
**ENTIDAD URBANÍSTICA DE
CONSERVACIÓN
LOMA DEL PUERCO.
CHICLANA DE LA FRONTERA.**

E S T A T U T O S

**Texto Refundido según modificaciones
dispuestas en la Resolución de la
Gerencia Municipal de Urbanismo de
Chiclana de la Frontera
de fecha 3 de octubre de 2006.**

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Denominación, naturaleza y capacidad.

1. Con la denominación de Entidad de Conservación "*LOMA DEL PUERCO*" y al amparo de lo previsto por los artículos 111 y 153 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobada por la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre (en adelante L.O.U.A.), se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora en orden a garantizar el cumplimiento y hacer efectivo el deber de conservación de las obras de urbanización que ha impuesto el planeamiento vigente a los propietarios de las parcelas resultantes de la ejecución del Polígono Residencial Turístico RT-46 "*LOMA DEL PUERCO*", aprobado su Texto Refundido definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 25 de septiembre de 1.991, si bien sobre el referido ámbito se aprobó posteriormente una modificación del referido Refundido del Plan parcial con fecha 26 de septiembre de 2.001, siendo el sistema de actuación establecido para el desarrollo gestión del ámbito el de compensación, con fecha 28 de octubre de 1.992 se constituyó la Junta de Compensación del Sector y se aprobó el Proyecto de Compensación correspondiente el 28 de octubre de 1.998, siendo objeto posteriormente de diversas modificaciones.

2. En su calidad de Entidad Urbanística Colaboradora, la Entidad de constituye una entidad de derecho público de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y tan amplia capacidad como requiere la realización de sus fines, por lo que podrá realizar, con arreglo a los presentes Estatutos y al ordenamiento jurídico vigente, toda clase de actos de administración, gestión y disposición: adquirir, enajenar, poseer, reivindicar, permutar, gravar e hipotecar todo tipo de bienes, obligarse y celebrar todo tipo de contratos; ejecutar obras; concertar créditos; ejercitar acciones, excepciones e interponer recursos de toda clase.

3. La constitución de la Entidad de Conservación implica la obligatoria integración de los propietarios de las parcelas de la urbanización en una gestión común y solidaria, en proporción a la participación de cada uno de ellos en la

misma.

4. La Entidad de Conservación gozará de plena autonomía económica y financiera en el desarrollo de su actividad.

Artículo 2. Domicilio.

1. El domicilio de la Entidad de Conservación se fijará en el lugar que se señale en su acuerdo de constitución. No obstante, por acuerdo del Consejo Rector dicho domicilio podrá ser trasladado a otro lugar.

2. El acuerdo de traslado del domicilio social se comunicará a todos los propietarios de parcelas de la Entidad, se publicará en un diario de los de mayor circulación en la provincia de Cádiz y en el Boletín Oficial de la Provincia. Asimismo, dicho acuerdo se comunicará a la Administración urbanística actuante y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Cuando las parcelas pertenezcan a comunidades de propietarios, el acuerdo de traslado del domicilio social se comunicará a quienes ostenten la representación de las mismas, conforme a lo establecido en el art. 12 de los presentes Estatutos.

Artículo 3. Objeto y ámbito de actuación de la Entidad.

1. El objeto de la Entidad de Conservación lo constituye el atender a la financiación, administración y gestión de la conservación de las obras resultantes de la ejecución del Plan Parcial vigente, facilitando e instrumentando el cumplimiento del deber de conservación de la urbanización que ha sido impuesto por el planeamiento a los propietarios de las parcelas resultantes como carga urbanística de éstas.

2. El ámbito territorial de actuación de la Entidad de Conservación es el de la Unidad Urbanística Integrada ordenada por el Plan Parcial vigente.

Artículo 4. Funciones.

1. En cumplimiento de su objeto, la Entidad de Conservación desarrollará, especialmente, las siguientes funciones:

- a) La integración de los propietarios de las parcelas resultantes de la urbanización a fin de promover e instrumentar el cumplimiento, por parte de éstos, de su deber de conservación de la urbanización.

- b) La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización.
- c) Velar por el uso adecuado de los elementos de la urbanización cuya conservación le compete, exigiendo el cumplimiento de los Reglamentos y Ordenanzas correspondientes.
- d) La vigilancia de la urbanización en orden a garantizar la seguridad e integridad de sus obras e instalaciones, sin perjuicio de las potestades de policía y sancionadoras atribuidas por la legislación vigente a las Administraciones públicas.
- e) Cuidar del estricto cumplimiento de la normativa urbanística.
- f) Velar por la correcta prestación de todos los servicios públicos dentro de la urbanización por parte de las compañías suministradoras y entidades competentes.
- g) La distribución de los gastos comunes entre todos los propietarios o comunidades de propietarios integrados en la Entidad, conforme a las normas de los Estatutos y los acuerdos de los órganos de gobierno, así como exigir el pago de las cuotas que al efecto se fijan.
- h) La adopción de las medidas y el ejercicio de las acciones necesarias para exigir a sus miembros o a terceros, el cumplimiento de los compromisos y, contraídas por razón del planeamiento urbanístico de aplicación, así como el debido uso de las obras e instalaciones, sin perjuicio de las competencias de la Administración actuante.
- i) La colaboración con la Administración actuante en todo aquello que redunde en la mejor satisfacción de los intereses y necesidades de los propietarios y vecinos de la urbanización, así como en el cumplimiento de las tareas asumidas por la Entidad.
- j) La defensa de los intereses comunes de los miembros, tanto frente a la Administración actuante, como ante cualquier autoridad u organismo público, Tribunales y particulares.
- k) La solicitud y gestión de cuantas subvenciones, ayudas y beneficios fiscales sean procedentes.
- l) La actuación, a todos los efectos, como Entidad Urbanística Colaboradora, ejerciendo cuantos derechos y actividades le corresponden, en base a la legislación vigente.
- m) Y, en general, el ejercicio de cuantos derechos, acciones, actividades y sean compatibles y coadyuven al cumplimiento del objeto y fines de la Entidad.

2. La relación de funciones contenida en el apartado anterior tiene carácter

meramente enunciativo y no limitativo, por lo que la Entidad podrá desarrollar cualesquiera otras que, en cumplimiento de su objeto social, fueren congruentes con las mismas, las cuales serán ejercidas con arreglo a la vigente legislación urbanística.

3. Para el desarrollo de sus funciones y cuando ello convenga a la mejora de la eficacia de la gestión de la Entidad, ésta podrá contratar con arreglo al derecho privado con empresas especializadas las obras y servicios que se requieran.

Artículo 5. Alcance y contenido del deber de conservación de las obras de urbanización impuesto a los propietarios de las parcelas resultantes.

1. El deber de conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos será el que resulte de la aplicación de la legislación urbanística y local vigente y se concretará en los convenios que se suscriban al efecto entre la Administración actuante y la Entidad de Conservación.

2. En los supuestos de asunción parcial de la conservación de la urbanización por la Administración urbanística actuante, el deber de conservación de la Entidad se referirá, sólo y exclusivamente, a aquellas obras e instalaciones cuya conservación no hubiera asumido aquella.

Artículo 6. Administración urbanística actuante.

1. La Entidad de Conservación actuará en principio, y sin perjuicio de su plena capacidad jurídica y de obrar, bajo la tutela de la Administración urbanística actuante, la cual velará por la adecuada aplicación de los preceptos de los presentes Estatutos, resolviendo ejecutivamente sobre los conflictos de interpretación que puedan suscitarse entre sus miembros, ejerciendo en relación con la actuación de la Entidad las funciones de control y fiscalización que tiene atribuidas por la legislación vigente.

2. La Administración urbanística actuante, designará un representante en los órganos de la Entidad, con independencia de los representantes que pudieran corresponderle por su condición de titular de terrenos y edificaciones en la urbanización.

3. En ejercicio de la función de control y fiscalización, corresponde a la Administración urbanística actuante:

- a) Aprobar los Estatutos de la Entidad y las modificaciones de los mismos que se acuerden.
- b) Aprobar la constitución de la Entidad y remitir los acuerdos correspondientes al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, para su inscripción.
- c) Designar un representante en los órganos de la Entidad.
- d) Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas a la Entidad por cualquiera de sus miembros.
- e) Resolver los recursos administrativos contra los acuerdos de los órganos de la Entidad.
- f) La ejecución subsidiaria, tras la correspondiente orden de ejecución, de las prestaciones debidas e incumplidas por la Entidad.
- g) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística y local.

Artículo 7. Duración.

1. La Entidad comenzará el desarrollo de su actividad con la inscripción del acuerdo municipal aprobatorio de su constitución en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. No obstante, y hasta que se produzca dicha inscripción, se podrá apoderar por los promotores de la Entidad a una Comisión Gestora, o a una o dos personas, para que realicen los actos de gestión necesarios a fin de facilitar su puesta en funcionamiento, los cuales serán sometidos a la siguiente Asamblea General para su ratificación.

