



# ESTATUTOS

ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN  
COSTA BALLENA - ROTA

TEXTO CONSOLIDADO DE LOS ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN, "COSTA BALLENA ROTA", TRAS LA MODIFICACIÓN APROBADA DE FORMA DEFINITIVA, POR DECRETO DEL SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ROTA, NÚMERO 6608-2021 DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2021.

EDICIÓN ESPECIAL IMPRESA CON MOTIVO DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE REFORMA DE LOS ESTATUTOS DE LA ENTIDAD

Es un placer acercarme a través de estas páginas a los vecinos de Costa Ballena de la mano de la Entidad Urbanística de Conservación de dicha urbanización y, en esta ocasión, me siento aún más satisfecho tras la aprobación definitiva por este Ayuntamiento de la modificación de los Estatutos que rigen la entidad.

Un cambio muy positivo y que viene a mejorar la gestión y operatividad de esta entidad que, a partir de ahora, con la corrección de algunas formalidades anteriores y con la introducción de nuevas determinaciones, permitirán una mejor y más activa participación de los miembros de la EUC en la misma, haciendo valer sus opiniones y criterios con voz y voto.

Un importante cambio que supone una importante evolución a la vez que pone de manifiesto la excelente relación que une al Ayuntamiento de Rota y a la EUC. El trabajo conjunto de ambas entidades se ha venido traduciendo en la mejora constante de Costa Ballena, en nuestro afán mutuo por mantener y potenciar sus estándares de calidad como núcleo de referencia, tanto desde el punto de vista turístico como del de la sostenibilidad urbana.

Como alcalde, quiero reiterar mi disposición para continuar trabajando en esta línea, estrechando los lazos que ya nos unen en aras de potenciar esa colaboración, consiguiendo lo mejor para Rota, la urbanización de Costa Ballena, sus vecinos y visitantes.

**D. JOSÉ JAVIER RUIZ ARANA**

*Excmo. Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Rota*



Además de agradecer al Excelentísimo Sr. Alcalde y a nuestro Vocal, D. Luis Enrique Flores, los textos que han tenido a bien dedicarnos y que preceden y siguen al mío respectivamente, quiero aprovechar esta inmejorable ocasión, para expresar, como Presidente de la Entidad, en mi nombre y en el del resto de Vocales del Consejo Rector, mi satisfacción por poder presentar el nuevo texto de los Estatutos de la Entidad, hito éste de especial importancia, primero, porque nos encontramos ante la norma jurídica fundamental, que regirá la vida de la EUC. durante los próximos años; y segundo, porque de esta forma, se da cumplimiento a uno de los objetivos que el Consejo Rector, que tengo la suerte de presidir, se marcó en su programa. Como decía el insigne poeta andaluz, se *"...hace camino al andar..."*.

Con el nuevo texto de estatutos, aprobado por unanimidad por la Asamblea General de la Entidad Urbanística, y refrendado en su integridad por el Excmo. Ayuntamiento de Rota, se da una mejor respuesta a las distintas necesidades que se vienen presentando en el discurrir diario de la EUC. Así, entre otros, se corrigen los defectos gramaticales y ortográficos existentes; se mejora su sistemática formal y material; se eliminan las invocaciones a normativa derogada; se introducen nuevos mecanismos de funcionamiento y publicidad a través de la implantación de las nuevas tecnologías; se universaliza el voto, eliminando el porcentaje mínimo del 1% que antes se exigía para poder ejercer dicho derecho; se introducen nuevas funciones accesorias, en aras a establecer mecanismos de participación de los usuarios en actividades deportivas, ocio, culturales, etc.; y sobre todo se dota a la Entidad de un mejor y más completo régimen jurídico, esperando que todo ello sirva, en definitiva, para que Costa Ballena sea, un lugar donde vivir y si es posible, vivir mejor.

Es el momento de poner en valor y reconocer explícitamente, el esfuerzo de los miembros de la Entidad, a quienes nos debemos y a quienes debo agradecer su implicación y compromiso; tampoco puedo olvidarme de los representantes municipales, quienes con su compromi-

so y colaboración, están coadyuvando al buen fin de la Entidad; y por último, también quiero expresar mi agradecimiento, hacia todos los que han formado parte de los distintos órganos de representación desde el principio, hasta nuestros días, quienes con su esfuerzo y dedicación, en mayor o menor medida, han ayudado a llevar la Entidad, a lo que hoy es, y cómo no, también quiero expresar mi agradecimiento, a la plantilla de trabajadores, ya que son ellos los que terminan en la práctica y sobre el terreno, haciendo que nuestro complejo luzca con el esplendor que lo caracteriza y que la Entidad cumpla exhaustivamente con las obligaciones asumidas, de forma eficaz y eficiente.

