



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

11282*Aprovació definitiva de la modificació dels Estatuts de l'Entitat Urbanística Col·laboradora de Conservació i Comunitat de Propietaris de la Urbanització de Roca Llisa*

APROVACIÓ DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓ DELS ESTATUTS DE L'ENTITAT URBANÍSTICA COL·LABORADORA DE CONSERVACIÓ I COMUNITAT DE PROPIETARIS DE LA URBANITZACIÓ DE ROCA LLISA.

El Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, reunit en sessió ordinària de 2 d'agost de 2018, en relació amb la sol·licitud formulada per l'Entitat Urbanística Col·laboradora de Conservació i Comunitat de Propietaris de la Urbanització de Roca Llisa per a la modificació dels seus estatuts, ha adoptat els següents acords:

“./..

Primer.- Aprovació dels nous estatuts de l'Entitat Urbanística Col·laboradora de Conservació i Comunitat de Propietaris de la Urbanització de Roca Llisa, amb desestimació de les al·legacions formulades durant el tràmit d'informació pública, pels motius i fonaments continguts en l'informe jurídic emès a l'efecte.

Segon.- Donar trasllat del present acord juntament amb els nous estatuts al Consell Insular d'Eivissa per a la seva constància i inscripció corresponent en el Registre Insular d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Tercer.- Que es notifiqui el present acord a la Comunitat de Propietaris de Roca Llisa així como als qui hagin formulat al·legacions durant el tràmit d'informació pública amb indicació dels recursos que contra aquest s'hi pugin interposar”.

La qual cosa es fa pública per al general coneixement informant que contra el present acord, que posa fi a la via administrativa, podrà interposar-se recurs potestatiu de reposició en el termini d'un mes davant el mateix òrgan que l'ha adoptat, de conformitat amb la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques o recurs contenciós administratiu en el termini de dos mesos davant l'òrgan jurisdiccional competent, de conformitat amb l'establert en la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Santa Eulària des Riu, 26 d'octubre de 2018

L'alcalde

Vicente Marí Torres

ESTATUTS DE LA COMUNITAT DE PROPIETARIS DE LA URBANITZACIÓ ROCA LLISA

PREÀMBUL

Sota la denominació de "**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA**" conviuen els veïns d'aquesta urbanització, i, mitjançant el present text, s'estableix un règim jurídic intern, el més detallat possible, per facilitar la convivència pacífica entre els integrants d'aquesta comunitat.

La vocació dels presents estatuts és la de garantir el funcionament de la urbanització de la forma més democràtica i participativa possible, motiu pel qual s'han incorporat algunes modificacions en el seu règim de govern, l'anomenat Consell Rector, reforçant els seus mecanismes de funcionament i garantint la transparència en la gestió dels béns comunitaris.

La comunitat de propietaris de la urbanització Roca Llisa és una entitat sense ànim de lucre.

TÍTOL I

Article 1^r.- Denominació, naturalesa jurídica i règim jurídic, i àmbit.



- a) El dia 14-10-1982, per acord de l'Assemblea de Propietaris de Roca Llisa, aprovada el dia 29-7-1983 pel Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, es va constituir la "Comunidad de Propietarios de la Urbanización Roca Llisa". Aquesta comunitat està integrada pels propietaris dels terrenys, solars, parcel·les, edificacions, apartaments, i qualsevol altre bé immoble situat dins dels límits geogràfics d'aquesta urbanització, tenint com a base el que es disposa en els articles 53 i concordants del text refós de la Llei sobre règim de sòl i ordenació urbana, de 9 d'abril de 1976, l'establert en l'article 24 i següents i concordants de la secció 6ª del Reglament de gestió urbanística, aprovat per el Reial decret n. 3288/1978, de 28 d'agost i article 120.4 i disposició transitòria cinquena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de las Illes Balears, en el que sigui d'aplicació.
- b) La Comunitat de Propietaris té naturalesa jurídica administrativa d'Entitat Urbanística Col·laboradora (EUC), amb personalitat pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins, des del dia de la seua inscripció en el Registre de la Direcció General d'Urbanisme del Ministeri d'Obres Públiques i Urbanisme, i es regeix pels presents estatuts, i en el seu defecte, pel que es disposa en la Llei 12/2017, de 29 de desembre, i, supletòriament, i en tot allò que sigui compatible amb l'anomenada Llei i resta de disposicions vigents, pel que es disposa en la normativa reguladora de les entitats urbanístiques col·laboradores de conservació, el Reglament de gestió urbanística, i per la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal, en la seua redacció donada per la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.
- c) Els terrenys objecte d'aquesta comunitat pertanyen al terme municipal de Santa Eulària des Riu (illa d'Eivissa, Comunitat Autònoma de Illes Balears), parròquia de Jesús, amb una superfície de 1.658.177m² (un milió sis-cents cinquanta-vuit mil cent setanta-set metres quadrats); limita al nord, amb terrenys de "S.A. Vilda"; al Sud, amb el mar Mediterrani; a l'est, amb terrenys de Brugarolas, can Guillén i can Carabassó; i a l'oest, amb terrenys de Jesús Led Martorell. El Camp de Golf no s'inclou.

