punto primero.



Ayuntamiento de Valladolid
Área de Urbanismo
Servicio de Control de la Legalidad
Urbanística



Sección de Licencias
Expte.: 63/2005

jbr

La acometida proyectada es correcta de acuerdo a los artículos 10 y 25 del Reglamento para la prestación del Servicio de Aguas en Valladolid.

La red interior cumplirá la Normativa vigente del Ministerio de Industria y de la Junta de Castilla y León.

4º) Alumbrado Público:

Se trata de una nueva urbanización con sus redes canalizadas y el alumbrado resuelto con elementos en la acera, conforme al Proyecto de Urbanización aprobado.

Si en el transcurso de las obras alguno de estos elementos fuera necesario desplazarlos, se notificará a la Sección Municipal de Alumbrado Público y, al término de las mismas, se repondrá en su mismo emplazamiento.



PRESCRIPCIONES GENERALES A TENER EN CUENTA EN LAS LICENCIAS DE OBRAS DE NUEVA PLANTA O DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

- 1º.- Para la ejecución de las obras, se cumplirá lo dispuesto por la Norma Urbanística en materia de protección.
- 2º.- Los titulares de las licencias vendrán obligados a comunicar al Ayuntamiento la fecha del comienzo de la obra.
- 3º.- En todas las obras de edificación y urbanización debe disponerse a pie de obra de una copia autorizada de la licencia urbanística, o en su caso de la documentación acreditativa de su obtención por silencio.

En todas las obras que hayan requerido la presentación de un proyecto técnico para el otorgamiento de licencia urbanística, debe instalarse y mantenerse durante el tiempo que duran las obras, un cartel informativo conforme a las siguientes reglas:

- a) En el cartel informativo debe indicarse el objeto, número y fecha de la licencia, así como la identidad del titular de la licencia, del proyectista, del constructor y de los directores de obra y de ejecución. Es responsabilidad del promotor que la información sea veraz y esté actualizada.
- b) El cartel informativo debe ubicarse en el acceso a las obras, en lugar visible desde la vía pública, y sin riesgo para la seguridad vial o para terceros.

Dicho cartel informativo habrá de retirarse cuando finalicen las obras.

- 4º.- Antes del comienzo de las obras deberán realizarse, si fueran necesarios, los señalamientos de línea y rasante, correspondientes, y a petición de los interesados.
- 5º.- En toda obra de reparación o de nueva planta que afecte a paramentos de fachada, el constructor, antes de iniciar los trabajos en ella, deberá acreditar en la comunicación del comienzo de las obras al Ayuntamiento que tienen contratado un seguro de daños a terceros, en posibles accidentes que pudieran ocasionar a personas o cosas situadas en la vía pública. El periodo de validez del seguro se extenderá hasta la finalización de las obras en fachada. (Artículo 184.3 de las Normas Urbanísticas).
- 6º.- Cuando las obras e instalaciones, puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.
- 7º.- Será obligatorio la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada ángulo o extremo saliente de las vallas.



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Urbanismo
Servicio de Control de la Legalidad
Urbanística



Sección de Licencias

Expte.: 63/2005

jir

8º.- Si el proyecto aprobado fuese básico, el proyecto de ejecución que habrá de presentarse ante este Ayuntamiento para su aprobación con carácter previo al inicio de las obras, contendrá el cumplimiento y desarrollo completo de lo establecido en la Norma Básica NBE-CPI-96, sobre Protección Contra Incendios en los Edificios y muy singularmente lo referente a alumbrado de emergencia, instalación de bocas de incendios y extintores.

9º.- Plazos para la edificación:

Los plazos máximos de iniciación, interrupción y finalización de las obras de nueva planta, intervención en edificios catalogados, derribo y demás obras mayores, son:

a.- **Iniciación:** Seis meses desde la notificación de la aprobación del proyecto de ejecución que, en todo caso, deberá presentarse en el plazo máximo de dos meses desde la notificación de aprobación del proyecto básico.

b.- **Interrupción:** Seis meses

c.- **Finalización:** El que se fije en la licencia.

De no señalarse expresamente éste plazo en el acuerdo de concesión de licencia se estará a lo señalado en el calendario de ejecución de obra que deberá constar en el proyecto aprobado, según establece el artículo 19 apartado b) de las Normas Urbanísticas.

El incumplimiento de cualquiera de estos plazos dará lugar a la declaración de caducidad de la licencia.

En cualquiera de los casos de caducidad, y antes de transcurrido el plazo correspondiente, podrá solicitarse una prórroga de tres meses más, justificando debidamente la imposibilidad de ajustarse a los plazos estipulados previamente, que el Ayuntamiento podrá conceder en resolución motivada.

10º.- Finalizadas las obras, deberá solicitarse por el titular de la licencia, la licencia de primera ocupación del edificio, aportando el certificado fin de obra y valoración final de la misma, suscritos por la Dirección Facultativa y debidamente visado por los Colegios Profesionales. Asimismo podrá solicitarla la persona subrogada en las obligaciones y derechos derivados de dicha licencia en cuyo caso se justificará debidamente el cambio de titularidad.

Para su concesión habrá de cumplirse la adecuación de la obra realizada al proyecto aprobado y que las obras de urbanización vinculadas a la misma, en su caso, hayan sido ejecutadas de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística del Plan General, y hayan sido recibidas por el Ayuntamiento.



- 11º.- Asimismo se significa que no se entregará la placa de vado de acceso al garaje del edificio, sin haberse otorgado la licencia de primera ocupación.
- 12º.- Con independencia de la licencia de edificación que se conceda, deberá solicitarse licencias de obras menores para cualquier intervención que se realice en la vía pública derivada de las obras de edificación, como canalizaciones eléctricas, teléfonos, saneamientos, gas, etc., y las arquetas y registros que se autoricen llevarán tapa de hierro fundido.
- 13º.- Con el fin de impedir el deterioro de la vía pública y la acumulación de sólidos en la red de alcantarillado, los materiales resultantes de la excavación deben ser retirados en vehículos a los que antes de su incorporación a la vía pública (desde el solar) se les haya desprovisto mediante lavado con agua a presión, de barro, suciedad, etc. Para ello, deberá en el caso de que así sea requerido por los Servicios Municipales, disponerse de una rampa hormigonada donde se efectúe el citado lavado.
- 14º.- La instalación interior, deberá cumplir con las normas vigentes del Ministerio de Industria.
- 15º.- A efectos del cumplimiento del artículo 110 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, de 8 de abril de 1999, en la documentación final de obra incluirá un programa de mantenimiento e inspecciones técnicas periódicas a realizar en las edificaciones.

LICENCIA DE VADO QUE DA SUJETIVA

- 1.- Las obras de construcción del vado se realizarán de acuerdo con el modelo municipal.
- 2.- Realizadas las obras del vado y comprobada su idoneidad por los Servicios Técnicos, se incluirá al titular de la licencia en el Padrón de Contribuyentes del precio público por entrada de vehículos a través de las aceras, y se practicará la inscripción de la licencia otorgada en el Registro Municipal de Vados con entrega al titular de la placa oficial para su señalización, que tendrá lugar en la Sección de Licencias del Servicio de Control de la Legalidad Urbanística, sito en Monasterio de San Benito, primera planta, previa exhibición del resguardo del precio público satisfecho.



ESTATUTOS DEL COMPLEJO INMOBILIARIO PRIVADO "LA CUMBRE CIUDAD JARDÍN"

INDICE

TITULO I

NATURALEZA, RÉGIMEN JURÍDICO Y DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1º.- Naturaleza, denominación y Régimen Jurídico.

Artículo 2º.- Elementos que lo integran.

Artículo 3º.- Objeto y fines.

Artículo 4º.- Coordinación con la Entidad Urbanística de Conservación.

Artículo 5º.- Continuidad de estos Estatutos.

TITULO II

MIEMBROS DEL COMPLEJO INMOBILIARIO. DERECHO Y OBLIGACIONES.