Para terminar, he de decir que aun no siendo pocos los logros conseguidos, hay que seguir hacia delante, hay que ser exigentes y ambiciosos. Muchas son las incertidumbres que los nuevos tiempos nos presentan, pero también son muchas las expectativas, y es nuestra obligación, poner todos los medios que estén a nuestro alcance, para seguir mejorando, en la medida de lo posible, nuestro complejo y la vida de los que en él se encuentren, empeño éste, en el que no cederemos.

En definitiva, hay que continuar andando nuestro camino, construyendo nuestra particular historia.

**D. FRANCISCO JOSÉ ALVARADO BONILLA.**

*Presidente E.U.C. Costa Ballena-Rota*

La Entidad Urbanística de Conservación (EUC) es una figura que se ha desarrollado fundamentalmente en los ámbitos del urbanismo industrial, para el sostenimiento de polígonos industriales, y del urbanismo turístico, para el mantenimiento de urbanizaciones vinculadas a las segundas residencias. En ambos supuestos suelen tener por objeto núcleos compactos, la mayoría de las veces separados de los núcleos urbanos tradicionales del municipio, y con una gran demanda de servicios que excede de la ratio/habitante de la inversión municipal.

Con su constitución se persigue el doble objetivo de permitir unos estándares de conservación y de prestación de servicios que el municipio no podría asumir con la misma calidad, y, fundamentalmente, el de hacer partícipes a los vecinos de la conservación, enriquecimiento y, en ocasiones, hasta el diseño del espacio en el que cohabitan. Se trata de aplicar, en cierto modo, las técnicas del *placemaking*, adquiriendo los vecinos un mayor control sobre los lugares que habitan y consiguiendo que las zonas de uso público alcancen niveles de calidad ambiental, confort e, incluso, actividad lúdica que favorezca su uso racional. Ahora bien, para que los vecinos realmente asuman el control y sientan una especie de gobernanza sobre el espacio, el fin primario de conservación de la urbanización debe ser desbordado, las EUC deben dar respuesta a otros problemas directamente relacionados con los espacios comunes pero que tienen un plus sobre el estricto deber de conservación.

Esta perspectiva de las EUC es la que se ha abordado desde el Consejo Rector, con el respaldo unánime de la Asamblea. Se pretende que Costa Ballena no sea exclusivamente un lugar con unas playas excelentes y una magnífica urbanización, sino que se convierta en un espacio de convivencia, de encuentro, un espacio en que las relaciones se ensanchen mediante la utilización racional de los lugares y zonas comunes.

Por ello estos nuevos estatutos no han supuesto exclusivamente una función de *aggiornamento* de los vigentes. Además de esa tarea

de actualizar nuestro marco jurídico ya obsoleto, hemos pretendido sentar las bases de un modelo que mire al futuro y que legitime la propia existencia de la EUC como instrumento dinamizador de un conjunto de relaciones, las que deben desarrollarse para mejorar la calidad de vida de los que tenemos la suerte de disfrutar de este magnífico complejo.

Esta tarea no sería posible sin el esfuerzo y apoyo decidido de todos los que convivimos en este espacio, con el impulso individual que genere el efecto mariposa que conduce a la satisfacción colectiva, y, desde luego, sin el apoyo decisivo que supone tener como aliado a nuestro Ayuntamiento, que en vez de "Administración de tutela" se ha convertido en "Administración de colaboración".

**D. LUIS ENRIQUE FLORES DOMÍNGUEZ**

*Miembro del Consejo Rector de la EUC Costa Ballena-Rota*



TEXTO CONSOLIDADO DE LOS ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN, "COSTA BALLENA ROTA", TRAS LA MODIFICACIÓN APROBADA DE FORMA DEFINITIVA, POR DECRETO DEL SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ROTA, NÚMERO 6608-2021 DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2021

## ÍNDICE SISTEMÁTICO

### TÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Denominación, naturaleza y capacidad .....	13
Artículo 2.- Domicilio .....	14
Artículo 3.- Objeto y ámbito de actuación de la Entidad.....	14
Artículo 4.- Funciones .....	15
Artículo 5.- Alcance y contenido del deber de conservación de las obras de urbanización impuesto a los propietarios de las parcelas resultantes.....	17
Artículo 6.- Administración urbanística actuante .....	17
Artículo 7.- Duración .....	18
Artículo 8.- Vigencia y modificación de los presentes Estatutos.....	19
Artículo 9.- Normativa aplicable.....	20