2. La Entidad pondrá fin a sus actuaciones una vez proceda su disolución, conforme a lo previsto en el título VII de los presentes Estatutos.

Artículo 8. Vigencia y modificación de los presentes Estatutos.

1. Los presentes Estatutos constituyen la norma reguladora de la organización y funcionamiento de la Entidad de Conservación, estableciendo normas de obligado cumplimiento para la misma y para sus miembros, sin perjuicio de la posibilidad de su ulterior modificación.

2. Para la modificación de los presentes Estatutos el Consejo Rector aprobará un Proyecto conteniendo el nuevo texto de los preceptos de los estatutos que constituyan el objeto de la misma, el cual, tras someterse a la

audiencia de todos los propietarios individuales y a los representantes de las comunidades de propietarios de parcelas por el plazo de un mes, será elevado por aquel a la Asamblea General para su aprobación. Esta aprobación requerirá acuerdo de la Asamblea, adoptado con el quórum establecido en la letra a) del art. 26.2 de los presentes Estatutos, que habrá de ser elevado a la Administración Urbanística actuante para su aprobación definitiva.

3. La modificación estatutaria que tuviera por objeto la alteración de la determinación del coeficiente de participación de las parcelas lucrativas resultantes en función del único y exclusivo criterio de la edificabilidad que les asigna el planeamiento a cada una de ellas, o la alteración de la determinación del coeficiente de participación de las parcelas dotacionales, conforme a lo establecido en los apartados 1, 2 y 3 del art. 13, requerirán acuerdo de la Asamblea adoptado con los requisitos establecidos en la letra b) del art. 26.2 de los presentes Estatutos.

4. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, no constituye modificación estatutaria la alteración del Cuadro de Coeficientes de Participación de las Parcelas en la Entidad que figura en el Anexo único a los presentes Estatutos, cuando dicha alteración fuera una mera consecuencia de la división o agrupación de parcelas con arreglo a la normativa urbanística vigente, de las modificaciones que sobre la edificabilidad de las mismas impongan las alteraciones del planeamiento definitivamente aprobado, o de la efectiva edificación de las parcelas dotacionales conforme al art. 13.2 de los presentes Estatutos.

En estos supuestos, el Cuadro de Coeficientes de Participación quedará automáticamente modificado, correspondiendo a cada parcela resultante un coeficiente porcentual de participación expresivo de la participación de su edificabilidad en la edificabilidad total computable en el ámbito de la Entidad en orden a contribuir a la conservación de la urbanización.

5. Las alteraciones del Cuadro de Coeficientes de Participación de las Parcelas contempladas en el apartado anterior, serán fijadas por el Consejo Rector en la primera sesión que celebre tras la producción de la circunstancia que la determine, y dará cuenta de ello a la Asamblea en la siguiente sesión que celebre.

Dichas alteraciones del Cuadro de Coeficientes de Participación en la Entidad

surtirán efecto a partir de la fijación del nuevo Cuadro por el Consejo Rector.

Artículo 9. Normativa aplicable.

1. Además de por los presentes Estatutos y por la vigente legislación urbanística, la Entidad se regirá en todo lo que implique ejercicio directo de funciones públicas por la legislación administrativa que le sea de aplicación.

2. En desarrollo de los presentes Estatutos y para regular más detalladamente la organización y régimen de funcionamiento de los órganos de la Entidad, podrá aprobarse un Reglamento de Funcionamiento y Régimen Interior que, en ningún caso, podrá vulnerar lo dispuesto estatutariamente.

3. En todo aquello, que no se encuentre regulado en los presentes Estatutos, ni en su Reglamento de Funcionamiento y Régimen Interior, regirán como derecho supletorio, las normas de derecho público o privado según sea la naturaleza de la materia cuya Regulación necesite integración, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 4.3 del Código Civil.

Las normas del Derecho privado y, especialmente, las que rigen las sociedades anónimas, serán de aplicación supletorio a los actos de la Entidad que no impliquen ejercicio directo de funciones públicas.

4. En el supuesto de modificación de la legislación vigente, los presentes Estatutos se adaptarán a la misma, sin perjuicio, en su caso, de la inmediata y directa aplicación de aquélla.

TITULO II

COMPOSICIÓN, CONSTITUCIÓN Y MIEMBROS DE LA ENTIDAD

DECONSERVACIÓN

Artículo 10. Miembros de la Entidad.

1. La Entidad de Conservación está integrada, necesaria y obligatoriamente, por todas las personas físicas y jurídicas, tanto públicas como privadas, que sean propietarias de las parcelas lucrativas edificables y dotacionales privadas, incluidas en su ámbito territorial.

Cuando la titularidad de las parcelas la ostente una comunidad de propietarios, la condición de miembro de la entidad, como condición «ob rem» y de naturaleza consorcial la ostentarán de modo mancomunado los propietarios que la integren, los cuales ejercerán los derechos y cumplirán las obligaciones de la comunidad de modo conjunto y unitario a través de las personas u órganos a los que corresponda su administración y representación.

2. También integrarán la Entidad de Conservación necesaria y obligatoriamente, las Administraciones o entidades públicas que sean titulares de las parcelas edificables dotacionales, incluidas en su ámbito territorial, cuando los usos a los que, efectivamente se destinen sean susceptibles de explotación económica, sin perjuicio de que esta se realice directa o indirectamente por aquellas.

3. Los propietarios a los que se adjudiquen las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación quedarán obligados a integrarse en la Entidad desde la aprobación definitiva de dicho Proyecto.

4. La integración de los propietarios individuales, comunidades de bienes o titulares demaniales, como miembros en la Entidad, por constituir una obligación "propter rem", no requiere acto alguno de adhesión o incorporación a la misma, entendiéndose integrados en ella, desde su constitución, todos los titulares de parcelas afectadas por la carga de conservación de la urbanización incluidos en su ámbito de actuación.

Artículo 11. Constitución de la Entidad.

1. Una vez aprobados los presentes Estatutos por la Administración

urbanística actuante, el Presidente de la Junta de Compensación, convocará a la sesión constitutiva de la Entidad de Conservación al representante de la Administración actuante y a los miembros de la Junta de Compensación en su calidad de promotores de aquella, y a los propietarios actuales de las parcelas lucrativas resultantes. Las distintas comunicaciones se realizarán mediante carta certificada que será enviada con una antelación mínima de 15 días hábiles con respecto a la fecha prevista, señalando el objeto de la convocatoria, debiendo estar disponible información suficiente sobre los asuntos incluidos en el orden del día de la convocatoria desde el momento en que ésta se remita.

2. En el acta de la sesión constitutiva de la Entidad se hará constar, entre otros extremos, lo siguiente:

- a) Relación de todos los propietarios integrantes de la Entidad como miembros y de las fincas de las que son titulares, expresando los coeficientes de participación en la misma.
- b) La persona o personas designadas en representación de la Administración actuante.
- c) Las personas que se designen para ocupar los cargos de los órganos rectores y los acuerdos de constitución de los mismos.
- d) El domicilio de la Entidad.
- e) El acta de recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento de Chiclana o en su defecto el estado de urbanización.

3. La sesión constitutiva de la Entidad será presidida por el Presidente de la Junta de Compensación, actuando como Secretario el que lo sea de ésta, o quien legalmente le sustituya. Para la válida celebración de dicha sesión será necesaria la asistencia del representante de la Administración actuante, y la asistencia a la Asamblea, presente o representada, de más del 50% de los coeficientes de participación de la Entidad que podrán adoptar válidamente los acuerdos de constitución de la Entidad, designación de sus cargos, y aquellos otros que conforme a derecho procedan. La constitución de la Entidad podrá otorgarse en escritura pública y/o documento administrativo.

4. Una copia autorizada del acta de la sesión constitutiva o, en su caso, de la escritura de constitución de la Entidad, se trasladará a la Administración urbanística actuante, a fin de que adopte, si procede, acuerdo aprobatorio en el plazo de 30 días.

5. La certificación de los acuerdos municipales de aprobación de los Estatutos y de la constitución de la Entidad se remitirá al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción.

Artículo 12. Cuestiones de titularidad y representación.

1. Cuando las parcelas calificables pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representadas en la Entidad de Conservación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

2. Las personas jurídicas, ya actúen en su propio nombre o en representación de otra, personas físicas o jurídicas, deberán designar a una persona física para que ostente su representación ante la Asamblea General.