Artículo 6º.- Miembros del Complejo Inmobiliario.

Artículo 7º.- Derechos de los miembros del Complejo Inmobiliario.

Artículo 8º.- Obligaciones de los miembros del Complejo Inmobiliario.

Artículo 9º.- Participación en el Complejo Inmobiliario.

Artículo 10º.- Cuotas de Participación en el Complejo Inmobiliario.

Artículo 11º.- Elementos Comunes de Propiedad Privada.

TITULO III

DE LOS ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN.

Artículo 12.- Enumeración.

CAPITULO 1º.- DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS.

Artículo 13.- Naturaleza.



- Artículo 14.- Composición y clases.
- Artículo 15.- La Junta de Propietarios Ordinaria.
- Artículo 16.- La Junta de Propietarios Extraordinaria.
- Artículo 17.- Facultades.
- Artículo 18.- Convocatoria y Constitución.
- Artículo 19.- Adopción de Acuerdos.
- Artículo 20.- Actas y certificaciones.

CAPITULO 2º.- DE LA JUNTA DE GOBIERNO.

- Artículo 21.- Composición.
- Artículo 22.- Duración de los cargos.
- Artículo 23.- Facultades de la Junta de Gobierno.
- Artículo 24.- Convocatoria y Constitución.
- Artículo 25.- Adopción de acuerdos.
- Artículo 26.- Actas y Certificaciones.

CAPITULO 3º.- DEL PRESIDENTE

- Artículo 27.- Nombramiento.
- Artículo 28.- Facultades.

CAPITULO 4º.- DEL SECRETARIO- TESORERO.

- Artículo 29.- Nombramiento.
- Artículo 30.- Facultades.

TITULO IV

RÉGIMEN ECONÓMICO.

- Artículo 31.- Ingresos del Complejo Inmobiliario.
- Artículo 32.- Gastos del Complejo Inmobiliario.
- Artículo 33.- Pago de las Cuotas.

TITULO V

**DE LA IMPUGNACIÓN DE LOS ACUERDOS DE LOS ORGANOS
DE EL COMPLEJO INMOBILIARIO.**

- Artículo 34.- Recursos.



TITULO VI

SEGUROS

Artículo 35.- Seguros.



ESTATUTOS

TITULO I

NATURALEZA, REGIMEN JURÍDICO Y DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1º.- Naturaleza, denominación y Régimen Jurídico.

Con la denominación de **COMPLEJO INMOBILIARIO PRIVADO "LA CUMBRE CIUDAD JARDÍN", DE VALLADOLID**, y al amparo del artículo 24 de la Ley sobre Propiedad Horizontal, se constituye un Complejo Inmobiliario Privado, que se registrá:

a) Por las Leyes y Reglamentos que en cada momento le sean aplicables. En particular, le serán de aplicación las prescripciones del artículo 396 del Código Civil y de la Ley sobre Propiedad Horizontal, en todo lo obligatorio, y además, en cuanto no se oponga a estos Estatutos.

b) Por estos Estatutos.

c) Subsidiariamente, por los Estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación del A.P.E. 10, "La Cumbre", aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Valladolid el 3 de diciembre de 2.004, según constan en escritura autorizada por el Notario de Valladolid Don Antonio Álvarez Hernández el 13 de enero de 2.005.

d) Cuando que no se pueda aplicar una norma legal concreta, por no estar prevista o por ser notoriamente gravosa para alguno de los propietarios y salvo que sea de derecho necesario o estatutario, se tendrán en cuenta los principios de equidad que puedan aplicarse sin que de ellos derive perjuicio importante para el resto de los propietarios y correspondiendo la aplicación de tales principios a la Junta de Propietarios



Artículo 2º.- Elementos que lo integran.

Son elementos comunes del COMPLEJO INMOBILIARIO PRIVADO "LA CUMBRE" DE VALLADOLID las parcelas de resultado 123, 124, 125 y 127 (registrales impares 55.207, 55.209, 55.211 y 55.215), del Proyecto de Reparcelación del Plan Especial de Reforma Interior del A.P.E. 10 "La Cumbre" de Valladolid, sin perjuicio de lo que más adelante se dirá.

Son elementos privados del COMPLEJO INMOBILIARIO PRIVADO "LA CUMBRE" DE VALLADOLID las parcelas y edificaciones construidas sobre las parcelas de resultado 15 a 116 ambas incluidas, registrales impares 58.895 a 58.965, 55.037 a 55.087 y 61.553 a 61.555, todas incluidas, del Proyecto de Reparcelación del Plan Especial de Reforma Interior del A.P.E. 10 "La Cumbre" de Valladolid, así como cualesquiera otras fincas registrales que, por agrupación o división horizontal de las edificaciones existan o se construyan sobre las referidas parcelas de resultado.

Si el Ayuntamiento de Valladolid recepcionase, adquiriendo su dominio y gestión directa la parcela de resultado 127, del repetido proyecto (viales), esta finca dejaría de ser elemento común del Complejo.

Artículo 3º.- Objeto y fines.

El Complejo Inmobiliario "La Cumbre Ciudad Jardín" tiene por objeto fundamental la conservación y administración de los terrenos y dotaciones comunes y regular las relaciones de vecindad y convivencia entre las distintas Comunidades y propietarios que se agrupan en el Complejo, con los medios económicos que se prevén en los presentes Estatutos, a cuyo efecto cumplirá los siguientes fines:

- 3.1.** La agrupación de los propietarios de las parcelas, edificios y terrenos comprendidos dentro del ámbito de actuación del Complejo Inmobiliario para la obtención de una gestión común, con la finalidad de la conservación y mantenimiento de los elementos comunes, sosteniendo, en proporción a sus cuotas de participación, todos los gastos ocasionados de esta actividad.



- 3.2.** Velar por el adecuado uso de los elementos reales de la urbanización sin menoscabo de los derechos de los propietarios ni alteración de las normas de Policía Municipal.
- 3.3.** Crear y mantener los servicios comunes de jardinería, guardería, administración, limpieza, así como cualquier otro servicios que sea preciso para la buena conservación de la Urbanización.
- 3.4.** La gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros del Complejo Inmobiliario ante cualquier Autoridad, Organismo de Estado, Comunidad Autónoma o Municipio, Entidades de Derecho Público o Privado, Tribunales en todos sus grados y jurisdicciones y particulares.
- 3.5.** Adoptar los acuerdos y ejercitar, en su caso, las acciones correspondientes frente a los propietarios o terceras personas para exigir el adecuado cumplimiento de sus compromisos y obligaciones contraídas con este Conjunto Inmobiliario.
- 3.6.** Denunciar ante el Ayuntamiento u otras instancias o Administraciones Competentes cualquier anomalía o incidencia que pueda producirse en relación con los fines del Complejo Inmobiliario.
- 3.7.** Distribuir los gastos comunes entre todos los miembros del Complejo Inmobiliario de acuerdo con las normas establecidas en los presentes Estatutos, y exigir el pago de las cuotas a tales fines.
- 3.8.** En general, el ejercicio de cuantas actividades y derechos sean convenientes para el mejor cumplimiento de sus fines.



Artículo 4º.- Coordinación con la Entidad Urbanística de Conservación.

Dado que los fines de la Entidad Urbanística Colaboradora del A.P.E. 10 "La Cumbre", y los del Complejo Inmobiliario Privado "La Cumbre Ciudad Jardín" son esencialmente coincidentes, estos Estatutos coinciden con los de dicha Entidad en su contenido de derecho Privado. Por tal motivo:

- Los órganos que regulan estos Estatutos coinciden en esencia con los de la Entidad Urbanística Colaboradora, sin perjuicio de que, para acomodarse a la Ley sobre Propiedad Horizontal, lo que en dicha Entidad es la Asamblea General, en el Complejo Inmobiliario es la Junta de Propietarios.
- Dada esa coincidencia, mientras coexistan ambas entidades, y para facilitar su gobierno, las reuniones de la Asamblea General y de la Junta de Propietarios serán una sola, conocida por "Asamblea General y Junta de Propietarios de la Entidad Urbanística Colaboradora y del Complejo Inmobiliario Privado "La Cumbre Ciudad Jardín", de Valladolid.
- De igual manera, y mientras subsista la Entidad Urbanística Colaboradora, la Junta de Gobierno de la Entidad Urbanística Colaboradora y del Complejo Inmobiliario Privado serán las mismas en cuanto a sus integrantes, si bien cuando los asuntos a tratar sean propios solo del Complejo, no formará parte de la misma el representante del Ayuntamiento.