### TÍTULO II

#### COMPOSICIÓN, CONSTITUCIÓN Y MIEMBROS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN

Artículo 10. - Miembros de la Entidad .....	21
Artículo 11.- Constitución de la Entidad.....	22
Artículo 12.- La representación ante la Entidad .....	23
Artículo 13.- Determinación de los coeficientes de participación de las parcelas y de sus titulares en la Entidad Urbanística de Conservación .....	25
Artículo 14.- Derechos de los propietarios .....	26
Artículo 15.- Obligaciones de los propietarios.....	28
Artículo 16.- Transmisión de la condición de miembro .....	30

## TÍTULO III

### ÓRGANOS DE LA ENTIDAD

Artículo 17.- Enumeración.....	31
--------------------------------	----

### CAPÍTULO I

#### LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 18.- Composición, carácter y sesiones ordinarias .....	31
Artículo 19.- Sesiones extraordinarias.....	32
Artículo 20.- La sesión universal .....	32
Artículo 21.- Atribuciones .....	32
Artículo 22.- Convocatoria .....	33
Artículo 23.- Requisitos de constitución.....	33
Artículo 24.- Representación en la Asamblea.....	34
Artículo 25.- Presidencia y Secretaría de la Asamblea .....	35
Artículo 26.- Adopción de acuerdos.....	35

### CAPÍTULO II

#### EL CONSEJO RECTOR

Artículo 27.- Composición.....	37
Artículo 28.- Facultades.....	38
Artículo 29.- Convocatoria .....	40
Artículo 30.- Requisitos de constitución.....	41
Artículo 31.- Presidencia y Secretaría del Consejo Rector.....	41
Artículo 32.- Adopción de acuerdos.....	41

### CAPÍTULO III

#### EL PRESIDENTE

Artículo 33.- Designación y sustitución .....	42
Artículo 34.- Atribuciones .....	42

## **CAPÍTULO IV**

### **EL VICEPRESIDENTE**

Artículo 35.- Designación y atribuciones.....	44
---	----

## **CAPÍTULO V**

### **EL SECRETARIO**

Artículo 36.- Designación y sustitución .....	45
Artículo 37.- Funciones .....	45
Artículo 38.- Actas.....	46
Artículo 39.- Publicidad y notificación de los acuerdos de los órganos sociales y de los actos de comunicación que se ocasionen en cumplimiento de las obligaciones previstas en estos Estatutos.....	47

## **Segunda Parte**

### **TÍTULO IV**

#### **RÉGIMEN ECONÓMICO**

Artículo 40.- Presupuestos de la Entidad .....	48
Artículo 41.- Cuentas Anuales .....	48
Artículo 42.- Aportaciones .....	49
Artículo 43.- Cuotas de conservación ordinarias.....	50
Artículo 44.- Cuotas de conservación extraordinarias .....	50
Artículo 45.- Pago de las cuotas .....	50
Artículo 46.- Efectos de la falta de pago.....	51
Artículo 47.- Disposición de los fondos de la Entidad.....	52
Artículo 48.- Contabilidad.....	52
Artículo 49.- Ejecución subsidiaria.....	52

## TÍTULO V

### RÉGIMEN DE LOS ACUERDOS DE LOS ÓRGANOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN

Artículo 50.- Ejecutividad de los acuerdos de los órganos de la Entidad .....53

Artículo 51.- Impugnación de los acuerdos de los órganos de la Entidad ...53

## TÍTULO VI

### DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 52.- Disolución ..... 54

Artículo 53.- Liquidación..... 55

DISPOSICIONES ADICIONALES ..... 55

Primera. .... 56

Segunda..... 57

Tercera..... 57

Cuarta ..... 57

### ANEXO: CUADRO DE COEFICIENTES DE PARTICIPACIÓN EN LA CONSERVACIÓN

Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN, SEGÚN PARCELA .....58

TEXTO CONSOLIDADO DE LOS ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN, "COSTA BALLENA ROTA", TRAS LA MODIFICACIÓN APROBADA DE FORMA DEFINITIVA, POR DECRETO DEL SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ROTA, NÚMERO 6608-2021 DE FECHA 17 DE SEPTIEMBRE DE 2021

## TÍTULO I

### DISPOSICIONES GENERALES

#### **Artículo 1.- Denominación, naturaleza y capacidad**

1. Con la denominación de Entidad Urbanística de Conservación "COSTA BALLENA ROTA", (en adelante EUC Costa Ballena Rota) y al amparo de lo previsto por los artículos 27 y 68 del Reglamento de Gestión Urbanística -aprobado por Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto- (en adelante RGU), y el artículo 153 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora para 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 de la Revisión del Plan Parcial de la Unidad Urbanística Integrada "La Ballena" de Rota, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Rota en sesión plenaria celebrada el día 8 de marzo de 1996, en desarrollo de su vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana.