3. Cuando sobre las parcelas se constituyeran regímenes de propiedad en los que la titularidad sobre los elementos privativos tenga inherente un derecho de comunidad especial sobre los elementos o derechos inmobiliarios de utilidad común (propiedad horizontal, multipropiedad, complejos urbanos, conjuntos inmobiliarios, y otras situaciones análogas de cotitularidad) a los que la ley permita dotarse de órganos de administración y gobierno, la representación de la comunidad de propietarios la asumirá el Presidente, o quien proceda conforme a lo legalmente establecido.

4. En los supuestos de cotitularidad de una parcela distintos a los contemplados en el apartado anterior, los comuneros habrán de designar una sola persona para que la represente ante la Entidad, respondiendo ante ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaran representante, serán requeridos para ello por el Presidente y, en el supuesto de que en el plazo de un mes no hubieran designado a ninguna persona, esta se designará entre aquellos por acuerdo del Consejo Rector.

5. En los supuestos de parcelas en las que concurren situaciones de cotitularidad el derecho de voto de los comuneros se ejercerá mancomunadamente como decida la mayoría, presumiéndose que su representante ostenta dicha mayoría.

Esto será de aplicación, igualmente, a los efectos de agrupación de los coeficientes de participación de los propietarios a los efectos previstos en el apartado a) del art. 14 y en el apartado tercero del art. 27, en la que los

propietarios agrupados deberán conferir su representación expresamente a una persona física.

6. En el caso de que alguna parcela pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otra cualquier derecho real limitativo del dominio, los derechos y obligaciones derivados de la incorporación a la Entidad corresponderán a la primera.

7. En el supuesto de las parcelas dotacionales sujetas a la obligación de conservación, la condición de miembro de la Entidad corresponde a la Administración titular de las mismas, sin perjuicio de que cuando fuera explotada por una concesionaria u ocupada por una persona mediante autorización, estas puedan sustituirla en el pago de las cuotas de conservación que procedan.

8. En orden a la resolución de las cuestiones de titularidad, capacidad y representación que puedan plantearse se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística y común

Artículo 13. Determinación de los coeficientes de participación de las parcelas y de sus titulares en la Entidad de Conservación.

1. Para determinar los derechos y obligaciones de los propietarios de parcelas lucrativas, - incluidas las dotacionales susceptibles de titularidad privada - se le asigna con carácter indivisible un coeficiente porcentual de participación, fijado exclusivamente en función de la edificabilidad - expresada en m² de techo - otorgada por el planeamiento a cada una de ellas, en relación con la edificabilidad total computable en el ámbito de la Entidad en orden a contribuir a la conservación de la urbanización.

El coeficiente de participación por edificabilidad de las parcelas lucrativas será de aplicación a todos los efectos, sin perjuicio de que estén o no edificadas, y, una vez que estén edificadas, con independencia de que se haya consumido íntegramente, o no, su edificabilidad.

2. El Cuadro de Coeficientes de Participación de las Parcelas en la Conservación de la Urbanización resultantes del Proyecto de Compensación aprobado para el ámbito de la Entidad queda incorporado como Anexo a los presentes Estatutos, formando parte inseparable de los mismos y del título

constitutivo de la Entidad. Para la modificación de dicho Cuadro se estará a lo dispuesto en los apartados 3 y 4 del art. 8 de los presentes Estatutos.

3. En los supuestos de comunidades de propiedad horizontal o de otras formas de copropiedad que recaigan sobre las parcelas y/o edificaciones integradas en el ámbito de actuación de la Entidad de Conservación, los coeficientes de participación en la misma serán indivisibles y corresponderán en todo caso a cada parcela, sin perjuicio de la distribución interna que efectúen los copropietarios conforme al art. 153.5 c) de la L.O.U.A. u otras normas que los rijan.

4. Dado el carácter indivisible de los coeficientes de participación de cada parcela en la Entidad, la agrupación de coeficientes de propietarios individuales o de comunidades de propietarios de parcelas, a los efectos previstos en el art. 14 a), solo será posible sumando el coeficiente íntegro que corresponde a cada parcela, sin que en ningún caso puedan agruparse parcialmente los coeficientes de distintas parcelas.

Artículo 14. Derechos de los propietarios.

Los propietarios individuales o comunidades de propietarios miembros de la Entidad de Conservación tendrán, entre otros, los siguientes derechos:

a) Participar con voz y voto, presente o representado, en las sesiones de la Asamblea General en proporción equivalente al coeficiente de participación que corresponde a la parcela de la que son propietarios o copropietario, siempre que éste represente un mínimo de un uno por ciento (1%) de la suma total de dichos coeficientes.

Los propietarios individuales o las comunidades de propietarios de parcelas cuyo coeficiente de participación en la Entidad sea inferior a un 1% podrán agruparse hasta alcanzar dicho porcentaje, y designar a una persona para que los represente en las sesiones de la Asamblea con la suma de sus íntegros coeficientes de participación.

b) La propuesta y elección de los miembros de los órganos de gestión de la Entidad, de acuerdo con las normas recogidas en los presentes Estatutos, a cuyos efectos podrán designarse personas que no sean propietarios en la urbanización.

c) La capacidad de ser elegido, por sí mismo o por su representante, para cualquiera de los cargos de la Entidad, con sujeción a los requisitos señalados en

los Estatutos.

- d) Presentar propuestas y sugerencias a la Asamblea General y al Consejo Rector.
- e) Recibir y obtener información relativa a la actuación y gestión de la Entidad de Conservación y de sus órganos.
- f) Acceder, previa solicitud, a las Actas de los acuerdos de los órganos de la Entidad, así como obtener certificaciones acreditativas de los mismos.
- g) Ejercitar las acciones y recursos que procedan contra los acuerdos de la Entidad.
- h) Usar las instalaciones y dotaciones propias de la Entidad.
- i) Y cualquier otro que venga establecido por los presentes Estatutos y la legislación aplicable.

Artículo 15. Obligaciones de los propietarios

Además de las obligaciones de carácter general derivadas del cumplimiento de las prescripciones y normas legales del planeamiento urbanístico vigente y de los acuerdos adoptados por los órganos de la Entidad, los propietarios o comunidades de bienes titulares de las parcelas de la urbanización, tendrán las siguientes obligaciones:

- a) Las que deriven de las resoluciones de los órganos de la Entidad, en cumplimiento de las normas y prescripciones legales, así como las exigidas para el cumplimiento de sus fines.
- b) Satisfacer las cuotas ordinarias y extraordinarias que al efecto se fijen para sufragar todos los gastos comunes que se produzcan en la Entidad hasta su disolución, así como los precios o tarifas de los servicios y actividades que se prestaran, en su caso, por la Entidad de modo individualizado a los propietarios.
- c) Velar por el mantenimiento del buen estado de conservación de sus propiedades, resarcido cualquier daño o perjuicio que ocasionen en las obras e instalaciones que la Entidad debe conservar.
- d) Garantizar a la Entidad los posibles daños y perjuicios que pudieran causar a las obras e instalaciones de la urbanización las obras que efectuaron en sus parcelas, así como los que pudieran derivarse de cualquier otra actividad que realicen en la urbanización, siempre que pusieran en riesgo la integridad de aquéllas.

A estos efectos, y previamente a la obtención de las correspondientes licencias urbanísticas, quienes fueren a emprender obras de cualquier clase deberán prestar ante el Ayuntamiento un aval por el importe que en cada caso

se determine, conforme a las Ordenanzas de aplicación, para cuya devolución municipal será preceptivo el Vº Bº previo de la Entidad de Conservación, que se entenderá concedido en un plazo de 15 días, en caso de no contestación.

e) Permitir la ocupación de los terrenos de su propiedad cuando ello fuese preciso para la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de la urbanización.

f) Señalar un domicilio a los efectos de notificaciones y demás previstos en los presentes Estatutos, así como comunicar con la suficiente antelación su cambio.

g) Comunicar a la Entidad las licencias de obras de nueva planta, de reforma y de apertura de establecimientos que solicitaran ante el Ayuntamiento.

h) Facilitar a la Entidad, a las compañías suministradoras de servicios públicos y a otros beneficiarios de las servidumbres constituidas sobre las parcelas para el paso de servicios urbanos, el acceso a su propiedad tanto para su implantación como para su mantenimiento.

i) Hacer constar en las escrituras de compraventa de las parcelas o edificaciones estar al corriente del pago de las cuotas devengadas por la Entidad, o de las cantidades que adeuden por dicho concepto.

j) Las demás obligaciones que les correspondan por aplicación de los presentes Estatutos y la legislación aplicable.

Artículo 16. Transmisión de la condición de miembro.

1. La transmisión de la titularidad de las parcelas incluidas en el ámbito de aplicación de la Entidad llevará consigo, conforme al art. 48 y 51 de la L.O.U.A., la subrogación del adquirente en los derechos y deberes del enajenante en la Entidad, incluidas las obligaciones pendientes, por razón de la participación enajenada, debiéndose hacer expresa mención de ello en el título de transmisión y entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de la transmisión.