Article 2^ª- Domicili.

La Comunitat tindrà el seu domicili en la pròpia urbanització, sens perjudici de poder traslladar-lo a qualsevol altre lloc mitjançant acord del Consell Rector, que haurà de ser notificat als òrgans urbanístics competents. Així mateix, la Comunitat té una pàgina web accessible als membres a la pàgina www.rocallisa.es.

Article 3^ª- Objecte.

- a) Cuidar i defensar els interessos de la comunitat, així com l'adequat ús dels elements reals de la Urbanització, vigilat l'exercici dels drets i el compliment de les obligacions dels membres de la Comunitat.
- b) Assumir la titularitat dels elements comuns, la tutela, defensa i respecte per al seu ús adequat.
- c) Atendre a la conservació de les obres i serveis urbanístics que pertanyen a la Comunitat, carreteres, accessos i escales, carrers, passejos i aparcaments.
- d) Crear i mantenir serveis comuns de vigilància, jardineria, administració, neteja i recollida de fems.
- e) Col·laborar amb les administracions i amb les empreses distribuïdores en la conservació de les xarxes d'enllumenat i subministrament, així com en el manteniment de les instal·lacions de sanejament, motors, depuradores i aigües residuals -això és, el manteniment, la conservació i la reparació de les obres i els serveis de la urbanització-, sense perjudici que la Comunitat de Propietaris pugui gestionar els esmentats serveis directament. Per donar d'alta el subministrament d'aigües totes els habitatges de Roca Llisa hauran d'acreditar disposar de cèdula d'habitabilitat i butlletins de fontaneria. Les obres podran disposar d'un alta de subministrament provisional d'aigua acreditant llicència municipal d'obres vigent.
- f) Distribuir les despeses comuns entre tots els membres de la Comunitat, d'acord amb les normes establertes en els presents estatuts.
- g) Promoure la convivència social dels membres de la Comunitat, dirimint les diferències que poguessin sorgir entre ells en relació amb l'ús i el gaudi dels elements propis o dels serveis comuns.
- h) Adoptar les mesures i exercitar en el seu cas les accions corresponents davant els membres de la Comunitat, o terceres persones, per exigir l'adequat compliment dels compromisos i obligacions.
- i) Defensar els interessos de la Comunitat davant qualsevol organisme o autoritat de l'Estat, Govern de les Illes Balears, consells insulars o municipi, així com davant els jutjats i tribunals de qualsevol grau o jurisdicció i davant els particulars.
- j) Col·laborar amb la corporació municipal, proposant l'adopció dels acords pertinents per al millor funcionament de la Comunitat.
- k) Tot el que acordin l'Assemblea General i el Consell Rector, en ús de les seues facultats estatutàries relatives a la conservació i el manteniment de la urbanització, sense que en cap cas aquests acords puguin reglamentar cap determinació de caràcter urbanístic.
- l) Protegir, mantenir i conservar el patrimoni natural de la Urbanització, així com a procurar una adequada protecció del medi ambient, promovent la realització de les actuacions precises per evitar activitats molestes i sorolloses, tot això en relació únicament i exclusivament als elements comuns de la Urbanització

Article 4^ª- Durada.

La durada de la Comunitat serà indefinida, començant a actuar com a Entitat Urbanística Col·laboradora el dia de la seua inscripció en el Registre de la Direcció General d'Urbanisme.

Article 5^ª- Control urbanístic.

La Comunitat actuarà sota el control urbanístic de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu (Balears).

TÍTOL II

Article 6^è. - Membres de la Comunitat.

Tots els titulars de terrenys, parcel·les, edificacions, cases aïllades, cases adossades, apartaments i altres propietaris de béns immobles de la Urbanització Roca Llisa seran obligatòriament membres de la Comunitat, i quedaran subjectes al compliment dels presents estatuts des del dia de la seua aprovació per l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu.

La transmissió per qualsevol títol de qualsevol propietat privada comportarà necessàriament la subrogació de l'adquirent, per ministeri de la llei, en tots els drets i obligacions del transmissent.

El canvi de titularitat s'haurà de comunicar obligatòriament per qualsevol mitjà admès en dret al Consell Rector.

Article 7^è. - Participació en la Comunitat.

La participació dels membres de la Comunitat en els drets i les obligacions establertes en els presents estatuts, o que en endavant puguin acordar-se, serà la mateixa per a tothom, excepte en l'adopció d'acords de l'Assemblea General, que s'aplicarà la quota corresponent al pagament que cadascun efectua per atendre a les despeses d'aquella, segons la classificació establerta en l'article següent.