2. En su calidad de Entidad Urbanística Colaboradora, la Entidad Urbanística de Conservación 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 y excepciones e interponer recursos de toda clase.

3. La constitución de la Entidad Urbanística 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 que tengan cada uno de ellos.

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

## **Artículo 2.- Domicilio**

1. El domicilio de la Entidad Urbanística 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, en la forma que se indica en los presentes Estatutos y se publicará en un diario de los de mayor circulación en la provincia de Cádiz, en el Boletín Oficial de la Provincia, en el tablón de anuncios de la Entidad y en su página Web en la zona de acceso no restringido. 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 quien ostente su representación, 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 Urbanística de Conservación lo constituye atender a la financiación, administración y gestión de la conservación de las obras resultantes de la ejecución del Plan Parcial vigente, en los términos que en cada momento se vaya concretando, 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. Con carácter accesorio y, por tanto siempre de forma complementaria, la Entidad podrá impulsar, desarrollar y llevar a cabo, actividades deportivas, culturales, de ocio, y otras de carácter similar, que contribuyan a optimizar el mantenimiento, disfrute y utilidad de las zonas objeto de conservación.

3. Colaborar y cooperar en los términos que se acuerden, con el Ayuntamiento de Rota, en la ejecución de actuaciones y la prestación de servicios que sean de interés para el Complejo.

4. El ámbito territorial de actuación de la Entidad Urbanística de Conservación es el de la Unidad Urbanística Integrada ordenada por el Plan Parcial vigente, sin perjuicio de lo establecido en las Disposiciones adicionales.

#### **Artículo 4.- Funciones**

1. En cumplimiento de su objeto, la Entidad Urbanística 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 y servicios de la urbanización cuya conservación y prestación le compete, exigiendo el cumplimiento de los Reglamentos y Ordenanzas correspondientes.
- d) La vigilancia de la urbanización, 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 y/o prestadoras de servicios.

- 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 fijen.
- 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 obligaciones contraídas como consecuencia del planeamiento urbanístico de aplicación, así como el debido uso de las obras e instalaciones y que en su caso lleven a cabo las labores propias de la actividad de conservación y mantenimiento de los elementos privativos propiedad de los miembros de la Entidad, 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 correspondan, según la legislación vigente.
- m) Con carácter accesorio la participación directa o indirecta en actividades de ocio, culturales, deportivas y similares.
- n) Promover la creación, en su caso, de nuevos elementos y servicios de uso común, que mejoren la funcionalidad y utilización de los espacios a conservar.
- o) Y, en general, el ejercicio de cuantos derechos, acciones, actividades y gestiones sean compatibles y coadyuven al cumplimiento del objeto y fines de la Entidad Urbanística de Conservación.



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 aquéllas, 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 Urbanística 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 la Administración.

### **Artículo 6.- Administración urbanística actuante**

1. La Entidad Urbanística 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 éstos 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 y liquidación, conforme a lo previsto en el título VI 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 Urbanística de Conservación, estableciendo normas de obligado cumplimiento para ésta 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 estatutarios que constituyan su objeto, 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 aquél a la Asamblea General para su aprobación. Esta aprobación requerirá acuerdo de la Asamblea, adoptado con el quorum 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, requerirá 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 su edificabilidad 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 partici-

pación de su edificabilidad en la edificabilidad total computable en el ámbito de la Entidad para 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 la propiedad horizontal y, si procede, las de Sociedades de Capital, serán de aplicación supletoria 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 dicha modificación, sin perjuicio, en su caso, de la inmediata y directa aplicación de aquélla.

## TÍTULO II

# COMPOSICIÓN, CONSTITUCIÓN Y MIEMBROS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN

### Artículo 10. - Miembros de la Entidad

1. La Entidad Urbanística 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, con la consideración de miembros de la Entidad.

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 Urbanística de Conservación necesaria y obligatoriamente, las Administraciones o entidades públicas que sean titulares de 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 ésta se realice directa o indirectamente por aquéllas.

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 bie-

nes o titulares demaniales, como miembros de la Entidad, por constituir una obligación "*propter rem*", no requiere acto alguno de adhesión o incorporación a ésta, 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 Urbanística de Conservación, al representante de la Administración actuante y a los miembros de la Junta de Compensación en su calidad de promotores de aquélla, 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.

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 ella.
- 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 dichos órganos.
- d) El domicilio de la Entidad.