Artículo 5º.- Continuidad de estos Estatutos.

La vigencia de estos Estatutos subsistirá aun cuando quede disuelta la Entidad Urbanística Colaboradora del A.P.E. 10, "La Cumbre" de Valladolid.



TITULO II

MIEMBROS DEL COMPLEJO INMOBILIARIO. **DERECHO Y OBLIGACIONES.**

Artículo 6º.- Miembros del Complejo Inmobiliario.

6.1 La adquisición de la titularidad de las propiedades privadas incluidas en el ámbito de la Urbanización, incluso por documento privado, llevará consigo la subrogación de los derechos y obligaciones del transmitente entendiéndose incorporado el adquirente al Complejo Inmobiliario a partir del momento de la transmisión, debiéndose hacer constar así en el contrato que se otorgue.

6.2 Tanto los propietarios como las demás personas físicas o jurídicas que se incorporen al Complejo Inmobiliario, deben ser representados por una persona física.

6.3 Los cotitulares de bienes o derechos designarán una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembros del Complejo Inmobiliario respondiendo solidariamente ante ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición.

6.4 Los bienes o derechos que pertenezcan a personas menores de edad o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en el Complejo Inmobiliario por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

Artículo 7º.- Derechos de los miembros del Complejo Inmobiliario.

Son derechos de los miembros del Complejo Inmobiliario, los siguientes:

7.1. Ejercer los derechos que por su título dominical les correspondan sobre las parcelas de su propiedad privada de acuerdo con la legislación aplicable.



- 7.2.** Utilizar los servicios urbanísticos de aguas, saneamiento, energía eléctrica, etc. en la forma señalada por las ordenanzas sobre el uso del suelo, edificación, servicios y demás normas de obligada observancia, previo abono de canon que corresponda.
- 7.3.** Disfrutar, en su caso, y en la forma que reglamentariamente se determine, de los servicios de vigilancia, guardería, jardinería, mantenimiento y conservación.
- 7.4.** Asistir, por sí o por medio de representante, a las sesiones de la Junta de Propietarios, emitiendo su voto en proporción a la participación que ostente, y presentar proposiciones y sugerencias.
- 7.5.** Elegir a los miembros de los Organos de Gobierno y ser elegidos para el desempeño de cargos.
- 7.6.** Derecho a informarse sobre la actuación del Complejo Inmobiliario y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes, sin perjuicio de aquella información que resulte confidencial según el criterio de la Junta de Gobierno, en cuyo caso sólo se procederá a facilitarla en el acto de la Junta de Propietarios por mayoría de votos presentes y representados.
- 7.8.** Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos del Complejo Inmobiliario.
- 7.9.** Percibir, al tiempo de la disolución y liquidación del Complejo Inmobiliario y en proporción a sus respectivas cuotas de participación, la parte de patrimonio de aquélla que les correspondiere.
- 7.10.** Los demás derechos que les correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las disposiciones legales aplicables.



Artículo 8º.- Obligaciones de los miembros del Complejo Inmobiliario.

Los miembros del Complejo Inmobiliario vendrán obligados a:

- 8.1.** El pago puntual de las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios del Complejo Inmobiliario, a cuyo fin, se fijará por la Junta de Gobierno la cuantía correspondiente a cada miembro, en función de la cuota de participación que le hubiera sido atribuida y de las previsiones contenidas en los Presupuestos ordinarios y extraordinarios.
- 8.2.** Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios o la Junta de Gobierno, y el Reglamento de Régimen Interior del Complejo Inmobiliario, en su caso, y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiera lugar.
- 8.3.** Señalar un domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones, para constancia de la Secretaría del Complejo Inmobiliario.
- 8.4.** Designar, en los supuestos de copropiedad o de personas jurídicas, una persona física que la represente en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de obligaciones previstos en estos Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquellos.
- 8.5.** La observancia y cumplimiento de estos Estatutos y del Reglamento de Régimen Interior.
- 8.6.** Abstenerse de manipular o realizar conexiones con las conducciones generales de los servicios del Complejo Inmobiliario sin la autorización preceptiva del Complejo Inmobiliario.
- 8.7.** Queda prohibida la Actuación de pozos de captación de agua, cualquiera que sea su destino, así como otras perforaciones u obras que puedan resultar dañosas para las demás parcelas privadas o la urbanización general.



- 8.8.** Soportar las servidumbres de paso, mantenimiento y reparación de todas las redes subterráneas que sean útiles, convenientes o necesarias.

En consecuencia, todo propietario deberá permitir el acceso del personal de los servicios correspondientes y no oponerse a la apertura ocasional de zanjas o pasos para la realización de verificaciones, controles o reparaciones, quedando bien entendido que dicho trabajo deberá ser efectuado de forma que los lugares afectados por los mismos se repongan a su estado de origen, en el más breve plazo posible.

- 8.9.** Someter, por todas las partes afectadas, a la Junta de Gobierno, las diferencias surgidas entre miembros del Complejo Inmobiliario sobre asuntos de su competencia.
- 8.10.** Notificar al Complejo Inmobiliario el hecho de la transmisión de la propiedad y los datos personales del adquirente, con justificación documental de la transmisión.
- 8.11.** Asistir a las reuniones a que fuera convocado.
- 8.12.** En general, cumplir cuantas obligaciones sean inherentes al sistema.

Artículo 9º.- Participación en el Complejo Inmobiliario.

Los miembros del Complejo Inmobiliario "**La Cumbre Ciudad Jardín**" participarán en los derechos y obligaciones atribuidos por estos Estatutos, o que en lo sucesivo se establezcan, en igualdad de condiciones, salvo en la adopción de acuerdos de la Junta de Propietarios y en la fijación de las cantidades a satisfacer para atender los gastos comunes, respecto a los cuales se estará a la cuota que cada parcela ostente.



Artículo 10º.- Cuotas de participación en el Complejo Inmobiliario.

El abono concreto de los gastos de conservación correspondientes a las Parcelas Resultantes de la Reparcelación números 123 (Usos múltiples), 124 (Zona de deportes I) y 125 (Zona de deportes II), puesto que son de dominio y uso privado de sus propietarios, será satisfecho al Complejo Inmobiliario, por sus propietarios proporcionalmente a su porcentaje de propiedad. De la misma forma el abono concreto de los gastos de conservación correspondientes a la Parcela resultante nº 127 (Viario Privado), será satisfecho al Complejo Inmobiliario, por sus propietarios, proporcionalmente a su porcentaje de propiedad.

A tal efecto se separarán en el presupuesto anual el coste correspondiente a cada zona, aprobándose su importe conforme a lo establecido en los presentes estatutos.

Artículo 11º.- Elementos Comunes de Propiedad Privada.

Los espacios comunes de propiedad privada pertenecerán a los titulares de las parcelas a las que aquellos estén afectos y serán de uso exclusivo de sus propietarios.



TITULO III

DE LOS ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN.

Artículo 12°.- Enumeración.

12.1. Los Organos de Gobierno y Administración del Complejo Inmobiliario serán:

14.1.1. La Junta de Propietarios.

14.1.2. La Junta de Gobierno.

12.2. También ostentarán facultades:

14.2.1. El Presidente.

14.2.2. El Secretario-Tesorero.

14.2.3. Los Vocales.

CAPÍTULO 1°.- DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS.

Artículo 13°.- Naturaleza.