Article 8^è. - Determinació de la quota.

Tenint en compte les diferents situacions dels propietaris, la determinació de la quota anual de cadascun d'ells s'efectuarà, amb l'aprovació prèvia del pressupost, de la manera següent:

- El trenta per cent (30%) del pressupost es repartirà dividint l'import total d'aquest pel nombre d'habitatges i locals comercials, sigui quina sigui la seva superfície o tipus, és a dir, pel nombre de finques registrals, obtenint-se així un percentatge per finca registral, i per tant, una quota per aquest primer concepte.
- El trenta-sis coma sis per cent (36,6%) del pressupost es repartirà dividint aquest import total pel total de metres quadrats coberts.
- El trenta-dos per cent (32%) del pressupost es repartirà dividint l'esmentada quantitat pel total de metres quadrats de parcel·la situada en zona urbanitzada.
- L'u coma quatre per cent (1,4%) del pressupost es repartirà dividint aquest import pel total de metres quadrats de parcel·les situades en zones no urbanitzades ni urbanitzables. Aquest import es quantificarà en euros per metre quadrat de terreny no urbanitzat ni urbanitzable però, pel que fa a les parcel·les no urbanitzables, tindrà una bonificació del 100% mentre tinguin aquesta qualificació i, en conseqüència, l'import d'aquesta bonificació incrementarà la quota per metre quadrat de les parcel·les urbanitzables no urbanitzades.

Això vol dir que el propietari d'un habitatge pagarà:

- a) Com a propietari d'habitatge o local comercial;
- b) Pels metres quadrats coberts del seu habitatge o local comercial;
- c) Pels metres quadrats de parcel·la, diferenciant-se segons si aquesta es troba en zona urbanitzada, o no urbanitzada, i dintre d'aquestes últimes, segons sigui la parcel·la urbanitzable o no.

Demora en els pagaments (penalització):

S'estableix una penalització del quinze per cent (15%) sobre les quotes que no es paguin dins dels terminis següents:

- Els períodes de pagament de les quotes ordinàries de la Comunitat seran les següents:

** Primer semestre (50%): S'haurà de pagar entre l'1 d'agost i el 31 d'octubre de cada any.

** Segon semestre (50%): S'haurà de pagar entre l'un de gener i el dia 31 de març de cada any.

Descompte per prompte pagament (bonificació):

S'estableix una bonificació per prompte pagament del deu per cent (10%) sobre les quotes de despeses generals ordinàries que es paguin de la manera següent:



** Anualitat completa (100%) amb anterioritat al 30 de setembre inclòs de l'exercici en curs.

Limitacions al descompte per prompte pagament (bonificació):

** Aquest descompte només serà d'aplicació a les quotes comunitàries ordinàries dels propietaris, i no serà aplicable a les quotes extraordinàries, factures d'aigua o càrrecs als propietaris de qualsevol altra índole.

** El descompte per prompte pagament no serà aplicable si es deuen quotes comunitàries, factures de subministrament d'aigua o deutes de qualsevol altra índole a la Comunitat de Propietaris.

** Els cobraments rebuts dels propietaris, amb independència del text inclòs pel propietari a l'hora de realitzar el pagament, s'aplicaran sempre per a la cancel·lació dels deutes més antics que constin en els registres comptables de la Comunitat de Propietaris de Roca Llisa, sigui quina sigui la naturalesa d'aquest deute (despeses generals ordinàries o extraordinàries de la Comunitat de Roca Llisa, factures d'aigua, factures de serveis, factures de recàrrecs o càrrecs de qualsevol altra naturalesa).

Un cop a l'any es presentarà a la Junta de Propietaris les quantitats divisòries que lògicament aniran variant així com es vagin construint i urbanitzant noves zones.

Aquest repartiment s'aplicarà a tota construcció o parcel·la, sigui qualsevol la seva utilitat, fent una sola excepció amb els terrenys que ocupa el Camp de Golf, zones verdes i esportives, que queden lliures d'aquestes quotes.

Les participacions dels terrenys (33,4% del pressupost), es revisarà cada dos anys en el seu concepte d'urbanitzat o no urbanitzat.

Article 9^è. - Drets del propietaris.

- Exercir les seves facultats dominicals sobre les seves respectives propietats sense més limitacions que les establertes en les lleis, el planejament urbanístic municipal vigent, i els acords dels òrgans de govern de la Comunitat que es refereixin a elements comuns de la Urbanització.
- Ús de les instal·lacions i serveis comuns, previ compliment dels requisits i formalitats que s'estableixin en les normes de règim interior d'aquesta Comunitat.
- Concòrrer a les reunions de l'Assemblea General i intervenir en l'adopció d'acords, proporcionalment a les seves respectives quotes de participació en la Comunitat. Només podran emetre el vot en l'Assemblea General, en nom seu, o degudament representats, aquells propietaris que estiguin al corrent de pagament de les quotes de la comunitat.
- Intervenir com a electors o com a candidats en la designació dels membres del Consell Rector.
- Ser informats en la mesura adequada dels acords adoptats pels òrgans de govern i de quantes activitats afectin a la comunitat.