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 bastará la asistencia de éstos y del representante de la Administración actuante, 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.- La representación ante la Entidad**

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

2. Las personas jurídicas, ya actúen en su propio nombre o en representación de otras personas físicas o jurídicas, deberán designar a una persona física para que ostente su representación ante la Entidad, a cuyo fin deberán comunicar dicha designación, por escrito firmado por el legal representante y en su caso por el representado. De no procederse en la forma indicada, la representación de la persona jurídica corresponderá a quien la ostente legalmente, debiéndose acreditar dicha circunstancia mediante exhibición del título que lo acredite.

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 su Presidente, o quien proceda conforme a lo legalmente establecido. No obstante lo anterior, podrá actuar como representante de la Comunidad, un propietario de aquélla que no tenga la condición

de Presidente, siempre que se acredite dicha circunstancia mediante exhibición del Acta de la junta de propietarios en formato original o certificación expedida por el secretario, entendiéndose salvo que de manera expresa se diga lo contrario, que la representación se confiere con carácter indefinido.

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 los 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, ésta se designará entre aquéllos 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. Este régimen será de aplicación, igualmente, en los casos de agrupación de los coeficientes de participación de los propietarios a los efectos previstos en el apartado tercero del art. 27, en el que los propietarios agrupados deberán conferir su representación expresamente a una persona física, debiéndose acreditar mediante escrito firmado a tal fin y puesto en conocimiento de la Entidad, en el que se haga constar el nombre, apellidos y DNI de los copropietarios y de la persona designada como representante, entendiéndose salvo que de manera expresa se diga lo contrario, que se confiere con carácter indefinido.

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, siendo ésta quien ejercerá todos los derechos inherentes a la condición de miembro de la Entidad y quien tendrá que cumplir todas sus obligaciones.

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 aquéllas, sin perjuicio de que cuando fuera explotada por una concesionaria u ocupada por una persona mediante autorización, éstas puedan sustituirla en el pago de las cuotas de conservación que procedan.

8. Para 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 Urbanística de Conservación**

1. Para determinar los derechos y obligaciones de los propietarios de parcelas lucrativas, a cada parcela -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 m<sup>2</sup> de techo- otorgada por el planeamiento a cada una de ellas, en relación con la edificabilidad total computable en el ámbito de la Entidad para 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 coeficiente de participación porcentual de las Administraciones titulares de las parcelas dotacionales de dominio público que, por razón de su uso, computen para contribuir a la conservación de la urbanización, se determinará en función de la participación de la edificabilidad efectivamente materializada sobre ellas en relación con la referida edificabilidad total computable.

3. Para la determinación de los coeficientes de participación en la Entidad de cada parcela, lucrativa o dotacional pública, se tomará como edificabilidad total computable en el ámbito de la Entidad, la suma de la edificabilidad total asignada por el planeamiento a las parcelas lucrativas y de la edificabilidad efectivamente materializada sobre las parcelas

dotacionales públicas que, por razón de su uso efectivo, han de contribuir a la conservación de la urbanización.

4. 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 éstos 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.

5. 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 Urbanística de Conservación, sus coeficientes de participación a estos efectos, serán indivisibles y corresponderán en todo caso a cada parcela, sin perjuicio de la distribución interna que efectúen los copropietarios conforme al art. 69.2 R.G.U. u otras normas que los rijan.

6. 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, sólo 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 Urbanística de Conservación tendrán, entre otros, los siguientes derechos:

1. 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 copropietarios.

2. Proponer y elegir, a los miembros de los órganos de administración y

gestión de la Entidad, de acuerdo con las normas recogidas en los presentes Estatutos.

3. Ser elegido, por sí mismo o por su representante, para ocupar cualquiera de los cargos de la Entidad, con sujeción a los requisitos señalados en los Estatutos. En cualquier caso, para poder ser elegido a tal fin, será requisito indispensable tener título de propiedad admitido en Derecho de algún bien inmueble que esté incluido en el ámbito de actuación de la Entidad, no exigiéndose este requisito a los representantes municipales, que pudieran formar parte de dichos órganos.

Para presentarse como candidato, al objeto de ser elegido como miembro del Consejo Rector, será requisito indispensable, que el interesado presente su candidatura por escrito firmado y dirigido a la Entidad.

En el referido escrito se hará constar el nombre, apellidos, documento nacional de identidad y un domicilio a efectos de notificaciones, debiéndolo hacer antes de 5 días naturales, con respecto a la hora y día fijada para la Asamblea, siendo necesario acompañar un documento que justifique suficientemente su condición de propietario de un inmueble que forme parte del ámbito de actuación de la Entidad.

A estos efectos, por parte del Sr. Secretario de la Entidad, se emitirá informe sobre el escrito presentado, la documentación justificativa que la acompaña y su valoración sobre la suficiencia del documento adjuntado, para tener por justificada o no la condición impuesta en el párrafo anterior, para poder ser proclamado candidato.