2. El transmitente de las referidas parcelas y/o edificaciones deberá notificar a la Entidad en forma fehaciente las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a los efectos de su necesaria constancia.

TÍTULO III

ÓRGANOS DE LA ENTIDAD

Artículo 17. Enumeración.

Los órganos de gobierno y administración de la Entidad de Conservación, serán la Asamblea General, el Consejo Rector, el Presidente, el Vicepresidente y el Secretario.

CAPÍTULO I

LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 18. Composición, carácter y sesiones ordinarias.

1. La Asamblea General estará compuesta por los miembros de la Entidad, que tienen derecho a participar en sus sesiones con voz y voto, conforme a lo dispuesto en el art. 14 de los presentes Estatutos.
2. La Asamblea General tendrá carácter deliberante y decisorio, y se reunirá en convocatoria ordinaria dos veces al año.
3. En la primera reunión ordinaria anual de la Asamblea General, que se celebrará antes del 31 de mayo de cada año, se aprobarán las Cuentas Anuales; y en la última, que se celebrará antes del 31 de diciembre, se aprobará el Presupuesto para el ejercicio siguiente.

En el supuesto de que no se aprobaran los mencionados asuntos en dichas reuniones de la Asamblea General, deberán incluirse en el orden del día de la siguiente.

Artículo 19. Sesiones extraordinarias.

1. La Asamblea General podrá reunirse con carácter extraordinario, previa convocatoria por el Presidente, a propuesta del Consejo Rector, y también a solicitud por escrito de un número de miembros que agrupen en su conjunto un coeficiente del 10% del total de las participaciones en la Entidad de Conservación, o bien de la mitad de los mismos, con independencia de su porcentaje.

2. En el supuesto de petición de los miembros de una reunión extraordinaria de la Asamblea General, ésta habrá de convocarse por el Presidente en el plazo de 20 días naturales desde la solicitud y celebrarse antes de otros 20 días naturales desde su convocatoria.

Artículo 20. La sesión universal.

La Asamblea General podrá celebrar sesión sin necesidad de convocatoria para tratar cualquier asunto, cuando están presentes o representados la totalidad los propietarios integrantes de la Entidad y así lo acuerden por unanimidad.

Artículo 21. Atribuciones.

- 1.** La Asamblea General tendrá, entre otras, las siguientes atribuciones:
- a) La designación y cese de los miembros del Consejo Rector, así como la aprobación o censura de la gestión del mismo.
 - b) La aprobación de los Presupuestos Ordinarios y Extraordinarios.
 - c) La aprobación de las Cuentas Anuales.
 - d) La aprobación del Reglamento de Funcionamiento y Régimen Interno.
 - e) La modificación de los Estatutos.
 - f) La disolución y liquidación de la Entidad de Conservación.
 - g) La aprobación de los convenios a suscribir con la Administración actuante y otras Administraciones, así como sus modificaciones.
 - h) Y, todas aquellas otras atribuciones no asignadas a otro órgano de la Entidad, las cuales podrán ser delegadas en otros órganos, en las condiciones que se determinen.

Artículo 22. Convocatoria.

1. Las reuniones de la Asamblea General, ordinarias y extraordinaria, serán convocadas por el Presidente, a propuesta del Consejo Rector, remitiendo a todos los propietarios o representantes de las comunidades de propietarios de parcelas de la urbanización integrados en la Entidad, por cualquier medio del que quede constancia, la convocatoria con una antelación mínima de 15 días naturales a la fecha en que haya de celebrarse.

2. Con la misma antelación señalada en el apartado anterior se deberá fijar en el domicilio social, el anuncio de la convocatoria.

3. La convocatoria señalará, el lugar, día y hora de la reunión, así como los

asuntos que componen su orden del día, sin que puedan ser objeto de deliberación ni de decisión otros distintos a los recogidos en la convocatoria.

4. En la convocatoria de las sesiones de la Asamblea General en las que se vaya a tratar la aprobación de Cuentas Anuales del ejercicio anterior, así como la aprobación de los Presupuestos para el ejercicio siguiente, se indicará que la documentación sobre dichos asuntos está a disposición de los miembros en el domicilio de la Entidad.

Artículo 23. Requisitos de constitución.

1. La Asamblea General quedará validamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurran a ella, por sí o representados, miembros que reúnan más del 50% de los coeficientes de participación.

2. La Asamblea general quedará validamente constituida, en segunda convocatoria, que se celebrará una hora después de la fijada para la primera, cualquiera que sea el número de asistentes.

3. Para la adopción de acuerdos señalados en el art. 26.2 a) será en todo caso necesaria la asistencia a la Asamblea, presente o representada, de más del 50% de los coeficientes de participación en la Entidad.

4. Para la adopción de los acuerdos señalados en el art. 26.2 b) se requerirá la asistencia a la Asamblea, presente o representada, del 100% de los coeficientes de participación.

Artículo 24. Representación en la Asamblea.

1. Los miembros que, a título individual agrupado, reúnan un uno por ciento (1%) de los coeficientes de participación de la Entidad, podrán designar, por escrito y para cada reunión, a un representante en la Asamblea. Dicho escrito deberá entregarse al Presidente, con una antelación mínima de 24 horas con respecto a la hora fijada para la celebración de la Asamblea.

2. Cuando el titular de la parcela de la urbanización sea una comunidad de Propietarios, ostentará su representación en la Asamblea quien proceda conforme al art. 13, siempre que el coeficiente de participación de la Comunidad en la Entidad sea como mínimo de un uno por ciento (1%), sin perjuicio de su

derecho a agruparse con otros miembros, conforme a lo establecido en el apartado anterior.

Artículo 25. Presidencia y Secretaría de la Asamblea.

1. El Presidente de la Entidad de Conservación o Vicepresidente de la misma, en el supuesto de sustitución del primero, o en quien aquél delegue, presidirá la Asamblea General y dirigirá los debates.
2. Actuará como Secretario el que lo sea de la Entidad, o quien le sustituya.
3. En ausencia del Presidente y del Vicepresidente, presidirá la sesión el que sea elegido entre los miembros de la Entidad asistentes, en votación presidida por el representante de la Administración actuante. En ausencia del Secretario, actuará para dicha sesión el miembro de la Asamblea de menor edad.

Artículo 26. Adopción de acuerdos.

1. La Asamblea General adoptará sus acuerdos por mayoría de coeficientes de participación, presentes o representados.
2. No obstante lo señalado en el punto anterior, se exigirán las siguientes mayorías cualificadas:
 - A) Se requerirá el voto favorable de miembros de la Entidad que representen más del 50% de los coeficientes de participación de los miembros presentes en la Asamblea y más del 50% de los coeficientes de participación total, para:
 - a) La modificación de los Estatutos.
 - b) La aprobación del Reglamento de Funcionamiento y Régimen Interior.
 - c) La aprobación de los convenios a suscribir con la Administración actuante y sus modificaciones.
 - d) Y, acordar la liquidación y disolución de la Entidad de Conservación.
 - B) Se requerirá el voto favorable de la unanimidad de los miembros integrantes de la Entidad para la modificación de las reglas y criterios establecidos en los apartados 1, 2 y 3 del art. 13 de los presentes Estatutos, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 8.4. Para que la Asamblea pueda deliberar válidamente sobre dichas modificaciones, será necesario que previamente a su convocatoria se remita a todos los propietarios individuales y a los representantes de Comunidades de Propietarios con una antelación mínima de

30 días, el proyecto de modificación estatutaria acompañado del Cuadro de Coeficientes de Participación por Parcela que resultaría de la aprobación de dicha modificación acompañado de una memoria justificativa del mismo.

CAPÍTULO II

EL CONSEJO RECTOR

Artículo 27. Composición.

- 1.** El Consejo Rector de la Entidad de Conservación estará constituido por el representante de la Administración actuante y por un mínimo de 5 y un máximo de 10 vocales elegidos por la Asamblea.
- 2.** Para ser elegido para el Consejo Rector no será precisa la condición de propietario de parcela en la urbanización.
- 3.** Para la elección de los miembros del Consejo Rector se podrán agrupar voluntariamente miembros de la Entidad hasta integrar una suma de coeficientes de participación mayor o igual al que resulte de dividir este último por el número de vocales del Consejo, los cuales tendrán derecho a designar tantos vocales como se deduzcan de la correspondiente proporción, superando siempre fracciones enteras. En el caso de que se haga uso de esta facultad, los coeficientes así agrupados no intervendrán en la elección de los restantes miembros del Consejo.
- 4.** Los miembros del Consejo Rector que no fueran designados conforme a lo previsto en el número anterior, serán elegidos por la Asamblea por mayoría de coeficientes de participación con arreglo al procedimiento que se establezca en el Reglamento de Funcionamiento y Régimen Interior y, en su defecto, conforme a las normas que apruebe dicha Asamblea.
- 5.** Tanto el Secretario como el vocal designado por la Administración actuante intervendrán en los debates y deliberaciones del Consejo Rector con voz, pero sin voto.
- 6.** El mandato de los vocales del Consejo Rector será de dos años, permaneciendo no obstante en sus cargos hasta la aceptación de sus sucesores,

pudiendo ser indefinidamente reelegidos, así como revocados en cualquier momento.