Article 10^è. - Obligacions dels propietaris.

- Complir els acords vàlidament adoptats per l'Assemblea General i el Consell Rector, i acatar l'autoritat dels òrgans de govern d'aquesta Comunitat i dels seus representants.
- Acceptar la designació com a membre del Consell Rector d'aquesta Comunitat; per a això, si el candidat a membre del Consell Rector ho considera oportú, podrà presentar un programa electoral amb una extensió màxima d'un foli, que serà distribuït per via telemàtica a la resta de propietaris amb almenys una setmana d'antelació a la celebració de l'Assemblea General, on s'exposarà el seu programa electoral.
Haurà de presentar una llista conformada amb deu candidats a membre de Consell Rector, els quals hauran d'estar al corrent de pagament de les quotes de la comunitat i conformes amb la seva candidatura.
- Observar les prescripcions relatives a conservació de les obres d'urbanització recollides en els Estatuts, així com a les aprovades al respecte per l'Assemblea de Propietaris dins de l'àmbit de les seves competències.
- Satisfereix les quantitats que l'Assemblea general, o el Consell Rector dins del límit del 5% del pressupost, fixin per atendre les despeses de conservació i manteniment, vigilància, neteja, recollida de fems, així com altres d'índole general.

Tots els propietaris efectuaran els pagaments de qualsevol índole als quals es vegin obligats a la Comunitat de Propietaris de Roca Llisa, o a qualsevol altra Comunitat de Propietaris que rebí el servei d'administració de finques per part d'aquesta, mitjançant càrrec emès per la Comunitat de Propietaris de Roca Llisa contra un compte bancari, o bé mitjançant transferència als comptes de la Comunitat, i no s'acceptarà cap altre mitjà de pagament, i s'exclouen expressament els pagaments en efectiu o mitjançant xec o pagaré.

Els propietaris que optin per la forma de pagament mitjançant rebut domiciliat indicaran, expressament i per escrit, a la oficina d'Administració el número de compte espanyol complet (IBAN: 2 lletres i 22 xifres) contra la qual s'hagin de girar els càrrecs, així com el nom, adreça i telèfon de l'oficina bancària en qüestió. Si es produís algun canvi en les dades indicades, els propietaris hauran de notificar-ho de forma immediata i per escrit a l'Oficina de l'Administració, facilitant les noves dades al respecte.

e) Comunicar a la Secretaria del Consell Rector el domicili corresponent a efectes de notificacions, així com qualsevol variació que es produeixi en aquests, i serà obligatori facilitar una adreça de correu electrònic. Tendran plens efectes les comunicacions telemàtiques que realitzi la Comunitat en les adreces facilitades.

Tot propietari resident a l'estranger designarà un domicili a Espanya per rebre els avisos i les notificacions.

f) Cuidar i conservar la massa forestal, evitant qualsevol acció perjudicial per al medi ambient, així com netejar la part forestal en les parcel·les de les quals siguin titulars, per tal d'evitar propagacions d'incendis.

TÍTOL III

Article 11^è. - Òrgans de govern de la Comunitat.

Els òrgans de govern de la Comunitat, seran:

- a) L'Assemblea General.
- b) El Consell Rector.

Article 12^è. - L'Assemblea General o Junta de Propietaris.

És l'òrgan deliberant suprem de la Comunitat i estarà constituïda per la totalitat dels propietaris que siguin membres d'aquesta; formarà part d'aquesta també un representant de l'òrgan de control urbanístic de la Comunitat, és a dir, de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu.

Article 13^è. - Competències de l'Assemblea General o Junta de Propietaris.

a) Aprovació dels pressupostos ordinaris i extraordinaris de la Comunitat. Dins d'aquests es podrà contemplar excepcionalment l'establiment d'un cànon a pagar a la Comunitat general per part de les subcomunitats de la Urbanització administrades per l'administració general d'aquesta, per a cobrir els costos d'aquesta administració, totals o parcials, per a aquell exercici econòmic. Aquest cànon serà proporcional al nombre de propietaris membres de cada subcomunitat administrada per la Comunitat general de la Urbanització.

b) Modificació dels estatuts de la Comunitat.

c) Aprovació dels pressupostos ordinaris i extraordinaris de la Comunitat.

d) Aprovació i censura de la gestió comú, memòria i comptes dels exercicis econòmics.