De dicho informe, se dará cuenta al Consejo Rector, quien de forma previa a la celebración de la Asamblea, se reunirá para proclamar a los candidatos, notificando a quienes no se le conceda dicha condición, de forma motivada, las razones que justifican dicha decisión.

El acuerdo adoptado por el Consejo Rector, será ejecutivo, sin perjuicio del derecho que asiste al interesado, a recurrir conforme a lo previsto en el artículo 51 de estos Estatutos.

A los exclusivos efectos del ejercicio de este derecho, cualquiera que ostente la condición de propietario dentro del ámbito de actuación de

la Entidad, y haya sido proclamado candidato, podrá participar en la Asamblea, para exponer su intención de ser elegido y las razones por las que solicita el voto.

En cualquier caso, para ser elegido, no será necesario estar presente en la Asamblea, por lo que el candidato que así hubiese sido proclamado podrá solicitar al Sr. Secretario que dé lectura a un escrito justificando su imposibilidad de asistir al acto y en el que se recojan las razones por las que solicita el voto.

4. Presentar propuestas y sugerencias a la Asamblea General y al Consejo Rector.

5. Recibir y obtener información relativa a la actuación y gestión de la Entidad Urbanística de Conservación y de sus órganos.

6. Acceder, a las Actas de los acuerdos de los órganos de la Entidad, así como obtener las certificaciones que las acrediten.

7. Ejercitar las acciones y recursos que procedan contra los acuerdos de la Entidad.

8. Usar en la forma que se determine por el Consejo Rector, las instalaciones y dotaciones propias de la Entidad.

9. 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:

1. 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.

2. 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.

3. Velar por el mantenimiento del buen estado de conservación de sus propiedades, resarciendo cualquier daño o perjuicio que ocasionen en las obras e instalaciones que la Entidad debe conservar.

4. Garantizar a la Entidad los posibles daños y perjuicios que pudieran causar a las obras e instalaciones de la urbanización las obras que efectuaran 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 informe previo de la Entidad Urbanística de Conservación.

5. Permitir la ocupación de los terrenos de su propiedad o su acceso a ella, cuando ello fuese preciso para la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de la urbanización, o la prestación de algún tipo de servicio que se lleve a cabo por la Entidad.

6. En cualquiera de los casos en los que ejerzan los derechos vía representación legal o voluntaria, comunicar de forma expresa y escrita, cada uno de los cambios que se produzcan en la designación del referido representante, acreditando con título suficiente la modificación llevada a cabo. Igualmente, en todo caso, se deberá señalar un domicilio a los efectos de notificaciones y demás previstos en los presentes Estatutos, y comunicar con la suficiente antelación su cambio. A estos efectos y al objeto de facilitar la observancia de los presentes Estatutos y legislación aplicable y a los efectos de emprender las acciones necesarias para hacerlos cumplir, se entenderá como domicilio designado a efectos de notificaciones y citaciones, el domicilio que corresponda a la propiedad

dentro del ámbito territorial de Costa Ballena, estando obligados a comunicar por escrito y de forma fehaciente, a los órganos de la Entidad la modificación del domicilio, para que no se aplique la regla anterior.

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

8. 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.

9. 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.

10. 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 artículo 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, 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 Urbanística 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, ya sea por sí mismos o a través de sus representantes cuando se haya otorgado representación.

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 25% del total de las participaciones en la Entidad Urbanística de Conservación, o bien de la mitad de éstos, 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 estén presentes o representados la totalidad de los propietarios integrantes de la Entidad y así lo acuerden por unanimidad.

## **Artículo 21.- Atribuciones**

La Asamblea General tendrá, entre otras, las siguientes atribuciones:

1. La designación y cese de los miembros del Consejo Rector, así como la aprobación o censura de su gestión.
2. La aprobación de los Presupuestos Ordinarios y Extraordinarios.
3. La aprobación de las Cuentas Anuales.
4. La aprobación del Reglamento de Funcionamiento y Régimen Interior.
5. La modificación de los Estatutos.
6. La disolución y liquidación de la Entidad Urbanística de Conservación.
7. La aprobación de los convenios a suscribir con la Administración actuante y otras Administraciones, así como sus modificaciones.



8. 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 extraordinarias, 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, incluido el empleo de medios digitales siempre que cumplan con los requisitos de fehaciencia a tal fin exigidos, 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 el anuncio de la convocatoria, en la zona de acceso libre de la página WEB de la Entidad y en el tablón de anuncios instalado en un lugar visible en el domicilio social.

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 las 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, así como en la página WEB de la Entidad en la zona de acceso reservado a los miembros de aquélla.