7. Las vacantes que se produzcan durante el mandato del Consejo, por cualquier causa, serán cubiertas provisionalmente por el propio Consejo Rector, hasta la celebración de la siguiente Asamblea General ordinaria.

Artículo 28. Facultades.

1. El Consejo Rector tendrá, entre otras las siguientes facultades:

- a) La contratación de las obras de conservación y mantenimiento, así como de los servicios que se estimen oportunos en beneficio de la urbanización.
- b) La aprobación de la plantilla de personal y la contratación del mismo, así como la de profesionales para cualquier tipo de trabajo.
- c) La elaboración del proyecto de Presupuesto, así como la formalización de las Cuentas Anuales.
- d) Proponer a la Asamblea los acuerdos de modificación de los Estatutos, disolución y liquidación de la Entidad, y aprobación del Reglamento de Funcionamiento y Régimen Interior.
- e) Proponer al Presidente la convocatoria de la Asamblea General, así como los acuerdos que considere conveniente someter a esta.
- f) La fijación de las cuotas ordinarias y, en su caso, las extraordinarias de acuerdo con las aportaciones globales exigibles a los propietarios conforme a los Presupuestos aprobados por la Asamblea.
- g) La fijación de los precios o tarifas de los servicios y actividades que, en su caso, se presten por la Entidad de modo individualizado a los propietarios de la urbanización, sin perjuicio de las aprobaciones administrativas que procedan.
- h) El ejercicio de acciones judiciales y administrativas.
- i) La ejecución de los acuerdos de la Asamblea General.
- j) La representación jurídica de la Entidad.
- k) Nombrar y remover, de entre los miembros del mismo, al Presidente, y Vicepresidente de la Entidad de Conservación.
- l) Nombrar y remover al Secretario de la Entidad de Conservación.
- m) La concertación de préstamos y formalización de créditos para la asunción de los costes de conservación y mantenimiento.
- n) Y, las funciones que expresamente le sean delegadas por la Asamblea General.

2. El Consejo rector podrá delegar el ejercicio de sus facultades en el Presidente, en cualquiera de sus miembros y, en su caso, en el gerente. Asimismo podrá otorgar apoderamientos específicos a cualquier persona.

3. El Consejo rector, para el mejor ejercicio de sus competencias, podrá constituir un Comité Ejecutivo, con delegación permanente o temporal, de parte de sus facultades, fijando su contenido y, en su caso, el régimen interno para el funcionamiento del mismo.

Artículo 29. Convocatoria.

1. El Consejo Rector se reunirá a iniciativa del Presidente, Vicepresidente o a petición de un tercio de sus vocales.

2. La convocatoria de cada reunión será notificada a cada integrante del Consejo Rector, mediante cualquier medio del que quede constancia, con una antelación mínima de 5 días naturales.

3. La convocatoria contendrá el orden del día, así como el lugar, día y hora de la sesión.

Artículo 30. Requisitos de constitución.

1. El Consejo Rector quedará validamente constituido, en primera convocatoria, cuando concurren a él, por sí o representados, la mitad de sus miembros, con la asistencia del Presidente o Vicepresidente y el Secretario. En segunda convocatoria, bastará la concurrencia de un tercio de sus miembros, siempre que asistan el Presidente o Vicepresidente y el Secretario.

2. La representación a la que se refiere el párrafo anterior, deberá necesariamente otorgarse, para cada sesión, a favor de otro miembro del consejo rector, formalizándose la misma mediante escrito que se entregará al presidente, y que deberá estar suscrito por representado y representante.

Artículo 31. Presidencia y Secretaría del Consejo Rector.

1. El Presidente o el Vicepresidente o quien sustituya al primero, moderará y dirigirá los debates, presidiendo la sesión.

2. Actuará como Secretario quien lo sea de la Entidad de Conservación,

Artículo 32. Adopción de acuerdos

1. En el seno del Consejo Rector, los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de los presentes y representados.
2. En los supuestos de empate, el voto del Presidente tendrá el carácter de dirimente, y en el caso de que éste se hubiera abstenido, el asunto quedará sobre la mesa, debiendo ser incluido en el orden del día de la sesión siguiente.

CAPÍTULO III

EL PRESIDENTE

Artículo 33. Designación y sustitución.

1. El Presidente de la Entidad de Conservación será designado por el Consejo Rector de entre sus miembros.
2. El mandato del Presidente será de dos años, pudiendo ser reelegido indefinidamente, así como revocado en cualquier momento.
3. En los supuestos de enfermedad o ausencia, el Presidente será reelegido Vicepresidente.
4. En los supuestos de fallecimiento, renuncia, incapacitación o cualquier otra causa que produzca la vacante en la Presidencia de la Entidad, será de aplicación la regla de sustitución establecida por el párrafo anterior hasta la celebración del primer Consejo, en el que se nombrará nuevo Presidente.
5. El Presidente podrá delegar su cargo en el Vicepresidente y, en caso de imposibilidad o ausencia de este, en cualquier otro miembro del Consejo Rector, mediante escrito que se entregará al Secretario, debiendo figurar en el mismo la aceptación de la delegación.

Artículo 34. Atribuciones.

El presidente tendrá entre otras las siguientes atribuciones:

- a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea general y del Consejo rector, así como dirigir los debates y deliberaciones.
- b) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y del

Consejo Rector.

- c) Ostentar la representación de la Entidad de Conservación y de sus órganos, pudiendo otorgar poderes a terceras personas, cuando ello fuera preciso, para el ejercicio de la citada representación.
- d) Autorizar las Actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, así como las certificaciones que se expidan y cualquier otro documento que requiera su autorización.
- e) Dirimir con su voto los empates en el seno de los órganos colegiados de la Entidad.
- f) Exigir a los propietarios o comunidades de propietarios de parcelas de la urbanización el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias, así como la tarifas o precios que se fijan por la prestación de servicios conforme a lo aprobado por Consejo Rector y en su caso los intereses de demora que se produzcan.
- g) La expedición de los certificados de descubierto que respecto de sus miembros se produzcan, e instar al Ayuntamiento para su cobro por la vía de apremio.
- h) Ejercer en la forma que determine el Consejo Rector, cualquier actividad bancaria que sea precisa para el funcionamiento de la Entidad de Conservación, así como el librar, endosar, anular y descontar y protestar efectos mercantiles.
- i) Las facultades que le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.
- j) Y, en general, cuantas otras funciones sean inherentes al cargo de Presidente.

CAPÍTULO IV

EL VICEPRESIDENTE

Artículo 35. Designación y atribuciones.

- 1.** El Vicepresidente de la Entidad de Conservación será elegido, de entre sus miembros, por el Consejo Rector.
- 2.** La duración del cargo será de dos años, pudiendo ser reelegido de forma indefinida para idénticos períodos, así como revocado en cualquier momento.
- 3.** El Vicepresidente de la Entidad de Conservación tendrá las atribuciones

siguientes:

- a) Sustituir al Presidente en los supuestos de enfermedad, ausencia o en cuyo supuesto podrá ejercer todas las competencias que a éste den.
- b) En la forma que determine el Consejo Rector, ostentará una de las firmas autorizadas de la Entidad de Conservación, para cuentas bancarias, mercantiles y otorgamiento de poderes.
- c) Aquellas otras que expresamente le deleguen el Consejo Rector o el Presidente.

CAPÍTULO V

EL SECRETARIO

Artículo 36. Designación y sustitución.

1. El Secretario de la Entidad de Conservación y, por lo tanto, de la Asamblea General y del Consejo Rector, será nombrado por el Consejo, que también tendrá la facultad de removerlo en cualquier momento.
2. El nombramiento será comunicado a la persona designada, que deberá aceptar el cargo.
3. Para ser nombrado Secretario no será precisa la condición de propietario de parcela en la urbanización.
4. El cargo de Secretario será remunerado, fijándose su retribución por el Consejo Rector.
5. En los supuestos de vacante, ausencia o enfermedad del secretario, actuará como tal el vocal de menor edad.

Artículo 37. Funciones.

Serán funciones del Secretario, entre otras, las siguientes:

- a) Asistir a reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector y de los demás órganos colegiados que se constituyan.
- b) Levantar Actas de las sesiones de los órganos antes mencionados, así como transcribirlas a los Libros de Actas.
- c) Guardar y custodiar los Libros de Actas.