La Junta de Propietarios es el órgano deliberante supremo del Complejo Inmobiliario y estará compuesta por la totalidad de los miembros de la misma quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados todos los miembros de la misma al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de las acciones jurisdiccionales pertinentes.

Artículo 14°.- Composición y clases.

Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias y Extraordinarias.



Artículo 15°.- La Junta de Propietarios Ordinaria.

15.1. La Junta de Propietarios Ordinaria del Complejo Inmobiliario, se reunirá por lo menos dos veces al año:

15.1.1. Dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio celebrará sesión para censurar la gestión común y aprobar, en su caso, la Memoria y cuentas del ejercicio anterior, así como para aprobar la liquidación del presupuesto aprobado, y atender al nombramiento y/o renovación de los componentes de la Junta de Gobierno.

15.1.2. En el último trimestre de cada año se convocará para conocer y aprobar el presupuesto del ejercicio económico siguiente.

15.2. No obstante, en estas Asambleas se podrán incluir, en el orden del día, otros puntos para su discusión y adopción de los acuerdos que correspondan.

Artículo 16°.- La Junta de Propietarios Extraordinaria.

16.1. Toda reunión de la Junta de Propietarios que no sea de las señaladas en el artículo anterior, tendrá la consideración de Junta de Propietarios Extraordinaria.

16.2. La Junta de Propietarios Extraordinaria se reunirá cuando la Junta de Gobierno lo estime conveniente a los intereses comunes o cuando lo soliciten de aquella Junta, miembros del Complejo Inmobiliario que representen al menos el 20 % de las cuotas, expresando en la solicitud los asuntos a tratar.

16.3. Serán atribuciones de la Junta de Propietarios Extraordinaria:

16.3.1. La modificación de los Estatutos.

16.3.2. La imposición de derramas para atender a



gastos no previstos en el presupuesto anual, o enjugar el déficit temporal de ésta.

16.3.3. El cese anticipado de los miembros de la Junta de Gobierno y la designación de quienes hayan de sustituirles hasta la renovación estatutaria de aquélla.

16.3.4. Cuantas sean precisas para la gestión común y no correspondan a la Junta de Propietarios Ordinaria o a la Junta de Gobierno, y, en particular, dar a conocer todas las iniciativas que entrañen modificación del Planeamiento vigente sobre la Unidad de Actuación, o una reducción en la prestación de servicios, o tomar decisiones sobre los elementos a conservar o sobre nueva distribución de cuotas.

16.4. La Junta de Propietarios Extraordinaria se reunirá cuantas veces sean precisas cumpliendo los requisitos establecidos en el anterior apartado 2.) de este artículo, sin límite en el número de ellas, para tratar de asuntos cuyos conocimientos y resolución escapen a la competencia de la Junta de Propietarios o de la Junta de Gobierno.

Artículo 17º.- Facultades.

Serán competencia de la Junta de Propietarios:

17.1. Designar y cesar a los miembros de la Junta de Gobierno.

17.2. Examinar la gestión común y aprobar, en su caso, la Memoria y cuentas del Ejercicio anterior.

17.3. Aprobar los Presupuestos Ordinarios y Extraordinarios.

17.4. Disponer la modificación de los Estatutos.

17.5. Acordar la imposición de derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual.



- 17.6. Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos del Complejo Inmobiliario y el concierto de contratos y créditos de todas clases, dentro del objeto de la misma. Dentro del marco de estos actos de disposición, la Junta de propietarios podrá conceder la explotación y el mantenimiento de la zona deportiva y del club social a empresas especializadas a cambio del pago de un canon o precio.
- 17.7. Fijar el régimen de uso y disfrute de los elementos objeto de conservación y mantenimiento por formar parte de su ámbito y aprobar un Reglamento de Régimen Interior del Complejo Inmobiliario.
- 17.8. Acordar la disolución del Complejo Inmobiliario, con arreglo a lo previsto en el Título VIII de estos Estatutos.
- 17.9. En general, cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento del Complejo Inmobiliario y estén reconocidas por la normativa legal.

Artículo 18º.- Convocatoria y Constitución.

- 18.1. Las reuniones de la Junta de Propietarios, ordinaria o extraordinaria, serán convocadas por el Presidente de la Junta de Gobierno, mediante carta o comunicación personal remitida a los miembros del Complejo Inmobiliario con ocho días naturales de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse.
- 18.2. Con la misma antelación se fijará un anuncio en el club social.
- 18.3. La convocatoria señalará el lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea, sin que puedan ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que se declare la urgencia, por mayoría de las cuotas asistentes presentes o representadas.



- 18.4.** En la convocatoria de cada Junta de Propietarios se deberá consignar, tanto la hora de celebración de la misma, en primera como en segunda convocatoria.
- 18.5.** Con la convocatoria de las Asambleas Generales Ordinarias se remitirá, a los miembros del Complejo Inmobiliario, la Memoria y cuentas del ejercicio anterior del ejercicio el presupuesto para el ejercicio siguiente, o al menos deberá indicarse expresamente, en la misma, que se encuentran a disposición en el domicilio social.
- 18.6.** La Junta de Propietarios quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella miembros del Complejo Inmobiliario que representen, al menos, la mitad de las cuotas de participación.
- 18.7.** Transcurrida media hora sin alcanzar el "quórum" indicado, se entenderá válidamente constituida la Junta de Propietarios en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes y participaciones.
- 18.8.** Los miembros del Complejo Inmobiliario podrán designar por escrito a otra persona para que les represente en la Junta de Propietarios de manera concreta y especial para cada reunión.
- 18.9.** Si, hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros del Complejo Inmobiliario, acordasen por unanimidad celebrar Junta de Propietarios, quedará ésta válidamente constituida sin necesidad de convocatoria previa.

Artículo 19º.- Adopción de Acuerdos.

- 19.1.** El Presidente de la Junta de Gobierno, o, en su defecto, el miembro de más edad de la Junta de Gobierno presente en la Junta de Propietarios, presidirá la Junta de Propietarios y dirigirá los debates, declarará los asuntos suficientemente debatidos, pasándolos a la votación para el acuerdo, si procediese.



- 19.2.** Actuará como Secretario-Tesorero el que lo sea de la Junta de Gobierno o, en su defecto, el miembro de menor edad de la Junta de Gobierno presente en la Junta de Propietarios.
- 19.3.** Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas presentes y representadas y, en caso de empate, el voto del Presidente tendrá calidad dirimente, computándose las cuotas en la forma atribuida por el anterior artículo 10 de los presentes Estatutos.
- 19.4.** No obstante, los acuerdos de modificación de los Estatutos, señalamiento y rectificación de cuotas atribuidas, requerirán el voto unánime. La actuación de obras extraordinarias de nueva planta (salvo cuando vengan impuestas por órganos competentes), implantación de nuevos servicios e imposición de aportaciones extraordinarias, y la aprobación o modificación de Reglamentos de Régimen Interior requerirán el voto favorable de miembros del Complejo Inmobiliario que representen el 50 por ciento, al menos, de las cuotas presentes y representadas en la Junta. Serán de aplicación, en lo relativo a la privación del derecho de voto de los morosos, las disposiciones del artículo 15, apartado 2, de la Ley sobre Propiedad Horizontal. Igualmente, será de aplicación, en lo relativo a la consideración como afirmativo del voto de los ausentes, lo previsto por el artículo 17,2ª, penúltimo párrafo, de dicha Ley.
- 19.5.** Los acuerdos de la Junta de Propietarios serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos y sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes.

Artículo 20º.- Actas y certificaciones.

- 20.1.** De cada reunión de la Junta de Propietarios se levantará acta, que podrá ser aprobada en la misma reunión, haciéndose constar en ella los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.