## **Artículo 23.- Requisitos de constitución**

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurran a ella, por sí, o representados, miembros que reúnan un mínimo del 25% de los coeficientes de participación.

2. La Asamblea General quedará válidamente 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 los 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. Todos los miembros de la Entidad, podrán designar, por escrito y para cada reunión, a un representante en la Asamblea. Dicho escrito deberá presentarse en la Entidad, con una antelación mínima de 48 horas con respecto a la hora fijada para la celebración de la Asamblea, y deberá ir firmado por el representado y por el representante y expresar la fecha de la convocatoria de la Asamblea para la que se confiere la representación.

En aquellos casos en los que el miembro de la Entidad, tenga un representante legal o voluntario, deberá ser éste quien suscriba el documento al que se ha hecho alusión en el párrafo anterior.

En todo caso, el representante no tendrá por qué tener la condición de miembro de la Entidad, pero éste no podrá a su vez delegar en un tercero su poder de representación.

La representación otorgada en la forma indicada, podrá ser revocada, siempre que se comunique dicha circunstancia de forma expresa, escrita y fehacientemente antes del inicio de la sesión.

2. Cuando el titular de la parcela de la urbanización sea una Comunidad de Propietarios, así como en el resto de los casos, previsto en el artículo 12, ostentará la representación en la Asamblea quien proceda conforme al referido artículo.

## **Artículo 25.- Presidencia y Secretaría de la Asamblea**

1. El Presidente de la Entidad Urbanística de Conservación o, su Vicepresidente, 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 o representados, en la Asamblea y un mínimo del 25% 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 Urbanística 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.

## **CAPÍTULO II**

### **EL CONSEJO RECTOR**

#### **Artículo 27.- Composición**

1. El Consejo Rector de la Entidad Urbanística 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 miembro del Consejo Rector será precisa la condición de miembro de la Entidad siendo ésta indelegable, sin perjuicio de que en caso de imposibilidad de poder asistir a cualquier reunión del Consejo Rector, puede delegar su representación en otro miembro del referido Consejo.

La condición de miembro de la Entidad impuesta en el párrafo anterior no será exigible a los representantes del Ayuntamiento de Rota.

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 igual o superior al que resulte de dividir cien (100) entre el número de miembros del Consejo menos uno (1), 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 de la elección de los restantes miembros del Consejo.

4. Los miembros del Consejo Rector que no fueran designados conforme a lo previsto en el apartado tercero de este artículo, 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 representante 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 por la Asamblea General.

8. En el supuesto de que algún Consejero, sea parte en algún tipo de procedimiento sea cual sea su naturaleza y ya sea extrajudicial, administrativo o judicial, contra el Ayuntamiento y/o la Entidad, vendrá obligado a abstenerse de participar en las deliberaciones y en la toma de decisiones por parte del Consejo Rector, que guarden relación con los referidos procedimientos. Igual obligación alcanzará al miembro del Consejo Rector que siendo titular de manera directa o indirecta de algún tipo de participación, de una empresa que pretenda contratar con la Entidad, la prestación de cualquier servicio o entrega de bienes.

9. Las sesiones del Consejo Rector serán presenciales. No obstante, la asistencia podrá realizarse excepcionalmente y por motivos justificados, mediante videoconferencia, si bien para que ello sea así, dicha posibilidad deberá autorizarse de forma previa por el Presidente.

## **Artículo 28.- Facultades**

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

a) Aprobar el cambio de domicilio de la Entidad.

b) La contratación de las obras de conservación y mantenimiento, así como de los servicios que se estimen oportunos en beneficio de la urbanización.

- c) La aprobación de la plantilla de personal y su contratación, así como la de profesionales para cualquier tipo de trabajo.
- d) La elaboración del proyecto de Presupuesto, así como la formalización de las Cuentas Anuales.
- e) 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.
- f) Proponer al Presidente la convocatoria de la Asamblea General, así como los acuerdos que considere conveniente someter a ésta.
- g) 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.
- h) 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.
- i) Establecer dentro de su ámbito funcional los términos de la colaboración y cooperación con el Ayuntamiento de Rota, en la ejecución de actuaciones y la prestación de servicios que sean de interés para el Complejo.
- j) Designar al representante en los supuestos de cotitularidad para el caso previsto en el artículo 12.4 de los Estatutos.
- k) Establecer los términos en los que se puede hacer uso de las instalaciones y dotaciones propias de la Entidad.
- l) El ejercicio de acciones judiciales y administrativas.
- m) La ejecución de los acuerdos de la Asamblea General.
- n) La representación jurídica de la Entidad.
- o) Nombrar y remover, de entre los miembros del Consejo Rector, al

Presidente y Vicepresidente de la Entidad Urbanística de Conservación.