- d) Expedir, con el visto bueno del Presidente, las certificaciones que sobre el contenido de los Libros de actas le sean solicitadas.
- e) Remitir las convocatorias efectuadas por el Presidente de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- f) Insertar en el domicilio de la Entidad los anuncios de la Convocatoria de la Asamblea General que estatutariamente lo requieran.
- g) Llevar un Libro – Registro, en el que se relacionen los miembros integrantes de la Entidad de Conservación, con expresión de sus circunstancias personales, fecha de incorporación y coeficiente de participación, así como cuántos otros datos se estimen procedentes.
- h) Notificar a los propietarios o comunidades de propietarios de parcelas de la urbanización, en los casos en los que así se determine, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector, así como remitir copia de las actas cuando se le solicite por cualquiera de aquellos.

Artículo 38. Actas.

- 1.** De cada reunión de los órganos colegiados de la Entidad de conservación se levantará Acta por el Secretario, recogándose en ellas el nombre de los asistentes, un extracto de las intervenciones cuando se solicite expresa constancia por los interesados, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones.

- 2.** Las Actas de las sesiones de la Asamblea General se aprobarán en el plazo de quince días por mayoría, entre el Presidente y cuatro interventores nombrados a tal efecto en cada sesión.
La aprobación de las Actas del Consejo Rector serán aprobadas por éste, en la misma reunión o en la siguiente.

- 3.** Las Actas una vez leídas y aprobadas por el órgano correspondiente, serán visadas por el Presidente y autorizadas por el Secretario, transcribiéndose en el Libro correspondiente debidamente diligenciado.

- 4.** A requerimiento de cualquier interesado, el Secretario deberá, con el visto bueno del Presidente, expedir las certificaciones que sobre el contenido del Libro de Actas se le soliciten.

Artículo 39. Publicidad y notificación de los acuerdos de los órganos sociales.

1. En el plazo de los veinte días siguientes a la reunión de los órganos sociales el Presidente insertará en el tablón de anuncios de la Entidad una relación sucinta de los acuerdos adoptados para general conocimiento.
2. Una vez aprobadas las actas de cada sesión de los órganos de la Entidad, estarán en el domicilio social a disposición de los propietarios y representantes de las comunidades de propietarios de las parcelas incluidas en su ámbito de actuación.

TÍTULO IV

RÉGIMEN ECONÓMICO

Artículo 40. Presupuestos de la Entidad.

1. La gestión económica de la Entidad estará sometida al régimen de Presupuesto.
2. El Consejo Rector elevará a la Asamblea General dentro del mes de septiembre de cada año, la propuesta de Presupuesto Ordinario anual para el ejercicio económico siguiente, con las previsiones adecuadas sobre la cuantía y plazo de las aportaciones y gastos.
3. En el supuesto de que sea necesario realizar, con anterioridad a la aprobación del Presupuesto Ordinario para el siguiente ejercicio, gastos para los que no exista previsión presupuestaria, el Consejo Rector elevará para su aprobación a la Asamblea General la oportuna propuesta de Presupuesto Extraordinario, pudiendo adoptar excepcionalmente las medidas provisionales pertinentes, si las circunstancias lo demandaren.
4. Si al iniciarse el ejercicio económico no se hubiera aprobado el Presupuesto correspondiente, se considerará automáticamente prorrogado el anterior y continuarán girándose las cuotas correspondientes.

Artículo 41. Cuentas Anuales.

El ejercicio económico se cerrará el 31 de diciembre de cada año. El

Consejo Rector examinará las cuentas anuales y las pondrá a disposición de los miembros de la Entidad de Conservación en el domicilio social, con la convocatoria para la primera Asamblea Ordinaria anual, en la que se decidirá sobre su aprobación.

Artículo 42. Aportaciones.

- 1.** Los medios económicos de la Entidad de Conservación están constituidos por las aportaciones de los propietarios de las parcelas de la urbanización, así como por las subvenciones, auxilios, donativos y cualquier otro ingreso que obtenga para el cumplimiento de su objeto y fines, así como para su correcto funcionamiento.
- 2.** La aportación global exigible al conjunto de los propietarios de las parcelas para atender los gastos previstos en cada Presupuesto se fijara en su estado de ingresos, sin perjuicio de que el Consejo Rector proceda a su distribución en forma de cuotas entre los propietarios de cada una de las parcelas de la urbanización.
- 3.** Las aportaciones económicas que en orden a costear el mantenimiento de la urbanización corresponde efectuar a cada uno de los propietarios individuales o comunidades de propietarios de las parcelas de la urbanización, revestirán forma de cuotas que podrán ser ordinarias y extraordinarias.
- 4.** Las cuotas de conservación de la urbanización aplicables a cada propietario de parcela, tanto ordinarias como extraordinarias, se fijarán en función del coeficiente de participación asignado a las parcelas cuya titularidad determina la integración obligatoria en la Entidad, con independencia de su grado de edificación y de la edificabilidad que hubieran efectivamente consumido, todo ello sin perjuicio de los criterios que son de aplicación a las parcelas dotacionales establecidas en el art. 13.2.
- 5.** Sin perjuicio de las cuotas exigibles a los propietarios en orden a contribuir a los gastos comunes de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, en el de que la Entidad asumiera la prestación de un servicio o la realización de una actividad que beneficiara de modo particular a un propietario o comunidad de propietarios, la Entidad les exigirá como contraprestación el pago de su importe, el cual deberá cubrir como mínimo el

coste del servicio prestado o de la actividad realizada. Las tarifas o precios de dichas prestaciones y actividades serán fijadas y aplicadas, por el Consejo Rector, conforme a la legislación que le sea de aplicación.

Artículo 43. Cuotas de conservación ordinarias.

Se considerarán cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales corrientes de funcionamiento de la Entidad de Conservación, así como todos que se incluyan en los Presupuestos Ordinarios anuales.

Artículo 44. Cuotas de conservación extraordinarias.

Las cuotas extraordinarias tendrán por finalidad los gastos imprevistos y no consignados en el Presupuesto ordinario, y para su determinación y forma de pago se estará a lo que se disponga en el acuerdo aprobatorio del Presupuesto extraordinario en que se prevean.

Artículo 45. Pago de las cuotas.

1. Las cuotas ordinarias y extraordinarias se calcularán distribuyendo el total de las aportaciones exigibles a los propietarios y comunidades de propietarios de parcelas de la urbanización conforme a los Presupuestos aprobados, correspondiendo al Consejo Rector, una vez aprobados los presupuestos, la fijación de la cuantía de las mismas en función de los coeficientes de participación de cada cual en la Entidad. Asimismo el Consejo Rector determinará su periodicidad, devengo y forma de pago.
2. Están obligados al pago de las cuotas las personas físicas y jurídicas de las parcelas de la urbanización. No obstante, por constituir el pago periódico de las cuotas de conservación de la urbanización una obligación de carácter unitario e indivisible, en el supuesto de situaciones de cotitularidad sólo podrán ser satisfechas de modo mancomunado y conjunto por todos los comuneros a través de sus órganos de administración o de quienes ostenten su administración y/o representación, los cuales las repercutirán como gastos comunes entre sus miembros. Sin perjuicio de ello, en caso de impago de dichas cuotas, los comuneros serán subsidiariamente responsables del pago de las mismas en función de los coeficientes de participación que tengan asignados en dichas comunidades, transformándose dicha obligación de pago que recae sobre la colectividad de los comuneros de modo mancomunado o colectivo, en una obligación parciaria de cada uno de ellos.

Artículo 46. Efectos de la falta de pago.

1. El impago de las cuotas ordinarias y extraordinarias, en los plazos que se determinen producirá los siguientes efectos:

a) Terminado el período de pago voluntario la cuota exigible se verá incrementada automáticamente en un 2%, con independencia de la demora en el pago, y se requerirá por el presidente de pago al propietario moroso.

b) Si la cuota exigible con el recargo señalado en el punto anterior no se abonase en el plazo de un mes desde el vencimiento del período voluntario, dicha cuantía se incrementaría por aplicación del interés resultante de incrementar en 6 puntos el interés legal.

c) Los recargos previstos en los apartados anteriores, serán compatibles con la solicitud, dirigida por el Presidente a la Administración actuante, para la exacción de las cantidades adeudadas por la vía de apremio. Dicha solicitud llevará aparejada, desde su fecha, la imposibilidad de nuevos recargos por demora, excepto los que conlleve la vía solicitada.

d) Los efectos y procedimientos anteriores serán compatibles con la posibilidad de proceder judicialmente contra el moroso.

e) Los procedimientos establecidos en los apartados c) y d) no se podrán instar hasta que transcurra, como mínimo, el plazo de un mes desde que por el Presidente se requiera de pago al moroso.

f) Serán de cuenta de los miembros morosos los gastos y las costas judiciales y extrajudiciales que, en su caso, se produjeran.