- 20.2.** La Asamblea podrá acordar que la redacción y aprobación del Acta se lleve a efecto por el Presidente, Secretario-Tesorero y dos miembros del Complejo Inmobiliario, designados en la propia sesión, en el plazo de quince días.
- 20.3.** Las actas figurarán en el Libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario-Tesorero y los dos miembros del Complejo Inmobiliario designados en la propia Asamblea.
- 20.4.** A requerimiento de los miembros del Complejo Inmobiliario, deberá el Secretario-Tesorero, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.
- 20.5.** Los acuerdos de la Junta de Propietarios serán notificados a los miembros del Complejo Inmobiliario mediante el envío de la copia del Acta en los quince días siguientes a la celebración de la Asamblea o aprobación del Acta y fijándose una copia del Acta en el tablón de anuncios del domicilio del Complejo Inmobiliario por plazo de quince días.
- 20.6.** Los acuerdos adoptados en la Junta de Propietarios podrán impugnarse en los plazos y condiciones establecidos por las Leyes.

CAPITULO 2º.- DE LA JUNTA DE GOBIERNO.

Artículo 21º.- Composición.

- 21.1.** La Junta de Gobierno estará compuesta por un máximo de nueve y un mínimo de tres personas.
Sin perjuicio de lo anterior, para el caso de que, en la fecha de constitución del Complejo Inmobiliario, existiera un único promotor de la misma, se admitirá que la Junta de Gobierno esté compuesta exclusivamente por el



promotor único.

- 21.2. La Junta de Gobierno del Complejo Inmobiliario, será nombrada por la Junta de Propietarios mediante la presentación de candidaturas cerradas formadas por personas físicas o jurídicas a través del representante designado miembro del Complejo Inmobiliario.
- 21.3. La Junta de Gobierno, una vez constituida, determinará su régimen de actuación y el sistema de sustitución por ausencia, enfermedad, etc..
- 21.4. En defecto de acuerdo expreso de la Junta de Gobierno, el vocal de más edad sustituirá al Presidente y el de menos edad al Secretario-Tesorero.
- 21.5. Serán en todo caso miembros de la Junta de Gobierno el Presidente y el Secretario-Tesorero. En caso de que no fuera posible designar por elección a los miembros de la Junta de Gobierno, la integrarán el Presidente, el anterior Presidente de la Junta de Propietarios, y el Secretario-Tesorero. Si el anterior Presidente no pudiera formar parte de la misma, ocupará su lugar el anterior Secretario-Tesorero, y si tampoco pudiera, el Presidente y el Secretario Tesorero designarán, de entre los propietarios, uno más, para que con ellos complete la Junta de Gobierno hasta la siguiente Junta de Propietarios.

Artículo 22º.- Duración de los cargos.

El nombramiento de miembro de la Junta de Gobierno, salvo los de Presidente y Secretario-Tesorero, tendrá una duración de tres años, siendo renovables estos nombramientos, sin perjuicio de poder ser removido del cargo en cualquier momento por acuerdo de la Junta de Propietarios.

El Presidente y el Secretario-Tesorero serán nombrados por plazo de un año.



Artículo 23°.- Facultades de la Junta de Gobierno.

23.1. Corresponden a la Junta de Gobierno las más amplias facultades de gestión y representación del Complejo Inmobiliario, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y acuerdo de la Junta de Propietarios los asuntos que estatutariamente le estén reservados, siendo facultades específicas de la Junta de Gobierno las siguientes:

23.1.1. La proposición de acuerdos a la Junta de Propietarios, y en concreto el Presupuesto anual de ingresos y gastos, así como los Presupuestos extraordinarios y aplicación en la medida correspondiente.

23.1.2. La Actuación de los acuerdos de la Asamblea.

23.1.3. La administración económica del Complejo Inmobiliario.

23.1.4. La representación jurídica del Complejo Inmobiliario.

23.1.5. El nombramiento y separación del personal contratado, y señalamiento de su régimen de trabajo.

23.1.6. La designación, en su caso, de un Administrador.

23.1.7. Velar por el estricto cumplimiento de las Normas Estatutarias y del Reglamento de Régimen Interior.

23.1.8. Decidir por vía de arbitraje voluntario en los conflictos que se le sometan.

23.1.9. Ordenar y vigilar la actuación de las obras de conservación de las zonas comunes.

23.1.10. Adoptar las medidas necesarias para regular el uso adecuado de los servicios e instalaciones comunes, y vigilar su cumplimiento.



23.1.11. Administrar los fondos del Complejo Inmobiliario, formalizando la Memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico.

23.1.12. Acordar y ejecutar obras o reformas cuyo coste no exceda del 10% del Presupuesto Anual, así como las urgentes y necesarias de cualquier importe.

23.2 Llevar, con carácter obligatorio, dos libros:

23.2.1 De propietarios, en el que se relacionarán los socios integrantes del Complejo Inmobiliario, con expresión del nombre del propietario de cada parcela, identificación de la propiedad o propiedades, domicilio, fecha de incorporación a el Complejo Inmobiliario y cuota asignada.

23.2.2 De actas, que deberá estar debidamente diligenciado, en el que se incorporarán de manera separada las correspondientes a las Asambleas Generales y las de la Junta de Gobierno firmadas de la forma establecida en los presentes Estatutos.

23.3 Vigilar el exacto cumplimiento de las normas contenidas en los presentes Estatutos y de más legislación aplicable.

23.4 Cuantas facultades le sean delegadas por la Asamblea.

Artículo 24º.- Convocatoria y Constitución.

24.1. La Junta de Gobierno se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses del Complejo Inmobiliario, a iniciativa del Presidente o a petición de un tercio de sus miembros. Obligatoriamente se celebrará una sesión ordinaria cada trimestre.

24.2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y



del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por orden del Sr. Presidente, por escrito por el Secretario-Tesorero o Administrador, en su caso, en carta certificada, con un mínimo de cuatro días de antelación.

- 24.3.** La Junta de Gobierno quedará válidamente constituida cuando concurren a la reunión, al menos, la mitad más uno de sus miembros, los cuales podrán delegar, por sí, o mediante representación otorgada por escrito y para cada reunión en alguno de los restantes componentes de la Junta.

Artículo 25°.- Adopción de acuerdos.

Los acuerdos serán adoptados por mayoría simple de votos, reconociéndose calidad de voto dirimente el del Presidente en caso de empate, y serán inmediatamente ejecutivos sin perjuicio del ejercicio de las acciones y recursos que sean procedentes.

Artículo 26°.- Actas y Certificaciones.

- 26.1.** De cada sesión de la Junta de Gobierno se levantará acta 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.
- 26.2.** Las actas figurarán en el Libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario-Tesorero.
- 26.3.** A requerimiento de los miembros del Complejo Inmobiliario deberá el Secretario-Tesorero, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.



CAPITULO 3°.- DEL PRESIDENTE

Artículo 27°.- Nominación.

El Presidente será designado por el voto mayoritario de la Junta de Propietarios, de entre los propietarios, por plazo de un año, sin perjuicio del derecho de la Junta de Propietarios a removerlo en cualquier momento.

Artículo 28°.- Facultades.

Son facultades del Presidente:

- 28.1.** Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Junta de Propietarios y de la Junta de Gobierno, dirigir las deliberaciones, decidir los empates con voto de calidad y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.
- 28.2.** Ostentar la representación judicial y extrajudicial del Complejo Inmobiliario y de sus órganos de gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
- 28.3.** Autorizar las Actas de la Junta de Propietarios y de la Junta de Gobierno, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- 28.4.** Ejercer, en la forma que la Junta de Gobierno determine, cualesquiera actividades bancarias, que exija el funcionamiento del Complejo Inmobiliario.
- 28.5.** Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Junta de Propietarios o por la Junta de Gobierno.



CAPITULO 4º.- DEL SECRETARIO-TESORERO.

Artículo 29º.- Nombramiento.

- 29.1. El Secretario-Tesorero será designado por el voto mayoritario de la Junta de Propietarios, de entre los propietarios, por plazo de un año, sin perjuicio del derecho de la Junta de Propietarios a removerlo en cualquier momento.
- 29.2. En caso de vacante, ausencia o enfermedad, el cargo será desempeñado por un miembro designado por la Junta de Gobierno, en otro caso, por el vocal de menor edad.
- 29.3. La Junta de Propietarios podrá acordar por mayoría el nombramiento de un Administrador de Fincas Colegiado para que se ocupe, en relación con el complejo, de las tareas propias de su cargo, al que fijará su retribución, y que estará bajo la supervisión directa del Secretario-Tesorero.