e) Aprovació de les quotes per a la distribució de les despeses de la Comunitat i imposició de derrama per atendre les despeses no previstes en els seus pressupostos.

f) Confeccionar un cens amb el nombre de propietaris d'habitatges, apartaments i resta de béns immobles de la Urbanització, que servirà per a establir les quotes de cada propietari. Aquesta competència podrà ser exercida igualment pel Consell Rector.

g) Eleccions dels membres del Consell Rector.

h) Designar, en el seu cas, a persona o entitat especialitzada per a la prestació dels serveis d'administració de la Comunitat la competència del qual atribueix al Consell Rector l'article 15 j) dels presents Estatuts.

i) L'Assemblea General, o Junta de Propietaris, es reunirà amb caràcter ordinari una vegada l'any dins dels primers quinze dies del mes d'agost, i els seus exercicis econòmics seran de l'1 de juliol fins al 30 de juny amb objecte de facilitar la més alta assistència de propietaris.

Amb caràcter extraordinari es reuniran tantes vegades com la convoqui el president o ho sol·licitin una quarta part dels propietaris que representen el 25% de la participació en les quotes.

j) L'Assemblea General, o Junta de Propietaris, serà convocada pel President del Consell Rector, amb quinze dies d'antelació, com a mínim, a la data de la seua celebració. La convocatòria assenyalará lloc, dia i hora de la reunió, en primera i en segona convocatòria, així com ordre del dia dels assumptes a tractar. L'ordre del dia serà prèviament acordat pel Consell Rector.

La convocatòria i l'acta de l'Assemblea General es comunicaran mitjançant anunci publicat a la pàgina web de la Comunitat, a través dels apartats reservats als Propietaris. En defecte d'això, o per impossibilitat tècnica, es realitzarà per qualsevol procediment de comunicació individual i escrita, que asseguri la recepció de l'anunci per a tots els membres de la Comunitat de Propietaris en el domicili o adreça de correu electrònic designat a l'efecte o que constin en els registres de les oficines de la Comunitat.

k) L'Assemblea General, o Junta de Propietaris, quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan concorrin membres de la Comunitat que representin el seixanta per cent de les quotes de participació, i en segona convocatòria qualsevol que sigui el nombre d'assistents.

l) El president del Consell Rector presidirà l'Assemblea General, o Junta de Propietaris, assistit pel secretari/ària o, en la seva absència, per qualsevol membre del Consell Rector designat per aquest d'entre els seus consellers, que exercirà les funcions pròpies del secretari.



m) El vot de cada propietari s'efectuarà a ma alçada i es computarà d'acord a la seua quota de participació en les despeses comunes.

n) Els acords de l'Assemblea General, o Junta de Propietaris, seran immediatament executius, s'adoptaran sempre per majoria simple, sempre que hagin estat aprovats d'acord amb el que preveuen els estatuts, constaran en el llibre d'actes que autoritzaran amb la seua firma el president i el secretari del Consell Rector. Els propietaris que en el moment d'iniciar-se la Junta que celebri l'Assemblea General no estiguessin al corrent en el pagament de tots els deutes vençuts amb la Comunitat i no els haguessin impugnat judicialment o procedit a la consignació judicial o notarial de la suma endeutada, podran participar en les seues deliberacions, però no tendran dret de vot. L'acta de l'Assemblea General, o Junta de Propietaris, reflectirà els propietaris privats del dret de vot, la persona i quota de participació en la Urbanització del qual no serà computada a efectes d'aconseguir les majories exigides en aquest Reglament. Els propietaris absents podran estar degudament representats per qualsevol altra persona per l'assistència i votació a l'Assemblea, amb una simple autorització, d'acord amb el model adjunt a aquests estatuts. Del contingut del llibre d'actes es lliuraran certificacions a petició de qualsevol dels propietaris.

Article 14^è. - Consell Rector.

Els membres del Consell Rector seran triats per l'Assemblea General, o Junta de Propietaris, per un període de dos anys, renovables. El Consell Rector estarà format per un president, un vicepresident, un secretari i un nombre de vocals i estarà compost per un mínim de set persones i un màxim d'onze.

Tots els components del Consell Rector han de ser propietaris. També queda inclòs en aquest Consell Rector un representant de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, que no estarà obligat a ser propietari d'un immoble ubicat en la Urbanització. Si l'immoble ubicat en la urbanització es titularitat d'una persona jurídica, podrà ser membre del Consell Rector el que sigui apoderat d'aquesta. Aquesta possibilitat es reconeix, també, respecte a les persones físiques. L'acompliment d'aquests càrrecs serà gratuït, sens perjudici del reemborsament de les despeses que puguin realitzar durant el seu exercici, degudament acreditades. Els membres del Consell Rector que, directa o indirectament, tinguin, o vagin a tenir, relacions econòmiques o contractuals amb la Urbanització Roca Llisa, hauran de posar-ho en coneixement del Consell Rector, i en cap cas podran votar en les decisions que s'adoptin en relació a aquesta.