2. El requerimiento de pago se realizará mediante carta certificada, oportunamente sellada por la oficina de Correos, o cualquier otro medio que permita tener constancia de la recepción y su fecha, de la persona que lo recibe y de la identidad de lo notificado. El requerimiento se dirigirá al domicilio que el miembro de la Entidad haya fijado al efecto, pudiéndose hacer cargo de la notificación cualquiera de las personas que señala el art. 59 Ley 30/1.992 de Procedimiento Administrativo Común. Cuando el domicilio fijado por el miembro para las notificaciones fuese erróneo y se ignore su domicilio real, el requerimiento se hará mediante fijación de anuncios en el tablón de la Entidad.

Artículo 47. Disposición de los fondos de la Entidad.

Para disponer de los fondos de la Entidad se estará a lo que se acuerde por el Consejo Rector.

Artículo 48. Contabilidad.

La Entidad de Conservación llevará los Libros adecuados para contabilizar su gestión económica de los que se pueda, en todo momento, dar razón de las operaciones efectuadas y se puedan deducir las cuentas que deban rendirse.

Artículo 49. Ejecución subsidiaria.

En el supuesto de que la Entidad no atendiese en debida forma a sus deberes de conservación, la Administración urbanística actuante podrá dirigirse contra todos y cada uno de sus miembros para exigir el pago de las cantidades necesarias, pudiendo utilizar la vía administrativa o civil que estime más conveniente, con ejecución subsidiaria de las obras.

TÍTULO VI

RÉGIMEN DE LOS ACUERDOS DE LOS ÓRGANOS DE CONSERVACIÓN.

Artículo 50. Ejecutividad de los acuerdos de los órganos de la Entidad.

Los acuerdos de los órganos de la Entidad, adoptados en el ámbito de sus respectivas atribuciones y que no requieran aprobación de la Administración actuante, serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de las acciones y recursos que contra los mismos procedan.

Artículo 51. Impugnación de los acuerdos de los órganos de la Entidad.

1. Contra los actos, expresos o presuntos, de la Asamblea General, del Rector y de cualquier otro órgano de la Entidad podrá interponerse recurso ordinario ante la Administración actuante en el plazo de un mes. La resolución expresa o presunta de dicho recurso agotará la vía administrativa, quedando expedita la acción correspondiente ante la jurisdicción contencioso-administrativa de acuerdo con la Ley reguladora de la materia.

2. La impugnación de los mencionados acuerdos no menoscaba su inmediata ejecutividad y su eficacia, salvo que así lo acuerde expresamente el órgano que haya de resolver el correspondiente recurso.

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

TÍTULO VII

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 52. Disolución.

1. La disolución de la Entidad de Conservación deberá ser autorizada por la Administración actuante en uso de sus atribuciones, previa petición de la Asamblea General adoptada con el quórum establecido en los presentes Estatutos.

2. Serán causas de disolución de la Entidad de Conservación las siguientes:
 - a) El cumplimiento total de su objeto y fines.
 - b) Por ley o mandato judicial.
 - c) Antes del cumplimiento total de su objeto y fines, por acuerdo de la Asamblea General, adoptado con el quórum establecido por el art. 26.2 de los presentes Estatutos, sin perjuicio del cumplimiento, por subrogación, de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias a que pudiera haber lugar, conforme a lo que se disponga en el acuerdo municipal de autorización de la disolución.

3. El acuerdo de disolución de la Entidad de Conservación incluirá las líneas generales a aplicar para su liquidación.

Artículo 53. Liquidación.

1. Adoptado el acuerdo de disolución y con sometimiento a las líneas generales contenidas en el mismo, el Consejo Rector adoptará las medidas pertinentes para la liquidación del patrimonio de la Entidad de Conservación.

2. El haber líquido que pudiera existir en el patrimonio de la Entidad se aplicará, en primer lugar, al pago de las deudas pendientes, y el remanente, si lo hubiere, se distribuirá entre los integrantes de la Entidad en proporción a sus respectivos coeficientes de participación.

3. La personalidad jurídica de la Entidad solo se extinguirá tras la liquidación de las parcelas en el conjunto de la Entidad, sin perjuicio de la consideración de las particularidades de la actuación y demás circunstancias que concurren.

CUADRO DE COEFICIENTES DE PARTICIPACIÓN EN LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN, SEGÚN PARCELA (I).

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE (m²s)	EDIFICAB. (m²t)	CUOTA (%)
TR-24 / 1-29	26.000	5.200	2,382
TH-16 / 30	65.219	25.295	11,590
TH-17	93.940	38.365	17,577
TH-18	30.000	200	0,092
TH-20	58.675	23.193	10,628
TH-21 / 36	43.076	15.607	7,151
TR-15 / 37	135.181	26.575	12,177
ECD-6 / 38	25.680	5.136	0,000
EC-7(1/3) / 39 UDINSA	12.067	3.620	1,659
EC-7(1/3) / 39 DONKASA	12.067	3.620	1,659
EC-7(1/3) / 39 DONKASA	12.067	3.620	1,659
ES-9 / 40	16.000	12.000	0,000
ED-8 / 41	16.000	3.675	0,000
ED-10 / 42	143.507	2.610	1,197
TR-13 / 44	42.586	7.300	3,345
TH-22 / 45	50.593	25.653	11,754
ED-11 / 46	167.030	-	0,000
ED-12 / 47	47.970	-	0,000
TR-14 / 48	1.000	196	0,090
TR-14 / 49	900	176	0,081
TR-14 / 50	700	137	0,063
TR-14 / 51	700	137	0,063
TR-14 / 52	700	137	0,063
TR-14 / 53	700	137	0,063
TR-14 / 54	700	137	0,063
TR-14 / 55	700	137	0,063
TR-14 / 56	700	137	0,063
TR-14 / 57	700	137	0,063

CUADRO DE COEFICIENTES DE PARTICIPACIÓN EN LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN, SEGÚN PARCELA (II).

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE (m²s)	EDIFICAB. (m²t)	CUOTA (%)
TR-14 / 58	770	151	0,069
TR-14 / 59	770	151	0,069
TR-14 / 60	770	151	0,069
TR-14 / 61	770	151	0,069
TR-14 / 62	770	151	0,069
TR-14 / 63	770	151	0,069
TR-14 / 64	770	151	0,069
TR-14 / 65	770	151	0,069
TR-14 / 66	770	151	0,069
TR-14 / 67	770	151	0,069
TR-14 / 68	700	138	0,063
TR-14 / 69	700	138	0,063
TR-14 / 70	700	138	0,063
TR-14 / 71	700	138	0,063
TR-14 / 72	700	138	0,063
TR-14 / 73	700	138	0,063
TR-14 / 74	700	138	0,063
TR-14 / 75	700	138	0,063
TR-14 / 76	700	138	0,063
TR-14 / 77	700	138	0,063
TR-14 / 78	700	138	0,063
TR-14 / 79	700	137	0,063
TR-14-A / 81	750	147	0,067
TR-14-A / 82	750	147	0,067
TR-14-A / 83	750	147	0,067
TR-14-A / 84	750	147	0,067
TR-14-A / 85	750	147	0,067

CUADRO DE COEFICIENTES DE PARTICIPACIÓN EN LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN, SEGÚN PARCELA (III).

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE (m²s)	EDIFICAB. (m²t)	CUOTA (%)
TR-14-A / 86	750	147	0,067
TR-14-A / 87	750	147	0,067
TR-14-A / 88	750	147	0,067
TR-14-A / 89	750	147	0,067
TR-14-A / 90	750	147	0,067
TR-14-A / 91	750	147	0,067
TR-14-A / 92	750	147	0,067
TR-14-A / 93	750	147	0,067
TR-14-A / 94	800	157	0,072
TR-14-A / 95	800	157	0,072
TR-14-A / 96	750	147	0,067
TR-14-A / 97	750	147	0,067
TR-14-A / 98	750	147	0,067
TR-14-A / 99	750	147	0,067
TR-14-A / 100	750	147	0,067
TR-14-A / 101	800	157	0,072
TR-14-A / 102	800	157	0,072
TR-14-A / 103	800	157	0,072
TR-14-A / 104	800	157	0,072
TR-14 / 110	932	200	0,092
TR-14 / 112	700	125	0,058
TR-14 / 113	700	140	0,064
TR-14 / 114	700	140	0,064
TR-14 / 116	700	140	0,064
TR-14 / 117	700	140	0,064
TR-14 / 118	700	140	0,064
TR-14 / 130	700	125	0,058
TR-14 / 131	700	140	0,064

CUADRO DE COEFICIENTES DE PARTICIPACIÓN EN LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN, SEGÚN PARCELA (IV).