Artículo 30º.- Facultades.

Son funciones del Secretario-Tesorero:

- 30.1. Asistir a las reuniones de la Junta de Propietarios y de la Junta de Gobierno.
- 30.2. Levantar acta de las sesiones, transcribiéndola en el Libro de Actas correspondiente.
- 30.3. Expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente.
- 30.4. Llevar el Libro-Registro en el que se relacionarán los socios integrantes del Complejo Inmobiliario, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio; fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.



- 30.5. Notificar a todos los miembros del Complejo Inmobiliario los acuerdos de la Junta de Propietarios y de la Junta de Gobierno y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.
- 30.6. Custodiar todos los documentos del Complejo Inmobiliario.
- 30.7. Cuántas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Junta de Propietarios o por la Junta de Gobierno.
- 30.8. Custodiar los fondos del Complejo Inmobiliario, respondiendo de las cantidades de que se haya hecho cargo.
- 30.9. Custodiar y supervisar el Libro de Inventarios, y Balances y el Libro Diario, así como los restantes documentos de

TITULO IV

REGIMEN ECONOMICO.

Artículo 31º.- Ingresos del Complejo Inmobiliario.

Serán ingresos del Complejo Inmobiliario:

- 31.1. Las aportaciones de cualquier clase y pago de cuotas ordinarias y extraordinarias que realicen los miembros del Complejo Inmobiliario.
- 31.2. Las subvenciones, créditos, donaciones, legados, etc., que se obtengan.
- 31.3. El producto de las enajenaciones de bienes del Complejo Inmobiliario.
- 31.4. El rendimiento de los bienes del Complejo Inmobiliario.
- 31.5. Las cuotas por el uso de instalaciones deportivas comunes que se establezcan.



- 31.6.** Los demás ingresos lícitos, incluso procedentes de operaciones de crédito, acordados por los órganos del Complejo Inmobiliario.

Artículo 32º.- Gastos del Complejo Inmobiliario.

Serán gastos del Complejo Inmobiliario:

- 32.1.** La actuación de las obras que se acuerden por la Junta de Gobierno.
- 32.2.** La conservación y mantenimiento de los elementos objeto del Complejo Inmobiliario.
- 32.3.** La conservación de los servicios e instalaciones y elementos de propiedad común.
- 32.4.** El abono de honorarios profesionales, y sueldos a personal contratado.
- 32.5.** Cuantos vengán exigidos por el cumplimiento del objeto del Complejo Inmobiliario.

Artículo 33º.- Pago de las Cuotas.

- 33.1.** La Junta de Propietarios al señalar las cuotas que deban satisfacer los miembros del Complejo Inmobiliario, determinará la forma y condiciones de pago de aquéllas.
- 33.2.** Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros del Complejo Inmobiliario se realizará por bimestres naturales adelantados, debiendo verificarse el pago dentro de los primeros cinco días del bimestre.

La demora en el pago de las cuotas por tiempo superior a 2 bimestres, facultará a el Complejo Inmobiliario a la adopción de medidas que impidan al moroso el uso de los servicios e instalaciones generales, suspenderá el



derecho de asistencia y voto a la Junta de Propietarios y el desempeño de cargos de la Junta de Gobierno del Complejo Inmobiliario.

- 33.3.** El Complejo Inmobiliario, una vez transcurrido el periodo voluntario de pago de cuotas, requerirá al propietario moroso mediante carta certificada con acuse de recibo o telegrama, concediéndole un plazo máximo de diez días, contados a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la carta o telegrama, para efectuar el pago de la cantidad adeudada más los gastos devengados. En caso de no hacerla efectiva podrá serle exigido por vía judicial.

A estos efectos tendrá el carácter de títulos ejecutivos las relaciones certificadas de morosos, expedidos por el Secretario-Tesorero de la Junta de Gobierno del Complejo Inmobiliario con el Visto Bueno del Presidente.

- 33.4.** Los recibos del Complejo Inmobiliario llevarán un recargo adicional de 6 Euros por gastos de expedición y cobro a domicilio, recargo que no se aplicará a los recibos pagados por domiciliación bancaria. Este recargo se revisará anualmente de acuerdo con las variaciones que sufra el I.P.C.
- 33.5.** La Junta de Propietarios decidirá los servicios que no se consideren comunes y cuales de éstos podrán realizarse a petición de los miembros del Complejo Inmobiliario y cobrando su importe a los mismos. La Junta de Propietarios puede considerar necesaria la Actuación de trabajos o prestación de servicios para el adecuado funcionamiento del Complejo Inmobiliario.



TITULO V

DE LA IMPUGNACIÓN DE LOS ACUERDOS DE LOS ORGANOS DEL COMPLEJO INMOBILIARIO.

Artículo 34°.-Recursos.

- 34.1.** Los acuerdos de la Junta de Gobierno y de la Junta de Propietarios del Complejo Inmobiliario son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde el Organismo que deba resolver el recurso.
- 34.2.** Los acuerdos adoptados en la Junta de Propietarios podrán impugnarse en los plazos y condiciones establecidos por la Ley sobre Propiedad Horizontal y demás aplicables.
- 34.3.** No están legitimados para la impugnación quienes hubiesen votado a favor del acuerdo, por sí o por medio de representante.

TITULO VI

SEGUROS

ARTÍCULO 35°.- SEGUROS.-

Se suscribirá un seguro que cubra los diferentes riesgos que pueda sufrir los elementos e instalaciones comunes del Complejo Inmobiliario, incluido el de responsabilidad civil, siendo su prima satisfecha por los copropietarios de todas las fincas que componen el Conjunto con arreglo a su cuota o coeficiente, salvo por la concurrencia en alguno de ellos de circunstancias que exijan una prima complementaria, en cuyo caso será en su totalidad a cargo del propietario beneficiario.



M

REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR APLICABLE AL USO Y DISFRUTE DE LAS INSTALACIONES DEL COMPLEJO INMOBILIARIO PRIVADO "LA CUMBRE CIUDAD JARDÍN"

1. OBLIGATORIEDAD DE SU OBSERVANCIA.

Estas normas son de obligado cumplimiento y los empleados de la Urbanización tendrán facultad para hacerlas observar.

El encargado de la Urbanización dará nota por escrito a la Junta de Gobierno, o a quien ésta designe, de todo incumplimiento denunciado por los empleados de la misma, a efectos de conocimiento y decisiones oportunas.

La Junta de Gobierno, a través del Secretario Administrador, dará cuenta por escrito al propietario de la decisión tomada en relación con la falta cometida por él, sus familiares, invitados y personas dependientes, bien entendido, pues, que el es el único responsable. Cuando el piso o local lo ocupen terceras personas, de las que tenga constancia la Comunidad, las comunicaciones se harán también igualmente a los usuarios.

Las decisiones de la Junta de Gobierno serán ejecutivas, ante las cuales la persona sancionada podrá impugnarlas por escrito ante la Junta Rectora.

2. DE LAS SANCIONES A IMPONER

La primera falta a las normas de la Comunidad dará lugar a una primera amonestación simple.

La segunda falta supondrá una segunda amonestación con la advertencia de que podrá ser privado, en la forma y tiempo que se establezca, de la utilización de servicios o elementos comunes.

Caso de darse la tercera falta, como ello supone una clara desobediencia a las norma de convivencia, podrá dar lugar a la privación del derecho de utilizar elementos y servicios comunes, sin perjuicio de la decisión que al respecto pueda adoptarse en la Junta General e



independientemente de la reparación económica de los daños ocasionados y de las acciones previstas en el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal.

3. DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA

Todos los propietarios deberán exponer sus quejas, sugerencias y observaciones al Presidente o al Administrador en caso de estar designado, quien las hará llegar a la Junta Directiva para las decisiones oportunas.