En qualsevol moment l'Assemblea General podrà acordar el cessament anticipat d'un o més components del Consell Rector i la designació d'aquells que els hagin de substituir; no obstant això, si el Consell Rector ho considera oportú per als interessos de la Comunitat, podrà, en cas de cessament anticipat de qualsevol dels seus membres, procedir al nomenament d'un de nou, que necessàriament haurà de ser sotmès a debat i votació per l'Assemblea General en la convocatòria següent.

El nomenament i la remoció dels càrrecs del Consell Rector es determinarà per majoria de 3/5 d'entre els seus membres, tantes vegades com ho consideri oportú.

Les designacions dels membres del Consell Rector i la seua substitució es posaran en coneixement de l'Òrgan Central Urbanístic.

Article 15^è. - Competències del Consell Rector.

- a) Executar els acords de l'Assemblea General.
- b) Proposar a l'Assemblea General el pressupost anual d'ingressos i despeses, i aplicar-los en la mida corresponent.
- c) Ordenar l'execució d'obres de conservació en zones comunes i jardins.
- d) Celebrar tota classe d'actes i contractes civils, mercantils i administratius, representant amb plena personalitat a la Comunitat davant l'Estat, Comunitat Autònoma, consell Insular, municipi, entitats o institucions oficials, empreses i particulars, el contingut del qual hagi estat prèviament aprovat per l'Assemblea General.
- e) Disposar l'apertura, cancel·lació, i gestió de tota classe de comptes i dipòsits en establiments bancaris i de crèdit.
- f) Realitzar operacions amb entitats, empreses, bancs, caixes d'estalvi, particulars, etc. dins del tràfic normal de l'Administració de la Comunitat.
- g) Executar les decisions adoptades per l'Assemblea General, o Junta de Propietaris, respecte a actuacions judicials, administratives, en defensa dels interessos de la Comunitat, així como la separació o desistiment dels procediments incoats; podent adoptar els acords indicats en cas d'urgència, veient-se amb posterioritat a l'Assemblea General.
- h) Vigilar l'exacte compliment de les normes contingudes en els presents estatuts, dels acords que s'adopten pels òrgans de govern de la Comunitat per a l'ús dels serveis o instal·lacions comunes.
- i) Nomenar i separar al personal administratiu i laboral, al servei de la Comunitat, fixar la seua retribució, dins dels límits pressupostaris aprovats a l'efecte per l'Assemblea General, així como fixar el seu règim de treball.
- j) Dur l'administració de la Comunitat de Propietaris, designant a aquest efecte a la persona o entitat administradora, tret que l'Assemblea General pugui designar a persona o entitat especialitzada per a la prestació dels anomenats serveis d'administració, estant, en aquest cas, autoritzat per efectuar els contractes necessaris.

Article 16^è. - Règim de sessions del Consell Rector.





1.- El Consell Rector es reunirà tantes vegades com sigui necessari per l'interès de la Comunitat, per la decisió del seu President, o per la decisió de tres dels seus membres; i en tot cas, una vegada per trimestre.

2.- La convocatòria, que es realitzarà per correu electrònic, fax, o per qualsevol altre mitjà vàlid admès en dret, s'efectuarà amb indicació dels assumptes a tractar i del lloc, data i hora de la sessió. Serà cursada amb un mínim de quatre dies d'antelació, quedant vàlidament constituït el Consell Rector quan estiguin presents, com a mínim, cinc dels seus membres.

En cas que algun membre del Consell Rector no pugui assistir a les reunions d'aquest, podrà, per qualsevol mitjà vàlid que asseguri la seua recepció, comunicar el sentit del seu vot sobre algun o tots els punts que conformen l'ordre del dia.

3.- Els acords del Consell Rector s'adoptaran per majoria de vots, i seran immediatament executius sempre que hagin estat adoptats amb el previst en aquests Estatuts, i constarà en el Llibre d'Actes, que seran autoritzats amb les firmes dels qui actuïn com a president i secretari, prèvia la seua aprovació en la mateixa sessió.

4.- Del contingut del llibre d'actes es lliuraran certificacions pel secretari, amb el vist i plau del president, a petició de qualsevol dels membres de la Comunitat, o a requeriment dels òrgans de l'administració.

Article 17^è. - El president del Consell Rector.

1.- El president del Consell Rector representarà a aquest i a la Comunitat davant els òrgans de l'administració i els particulars.

2.- El president podrà delegar aquesta representació amb caràcter específic en qualsevol dels altres membre del Consell Rector, així com atorgar poders notariais a favor de tercers quan fos necessari.