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE (m²s)	EDIFICAB. (m²t)	CUOTA (%)
TR-14 / 132	700	140	0,064
TR-14 / 133	700	140	0,064
TR-14 / 134	700	140	0,064
TR-14 / 135	700	125	0,058
TR-14 / 136	700	140	0,064
TR-14 / 137	700	140	0,064
TR-14 / 138	700	140	0,064
TR-14 / 139	700	140	0,064
TR-14 / 140	700	125	0,058
TR-14 / 141	700	140	0,064
TR-14 / 142	700	140	0,064
TR-14 / 143	700	140	0,064
TR-14 / 144	700	140	0,064
TR-14 / 145	700	125	0,058
TR-14 / 146	700	140	0,064
TR-14 / 147	700	140	0,064
TR-14 / 148	700	140	0,064
TR-14 / 149	700	140	0,064
TR-14 / 150	700	125	0,058
TR-14 / 151	700	140	0,064
TR-14 / 152	700	140	0,064
TR-14 / 153	700	140	0,064
TR-14 / 154	700	140	0,064
TR-14 / 155	700	125	0,058
TR-14 / 156	700	140	0,064

CUADRO DE COEFICIENTES DE PARTICIPACIÓN EN LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN, SEGÚN PARCELA (V).

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE (m²s)	EDIFICAB. (m²t)	CUOTA (%)
TR-14 / 157	700	140	0,064
TR-14 / 158	700	140	0,064
TR-14 / 159	700	140	0,064
TR-14 / 160	700	125	0,058
TR-14 / 161	700	140	0,064
TR-14 / 162	700	140	0,064
TR-14 / 163	700	140	0,064
TR-14 / 164	700	140	0,064
TR-14 / 165	700	125	0,058
TR-14 / 166	700	140	0,064
TR-14 / 167	700	140	0,064
TR-14 / 168	700	140	0,064
TR-14 / 169	700	140	0,064
TR-14 / 170	700	125	0,058
TR-14 / 171	700	140	0,064
TR-14 / 172	700	140	0,064
TR-14 / 173	700	140	0,064
TR-14 / 174	700	140	0,064
TR-14 / 175	700	125	0,058
TR-14 / 176	700	140	0,064
TR-14 / 177	700	140	0,064
TR-14 / 178	700	140	0,064
TR-14 / 179	700	140	0,064
TR-14 / 180	700	125	0,058
TR-14 / 181	700	140	0,064
TR-14 / 182	700	140	0,064
TR-14 / 183	700	140	0,064

CUADRO DE COEFICIENTES DE PARTICIPACIÓN EN LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN, SEGÚN PARCELA (VI).

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE (m²s)	EDIFICAB. (m²t)	CUOTA (%)
TR-14 / 184	700	140	0,064
TR-14 / 185	883	140	0,064
TR-14 / 186	883	140	0,064
TR-14 / 187	700	140	0,064
TR-14 / 188	700	140	0,064
TR-14 / 189	700	140	0,064
TR-14 / 190	700	140	0,064
TR-14 / 191	700	140	0,064
TR-14 / 192	700	125	0,058
TR-14 / 193	711	142	0,064
TR-14 / 194	711	142	0,064
TR-14 / 195	700	125	0,058
TR-14 / 196	855	140	0,064
TR-14 / 197	700	140	0,064
TR-14 / 198	700	140	0,064
TR-14 / 199	700	140	0,064
TR-14 / 200	700	140	0,064
TR-14 / 201	700	140	0,064
TR-14 / 202	700	125	0,058
TR-14 / 203	700	140	0,064
TR-14 / 204	700	140	0,064
TR-14 / 205	700	140	0,064
TR-14 / 206	700	140	0,064
TR-14 / 207	700	125	0,058
TR-14 / 208	700	140	0,064
TR-14 / 209	700	140	0,064

CUADRO DE COEFICIENTES DE PARTICIPACIÓN EN LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN, SEGÚN PARCELA (VII).

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE (m²s)	EDIFICAB. (m²t)	CUOTA (%)
TR-14 / 210	700	140	0,064
TR-14 / 211	700	140	0,064
TR-14 / 212	700	125	0,058
TR-14 / 213	700	140	0,064
TR-14 / 214	700	140	0,064
TR-14 / 215	700	140	0,064
TR-14 / 216	700	140	0,064
TR-14 / 217	700	125	0,058
TR-14 / 218	700	140	0,064
TR-14 / 219	700	140	0,064
TR-14 / 220	700	140	0,064
TR-14 / 221	700	140	0,064
TR-14 / 222	700	125	0,058
TR-14 / 223	700	140	0,064
TR-14 / 224	700	140	0,064
TR-14 / 225	700	140	0,064
TR-14 / 226	700	140	0,064
TR-14 / 227	700	125	0,058
TR-14 / 228	700	140	0,064
TR-14 / 229	700	140	0,064
TR-14 / 230	700	140	0,064
TR-14 / 231	700	140	0,064
TR-14 / 232	700	125	0,058
TR-14 / 233	700	140	0,064
TR-14 / 234	700	140	0,064
TR-14 / 235	700	140	0,064

CUADRO DE COEFICIENTES DE PARTICIPACIÓN EN LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN, SEGÚN PARCELA (VIII).

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE (m²s)	EDIFICAB. (m²t)	CUOTA (%)
TR-14 / 236	700	140	0,064
TR-14 / 237	700	140	0,064
TR-14 / 238	700	140	0,064
TR-14 / 239	700	140	0,064
TR-14 / 240	700	140	0,064
TR-14 / 241	700	140	0,064
TR-14 / 242	700	140	0,064
TR-14 / 243	700	140	0,064
TR-14 / 244	700	140	0,064
TR-14 / 245	700	140	0,064
TR-14 / 246	810	158	0,073
TR-14 / 247	810	158	0,073
TR-14 / 248	700	140	0,064
TR-14 / 249	700	140	0,064
TR-14 / 250	700	140	0,064
TR-14 / 251	700	140	0,064
TR-14 / 252	700	140	0,064
TR-14 / 253	872	168	0,080
TR-14 / 254	703	140	0,064
TR-14 / 255	700	140	0,064
TR-14 / 256	700	140	0,064
TR-14 / 257	700	140	0,064
TR-14 / 258	700	140	0,064
TR-14 / 259	700	140	0,064
TR-14 / 260	700	140	0,064
TR-14 / 261	700	140	0,064

CUADRO DE COEFICIENTES DE PARTICIPACIÓN EN LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN, SEGÚN PARCELA (IX).

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE (m²s)	EDIFICAB. (m²t)	CUOTA (%)
TR-14 / 262	700	140	0,064
TR-14 / 263	700	140	0,064
TR-14 / 264	700	140	0,064
TR-14 / 265	700	140	0,064
TR-14 / 266	700	140	0,064
TR-14 / 267	700	140	0,064
TR-14 / 268	700	140	0,064
TR-14 / 269	700	140	0,064
TR-14 / 270	700	140	0,064
TR-14 / 271	700	140	0,064
TR-14 / 272	700	140	0,064
TR-14 / 273	700	140	0,064
TR-14 / 274	700	140	0,064
TR-14 / 275	700	140	0,064
TR-14 / 276	700	140	0,064
TR-14 / 277	700	140	0,064
TR-14 / 278	700	140	0,064
TR-14 / 279	700	140	0,064
TR-14 / 280	700	140	0,064
TR-14 / 281	700	140	0,064
TR-14 / 282	703	140	0,064
TR-14 / 283	703	140	0,064
TR-14 / 284	700	140	0,064
TR-14 / 285	700	140	0,064
TR-14 / 286	700	140	0,064
TR-14 / 287	700	140	0,064

CUADRO DE COEFICIENTES DE PARTICIPACIÓN EN LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN, SEGÚN PARCELA (X).

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE (m²s)	EDIFICAB. (m²t)	CUOTA (%)
TR-14 / 288	831	167	0,080
TR-14 / 289	700	140	0,064
TR-14 / 290	700	140	0,064
TR-14 / 291	700	140	0,064
TR-14 / 292	700	140	0,064
TR-14 / 293	700	140	0,064
TR-23	16.452	5.403	2,476
S.U.	2.750	200	0,000
S.U.	2.022	300	0,000
ELP-1 / 123	160.800	-	0,000
ELP-2 / 124	139.522	-	0,000
ELP-3 / 126	120.800	-	0,000
ELP-4 / 127	126.660	-	0,000
ELP-5 / 125	31.710	-	0,000
VIAL PPAL / 128	140.444	-	0,000
Vereda / 129	6.731	-	0,000
EQ-19	75.750	22.725	0,000