Queda terminantemente prohibido utilizar los servicios y elementos comunes de forma contraria a su destino.

Además de las sanciones previstas, la rotura o deterioro de un elemento común, por uso indebido o contrario a su destino, dará lugar a la exigencia económica del importe de la factura de reparación de dicho elemento común.

Queda prohibido el tendido de ropa en las fachadas principales de las viviendas, debiendo hacerse exclusivamente en los sitios destinados al efecto en cada vivienda.

Queda prohibido desarrollar actividades que produzcan ruidos y molestias a los vecinos desde las 12 de la noche hasta las 10 de la mañana. Igualmente, desde las 15.00 hasta las 17.00 horas, por cuanto dichos horarios se destinan al descanso de los habitantes de la Urbanización.

Los propietarios que tengan en la Urbanización perros, deberán sujetarse a las siguientes normas, además de las reglas dictadas por la Autoridad competente:

Los perros deberán ir siempre atados, esto es, bajo ningún concepto deberán ir sueltos por los recintos de la Urbanización.

Se evitará totalmente que los perros hagan sus funciones fisiológicas en jardines y otras zonas comunes de la Urbanización.

Los perros deberán estar provistos de la correspondiente documentación sanitaria.

El propietario deberá evitar que se produzcan ladridos durante las horas de descanso establecido.

La Junta Directiva, además de imponer las sanciones que correspondan por incumplimiento de estas normas, avisará a los servicios municipales para la recogida de perros que no reúnan los requisitos mencionado.



Queda prohibido pisar y pasar por lugares no previstos para el paso y especialmente por las zonas ajardinadas.

Los juegos de niños se desarrollarán exclusivamente en los lugares destinados al efecto.

4. DERECHO AL USO DE LAS INSTALACIONES.

Es objeto de este Reglamento el regular el uso y disfrute de las instalaciones deportivas, la zona de juego de niños y el Club social sitios en el Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) "La Cumbre" de Valladolid.

Las instalaciones deportivas, el "Club social" y la Zona de Juego de niños referidos se desarrollan en las parcelas 123, 124 y 125 del P.E.R.I. "La Cumbre", de Valladolid, y son de uso y disfrute **exclusivo** de los propietarios de las viviendas construidas o que se construyan en los polígonos 3 al 18 ambos incluidos, de dicho P.E.R.I., en los términos de este Reglamento. Todo ello sin perjuicio de que la Junta de propietarios, pueda acordar **conceder la explotación y el mantenimiento de la zona deportiva y/o del club social a empresas especializadas** a cambio del pago de un canon o precio y establecer, en consecuencia, una regulación diferente del uso de estas instalaciones.

4.1. Del uso de las Instalaciones Deportivas y del Club Social. Acreditación.

Para el ejercicio de este derecho se requerirá la acreditación como titular de un derecho dominical sobre cualquiera de las viviendas de los polígonos referidos en el artículo anterior.

Podrán obtener el documento acreditativo para el acceso a estas instalaciones, con carácter general, los propietarios o titulares de un derecho exclusivo de uso de las viviendas, hasta un máximo de dos personas por vivienda y, además, sus hijos o personas menores de edad bajo su tutela, y sus ascendientes.

4.2. Gestión de acreditaciones.

Se creará en la Administración de la Comunidad, a cargo del Tesorero-Secretario o, por delegación de este y si lo hubiera, del Administrador de Fincas del Complejo, un fichero de gestión y control de las acreditaciones que se faciliten a los usuarios de la urbanización interior, siendo obligatorio comunicar a la mayor urgencia cualquier



modificación o incidencia surgida con la acreditación. El Tesorero-Secretario o, en caso de serle delegada la función, el Administrador, será el encargado de confeccionar las acreditaciones, que expedirá con su firma.

La acreditación tendrá un código que la individualice y reflejará, además del nombre del Complejo, al menos, el nombre y apellidos de su titular, la vivienda a que corresponde y, en su caso, el número de su D.N.I. o documento equivalente, que podrá serle solicitado para acreditar su identidad. Si el titular de la acreditación no dispusiera de D.N.I. u otro documento equivalente, la acreditación incluirá su fotografía. Si el titular de la acreditación fuese menor de edad, o estuviese por otra causa bajo patria potestad o tutela de otra persona, en la acreditación se hará constar también el nombre de su/s padre/s o tutor/es y un teléfono de contacto.

Los menores de 14 años de edad y los mayores de esa edad sujetos por otra causa a patria potestad o tutela solo podrán acceder a la zona de piscina acompañados por una persona mayor de edad, con acreditación vigente, que se entenderá que asume la responsabilidad de su cuidado.

En caso de transmisión de una vivienda, o de cesión o transmisión de su uso exclusivo, por cualquier procedimiento acorde a derecho, para la expedición de las acreditaciones a favor de sus adquirentes, será requisito indispensable la entrega de las acreditaciones de sus transmitentes y las que les hubieran sido expedidas por su relación con ellos, para su destrucción.

El código de cada tarjeta vendrá formado por el número del polígono en que está la vivienda de su titular, el número de parcela en dicho polígono, el número de la vivienda en la división horizontal de lo construido en dicha parcela y el número de tarjeta, comenzando en la unidad. Si en la parcela hubiese una sola vivienda, en el código se hará constar, por ella, el número 1.

4.3. Modalidades de Acreditaciones.

Las acreditaciones podrán ser de dos tipos:

- a) Personales, a las que se ha hecho referencia en el artículo anterior.
- b) De invitados, de las que se facilitará una por vivienda, y cuyo código se formará como el de las personales, acabado en cero. Solo podrán emplearlas personas que vayan acompañadas de otra, titular de una tarjeta personal cuyos códigos de polígono, parcela y vivienda coincidan con los de la del invitado.



4.4. Control de Acreditaciones.

Será preceptivo para acceder a la zona de piscinas/pistas de paddle, o al Club social, portar la acreditación, facultándose al personal al servicio del inmueble, y a cualquiera de los miembros de la Junta de Gobierno de la Comunidad a solicitar la misma a cualquier persona que se encuentre en el recinto, que estará obligada a su presentación, junto con el documento de identidad reseñado en la misma.

La inobservancia de esta norma facultará al Conserje, vigilante o, en su caso, miembro de la Junta de Gobierno, a solicitar a la persona que indebidamente permanezca en el recinto, que abandone inmediatamente las instalaciones.

4.5. Acreditación de usuarios no titulares de un derecho de propiedad.

En aquellos supuestos en que el titular de la vivienda sea una persona jurídica, su órgano de administración podrá pedir la expedición de hasta cuatro tarjetas personales y una de invitado a favor de quienes estime oportuno.

Los propietarios de vivienda que hayan suscrito un contrato de arrendamiento o cedido el derecho de usufructo a terceros, deberán notificar y acreditar esta circunstancia a la Junta de Gobierno solicitando formalmente la cesión de su derecho de utilización del recinto a favor del inquilino o usufructuario, de forma que el Administrador les pueda dotar de las respectivas acreditaciones, en las mismas condiciones que si tuvieran la condición de propietarios, y contra entrega por estos, en su caso, de sus acreditaciones.

4.6. Régimen de invitados.

Se entiende como "Invitado" a los efectos de este Reglamento, la persona ajena al inmueble que de forma extraordinaria y puntual acompaña en la urbanización interior al titular de una acreditación personal, sin que ello suponga una situación habitual o permanente.

Se facilitaran a cada vivienda, gratuitamente, 10 invitaciones por año, para la adecuada atención de sus invitados.

Las referidas invitaciones serán expedidas por la administración y llevaran el año al que corresponden, el número de invitación y el código asociado a la vivienda a la que corresponden.

Será imprescindible que quien acceda a la urbanización interior con la referida tarjeta-invitación lo haga acompañado del usuario de una



tarjeta personal que se corresponda con el mismo código de vivienda y que abandone el recinto al tiempo que el titular que le facilitó el acceso.