3.- De la mateixa manera, el president representarà en judici a la Comunitat davant tota classe de tribunals i jurisdiccions, designant i atorgant poders a lletrats i procuradors.

Article 18^è. - El secretari.

El secretari del Consell Rector tindrà al seu càrrec les funcions següents:

- Portar i custodiar els Llibres d'Actes de l'Assemblea General, o Junta de Propietaris, i del Consell Rector de la Comunitat, lliurant certificacions del seu contingut.
- Portar i custodiar el Llibre-registre de la Comunitat, numerat i diligenciat notarialment, en el qual hi hauran de constar les circumstàncies personals i domicilis dels membres de la Comunitat, així com les respectives quotes de participació de cadascun, i qualsevol altra modificació que s'hi produeixi.
- Notificar als membres de la Comunitat els acords i les decisions de l'Assemblea General.

Article 19^è. - L'administrador.

El Consell Rector podrà designar un administrador de la Comunitat, per temps indefinit i de lliure remoció, i vetlarà perquè compleixi les seues funcions fidelment, amb la diligència d'un bon pare de família.

Seràn funcions de l'administrador:

- Portar la comptabilitat de la Comunitat, ocupant-se de tots els tràmits administratius en els quals hagi d'intervenir o comparèixer aquesta.
- La direcció dels empleats administratius i subalterns, sens perjudici de les superiors facultats del Consell Rector.
- Executar els pagaments i cobraments que li indiqui el president del Consell Rector i que hagin estat aprovats per aquest òrgan en virtut de la competència que li atorga l'article 15 f) dels presents Estatuts, dins de l'àmbit que aquest article estableix.

Article 20^è. - La Comissió Tècnica.

La Comissió Tècnica estarà formada per l'arquitecte i/o aparellador de la Comunitat de Propietaris i per dos membres del Consell Rector, que seran triats d'entre els seus integrants amb caràcter rotatori, establint-se torns de dos anys.

Així mateix, el Consell Rector podrà decidir la integració en la Comissió Tècnica de qualsevol professional, d'entre els que presten habitualment els seus serveis a la Comunitat de Propietaris, en el cas que la realització de determinades funcions així ho exigeixi o aconselli.

La Comissió Tècnica tindrà com a funcions verificar que les obres que es realitzin dins de la Urbanització s'acomodin als continguts de les ordenances, així com a emetre els corresponents informes determinats per aquestes.



TÍTOL IV

RÈGIM ECONÒMIC

Article 21^è.- Ingressos de la Comunitat.

Seran ingressos de la Comunitat:

- a) Les aportacions ordinàries i extraordinàries dels propietaris.
- b) Els béns, valors i drets que adquireixin i les rentes o increments del seu propi patrimoni.
- c) El rendiment dels serveis i instal·lacions d'ús comú.
- d) Les subvencions, donacions, etc. que s'obtinguin.
- e) Qualsevol altre recurs no previst que pogués ser-li atribuït.

Article 22^è.- Despeses de la Comunitat.

- Conservació i neteja de carreteres, accessos, escales, carrers, passejos i aparcaments.
- Conservació de les instal·lacions comunes, jardineria-arbrat, de conformitat amb el planejament urbanístic.
- Recollida de fems i neteja de la urbanització, servei de porteria i vigilància.
- Els que venguin exigits pel compliment de l'objecte de la Comunitat.

Article 23^è.- Gestió econòmica.

L'Assemblea General, o Junta de Propietaris, aprovarà els pressupostos anuals que determinen les quantitats que han de satisfer els membres de la Comunitat segons els % de propietat que tenguin cadascun, determinat segons aquests estatuts, sense que cap dels propietaris pugui negar-se al pagament pretextant la seua renúncia a l'ús dels serveis o instal·lacions; així mateix l'Assemblea podrà aprovar un descompte del 10% sobre les despeses comunitàries a tots aquells que paguin abans del 30 de setembre la seua quota íntegra o total de l'any.

Els pagaments fora dels terminis establerts meritaran un interès anual d'acord amb el tipus considerat com a normal en el mercat bancari, que serà igual a l'interès legal dels diners més dos punts.

La Comunitat, una vegada transcorri el termini hàbil per a procedir al pagament de les quantitats corresponents, i a través de l'administrador d'aquesta, requerirà al propietari morós en forma fefaent, concedint-li un termini màxim de trenta dies per verificar l'ingrés i, en cas de no fer-ho, podrà ser-li exigit per via judicial si així ho acorda l'Assemblea General o Junta de Propietaris, fins i tot quan sigui susceptible de ser reclamat pel procediment de recàrrec de constrenyiment administratiu.

Igualment, en el cas d'impagament de quantitats relatives a despeses de conservació i obres d'urbanització i manteniment de dotacions o instal·lacions dels serveis públics, seran exigits pel procediment de recàrrec de constrenyiment administratiu, que tramitarà l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu.

A aquests efectes tendran el caràcter de títols executius les relacions certificades de morosos expedides pel secretari del Consell Rector, amb el vist i plau del President.

En tot cas seran per compte del propietari morós les despeses i costos judicials i/o extrajudicials que fossin necessàries per fer efectiu aquell cobrament.

Article 24^è.- Execució d'obres.

La Comunitat de Propietaris de Roca Llisa respecta, i va fer seu, el pla d'obres presentat a l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu per "Urbanizadora Internacional, S.A.", i aprovat com a Pla Parcial el dia 22 d'octubre de 1975, així como el règim per a construccions exigit per Urbanizadora Internacional. Actualment és d'aplicació la normativa urbanística vigent al terme municipal de Santa Eulària des Riu.

Article 25^è.- Vigència dels Estatuts.

Els presents estatuts, una vegada aprovat definitivament el Projecte de Comunitat de Propietaris de la Urbanització Roca Llisa per l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, i inscrit en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme





del Ministeri d'Obres Públiques i Urbanisme, tendran naturalesa obligatòria per a l'administració i per als propietaris integrats en la Comunitat, en els termes establerts en la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, en el que sigui d'aplicació a la illa d'Eivissa, i resta de legislació aplicable conforme a l'establert en la disposició final segona d'aquesta Llei.

Article 26^è. - Recursos administratius.

Contra els acords del Consell Rector podran els membres de la Comunitat interposar recurs d'alçada davant l'Assemblea General, en el termini de quinze dies hàbils següents a la notificació practicada, i l'Assemblea General haurà de resoldre en el termini de noranta dies hàbils; i transcorregut aquest termini sense haver-se adoptat acord s'entendrà desestimat el recurs per silenci administratiu.

Contra els acords de l'Assemblea General es podrà formular recurs d'alçada davant l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en funcions d'Òrgan de Control Urbanístic, en el termini de quinze dies hàbils següents a la notificació de l'acord de l'Assemblea General, versant aquest recurs sobre qüestions urbanístiques o administratives, sempre que el recurrent hagi votat per si o per representació, contra l'acord impugnat.

Article 27^è. - Fiscalització per l'Òrgan de Control Urbanístic.

L'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, com a Òrgan de Control Urbanístic, fiscalitzarà l'actuació de la Comunitat, i podrà procedir a la inspecció dels documents, llibres i resta d'elements per conèixer la seua actuació i desenvolupament econòmic.

Article 28^è. - Dissolució de la Comunitat.

En cas de dissolució de la Comunitat, el patrimoni serà el que resulti de les existències a caixa i comptes bancaris, que es distribuïran entre els propietaris integrants de la Comunitat proporcionalment a la seua participació.

Article 29^è. - Jurisdicció.

Pel que es pugui originar en el compliment i aplicació d'aquests Estatuts, pel que fa a les relacions de dret privat que afecten la Comunitat, seran competents els jutjats d'Eivissa capital, partit judicial al qual pertany Santa Eulària des Riu, i l'Audiència Provincial de Palma de Mallorca.

Per tot allò que, en compliment i aplicació d'aquests Estatuts, se suscitï respecte a les relacions que afectin Roca Llisa, com a Entitat Urbanística Col·laboradora, seran competents els jutjats de l'ordre contenciós administratiu de Palma de Mallorca, i els tribunals superiors d'àmbit de la Comunitat Autònoma amb seu a la ciutat de Palma de Mallorca, o de l'Estat, a la Vila de Madrid.

ANNEX I ALS ESTATUTS: AUTORITZACIÓ PER A L'ASSISTÈNCIA A L'ASSEMBLEA GENERAL DE PROPIETARIS DE LA URBANITZACIÓ ROCA LLISA

AUTORITZACIÓ PER A L'ASSISTÈNCIA A L'ASSEMBLEA GENERAL DE PROPIETARIS DE LA URBANITZACIÓ ROCA LLISA QUE TENDRÀ LLOC EL DIA A D/D^a....., amb NIF....., (o, si escau, en qualitat de de la societat), amb CIF, titular de la finca de la Urbanització Roca Llisa

AUTORITZO a:

D/D^a..... amb DNI....., a assistir a l'Assemblea General de Propietaris de la Urbanització Roca Llisa, i a exercir els drets que com a propietari em corresponen en aquesta Assemblea.

..... a de de

Firma de l'autoritzant

- El present document ha d'acompanyar-se de la fotocòpia del DNI, targeta d'identitat o passaport de l'autoritzant, i, si n'és el cas, haurà d'acreditar-se la seua condició d'apoderat, soci, o administrador de la societat titular de la finca per qualsevol mitjà vàlid en dret, i la seua validesa es limita a aquesta sol·licitud.

- L'autoritzat ha d'acreditar la seua identitat.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2018/137/1020511