Las invitaciones solo tendrán validez dentro del año al que corresponden, y permitirán el acceso y disfrute de las instalaciones durante un solo día cada una de ellas, por lo que, en el primer acceso que se haga a las instalaciones con una invitación, se hará constar en ella, en tinta indeleble, el día de su uso, sin que pueda usarse ninguno otro.

El incumplimiento de estas condiciones podrá suponer, sin derecho a reclamación alguna, a la retirada inmediata de la tarjeta de invitado.

Una vez agotadas sus tarjetas de invitación, los propietarios o usuarios de las viviendas podrán adquirir más, del Tesorero-Secretario o del Administrador, si tuviese delegada la función, o de quien éstos designen en el Club social, al precio que, para cada anualidad, determine la Junta de Propietarios.

4.7. Obligaciones de los usuarios. Infracciones. Sanciones.

Los usuarios de las instalaciones, cualquiera que sea la condición en que accedan a ellas, vienen obligados a:

4.7.1.- En el uso de las instalaciones:

- Cuidarlas como propias, depositando los residuos en los lugares previstos para ello.
- Vestir adecuadamente.
- Respetar los horarios y turnos establecidos.
- Evitar los juegos que puedan molestar a otros usuarios, el ruido elevado (incluso el de aparatos musicales), o la ocupación de un espacio excesivo, atendiendo a lo usual, especialmente en la zona de piscinas.

Compete a la Junta de Gobierno el interpretar y desarrollar estas normas, y a dicha Junta, así como a cualquiera de sus integrantes, y el imponer a sus infractores, tras oírlos, las sanciones oportunas por su incumplimiento.

Las decisiones en materia de sanciones serán inmediatamente ejecutivas, siendo competente quien la adopte para su ejecución, para lo que podrá contar con el personal del Complejo, con otros usuarios de sus instalaciones e incluso, si fuera necesario, con la ayuda de la Fuerza Pública.

Las sanciones podrán consistir, atendiendo a la gravedad de la infracción, en:



- El apercibimiento.
- La expulsión de la zona deportiva o del Club social donde se este llevando a cabo la actuación infractora, con privación del derecho de acceso en la misma jornada y hasta en las dos siguientes.
- La privación del acceso, a dicha/s instalaciones por un periodo superior a dos jornadas y que no podrá exceder de un mes.

La última de las sanciones dichas solo podrá imponerla la Junta de Gobierno.

La sanción será inmediatamente comunicada al infractor y, en caso de que el infractor sea menor de edad, o persona sujeta a tutela o patria potestad de otra, la sanción será inmediatamente comunicada a ésta, que será responsable de su cumplimiento, siendo castigada en la misma manera que el infractor, si incumpliese este deber.

Las sanciones son recurribles ante la Junta de Gobierno, cuya resolución, en la apelación, no podrá ser recurrida.

Cualquier persona que se encuentre en el recinto, independientemente del tipo de tarjeta que posibilite el acceso, estará sujeto en todo momento a las mismas obligaciones que los propietarios siendo estos los responsables de cualquier incumplimiento o responsabilidad a que hubiera lugar por las personas a las que faciliten el acceso al recinto.

4.7.2. Satisfacer las cuotas que, por el uso de instalaciones, se establezca.

4.8. De la utilización de las piscinas

Las piscinas de la Urbanización se abrirán normalmente el primer día de junio hasta el 15 de septiembre, aunque queda facultada la Junta Directiva para que, atendiendo a las opiniones recogidas y a la vista del tiempo existente, puedan atrasar o adelantar el periodo de funcionamiento, adoptando el acuerdo por régimen de mayoría.

De la misma manera, por régimen de mayoría, se establecerá el horario de uso, el tiempo destinado a clases de natación, prácticas y campeonatos, así como otras actividades sociales.

Para la entrada en el recinto de la piscina será totalmente necesario, presentar la acreditación que para cada temporada se fije.



Dentro del recinto de la piscina se tendrán en cuenta con carácter obligatorio las siguientes normas:

Prohibición de celebrar juegos de pelota, balones y cualquier otro que lleve consigo molestias para el resto de los usuarios.

Se prohíbe consumir comidas y bebidas dentro del recinto de la piscina y, asimismo, depositar toda clase de desperdicios y objetos en la misma.

De manera especial se prohíbe la entrada de cualquier perro y otro animal en el recinto, aunque sea atado y con bozal.

Es obligatorio ducharse antes de entrar en el baño, con el máximo cuidado de limpiarse totalmente, para no dejar bronceadores y otro tipo de cremas en el agua de la piscina.

Se atenderá en todo momento las instrucciones de los empleados del Complejo, el cual queda autorizado para expulsar del recinto a las personas que puedan ocasionar, con su comportamiento, problemas y peligros para el resto de usuarios.

En el caso de niños, mantenerlos bajo permanente vigilancia, asegurándose de que emplean los medios de flotación adecuados para su seguridad.

Para acceder a la piscina, respetar las reglas de limpieza comunes y, en particular:

- Ducharse antes del baño.
- No entrar en la piscina con otra vestimenta que la adecuada para el baño o con calzado.

4.9. De la utilización de las pistas de paddle

Compete a la Junta de Gobierno:

a) Establecer los horarios de apertura y cierre de las instalaciones, atendiendo a la disponibilidad de personal, si fuere preciso para ello, de acuerdo con las decisiones de la Junta de Propietarios.

b) Establecer un procedimiento para la reserva de uso de las pistas de paddle, que podrá ser informatizado y por medio de Internet, y respetará en todo caso el derecho a igual disfrute por todos los usuarios de las viviendas.

c) La Junta Directiva, por régimen de mayoría, determinará cada año el precio de la hora de utilización de la pista, siendo distinto para individuales y dobles y en horas que se necesite encender los focos



Tienen derecho a su utilización los propietarios o usuarios de las viviendas, así como sus familiares. Podrán jugar con personas ajenas a la Urbanización, en calidad de invitados, siempre y cuando, como mínimo, la mitad de los jugadores tengan la condición de residentes en la Urbanización.

Cada propietario tendrá derecho a solicitar la utilización de la pista UNA HORA al día como máximo, salvo que las instalaciones estén libres.

El uniforme a emplear por los jugadores será el deportivo normal y habitual en ese juego, tanto en ropa como en calzado, quedando prohibido utilizar las pistas de tenis a aquellos que no cumplan con este requisito.

5. DE LOS EMPLEADOS DEL COMPLEJO INMOBILIARIO.

Todo personal contratado tendrá una misión que cumplir en la Urbanización, en aras de conseguir el correcto funcionamiento de todos los servicios y elementos comunes.

En atención a ello, las instrucciones emanadas de la Junta Directiva deberán ser cumplidas exactamente por todos los propietarios.

Queda, por tanto, absolutamente prohibido todo tipo de discusión o queja directamente a los empleados, siendo el sistema el de dar cuenta al Presidente o Administrador, siendo la Junta Directiva, a través de sus órganos, quien exclusivamente dará instrucciones, reconocimientos o sanciones a las personas contratadas.

Corresponde a la Junta de Propietarios determinar qué personal deba prestar su servicio en la atención de las instalaciones comunes, atendiendo a su adecuada conservación, y asegurándose de:

- Su apertura y cierre.
- La limpieza de las instalaciones, atendiendo a su destino, y su mantenimiento.
- La conservación de los jardines y reposición de plantas, de ser preciso.
- La atención del servicio de socorristas en la piscina, si fuese legalmente obligatorio.
- La vigilancia.

Además, y si la Junta de Propietarios lo estima conveniente, podrá disponer lo preciso para la atención del bar existente en la zona de instalaciones deportivas.

Adoptada la decisión por la Junta de Propietarios, la Junta de



Gobierno deberá disponer lo preciso para, con las asignaciones presupuestarias acordadas, contratar personal adecuado para la prestación de los servicios referidos. Podrá también la Junta de Gobierno encomendar tales tareas, en todo o en parte, mediante contrata/s, a empresas de prestación de servicios.