- p) Nombrar y remover al Secretario de la Entidad Urbanística de Conservación.
- q) La concertación de préstamos y formalización de créditos para la asunción de los costes de conservación y mantenimiento.
- r) Aprobar o rechazar la proclamación de candidatos para ser elegidos miembros del Consejo Rector, conforme a lo previsto en el artículo 14.3 de estos Estatutos.
- s) Regular su propio funcionamiento, en todo lo que no esté especialmente previsto en los presentes Estatutos.
- t) Aquellas otras que correspondan a la Entidad y no estén atribuidas expresamente a otros Órganos.
- u) Las facultades que expresamente le sean delegadas por la Asamblea General.

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

3. El Consejo Rector podrá designar un Gerente, con cualificación y experiencia demostrada, para el desarrollo y ejecución de sus acuerdos, así como para la gestión de la Entidad.

## **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, incluido el empleo de medios digitales, siempre que gocen de la fehaciencia necesaria a tal fin.



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 válidamente constituido, en primera convocatoria, cuando concurran a él, por sí o representados, o por videoconferencia cuando así se haya autorizado esta forma de asistir, en la forma prevista anteriormente, la mitad de sus miembros, con la asistencia del Presidente o Vicepresidente y del 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 que se refiere el párrafo anterior, deberá necesariamente otorgarse, para cada sesión, a favor de otro miembro del Consejo Rector, formalizándose ésta mediante escrito que se dirigirá al Presidente, y que deberá estar suscrito por representado y representante, señalando de manera expresa la sesión del Consejo para el que se otorga.

### **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 Urbanística 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 Urbanística 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 sustituido por el 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 éste, en cualquier otro miembro del Consejo Rector, mediante escrito que se entregará al Secretario, debiendo figurar en él, la aceptación de la delegación.

#### **Artículo 34.- Atribuciones**

El Presidente tendrá, entre otras las siguientes atribuciones:

1. Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, así como dirigir los debates y deliberaciones.

nes y autorizar la asistencia al Consejo por videoconferencia.

2. Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.

3. Ostentar la representación de la Entidad Urbanística de Conservación y de sus órganos, pudiendo otorgar poderes a terceras personas, cuando ello fuera preciso, para el ejercicio de la citada representación.

4. 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.

5. Dirimir con su voto los empates en el seno de los órganos colegiados de la Entidad.

6. Exigir a los propietarios o comunidades de propietarios de parcelas de la urbanización el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias, así como las tarifas o precios que se fijen por la prestación de servicios, conforme a lo aprobado por el Consejo Rector y en su caso los intereses de demora que se produzcan.

7. 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.

8. Ejercer en la forma que determine el Consejo Rector, cualquier actividad bancaria que sea precisa para el funcionamiento de la Entidad Urbanística de Conservación, así como el librar, endosar, anular y descontar y protestar efectos mercantiles.

9. Las facultades que le sean delegadas expresamente por la Asamblea General o el Consejo Rector.

10. 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 Urbanística 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 Urbanística de Conservación tendrá las atribuciones siguientes:

- a) Sustituir al Presidente en los supuestos de enfermedad, ausencia o vacante, en cuyo supuesto podrá ejercer todas las competencias que a éste corresponden.
- b) En la forma que determine el Consejo Rector, ostentará una de las firmas autorizadas de la Entidad Urbanística de Conservación, para cuentas bancarias, efectos 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 Urbanística 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, si bien deberá tener cualificación profesional y experiencia acreditada.

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:

1. Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector y de los demás órganos colegiados que se constituyan.

2. Levantar Actas de las sesiones de los órganos antes mencionados, así como transcribirlas en los Libros de Actas.

3. Guardar y custodiar los Libros de Actas.
4. Expedir, con el visto bueno del Presidente, las certificaciones sobre los acuerdos que obren inscritos en los Libros de Actas y que le sean solicitadas.
5. Remitir las convocatorias efectuadas por el Presidente de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
6. Publicar los anuncios de la convocatoria de la Asamblea General que estatutariamente lo requieran, en el tablón de anuncios y en la página WEB en la zona de acceso restringida para los propietarios.
7. Llevar un Libro-Registro, en el que se relacionen los miembros integrantes de la Entidad Urbanística de Conservación, con expresión de sus circunstancias personales, fecha de incorporación, coeficiente de participación, domicilio a efectos de notificaciones, cuenta de correo electrónico, si la tuviere, así como cuantos otros datos se estimen procedentes.
8. Publicar en la forma prevista en el punto 6º de este artículo, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
9. Emitir informe para su elevación al Consejo Rector, conforme a lo previsto en el artículo 14.3 de los Estatutos.

### **Artículo 38.- Actas**

1. De cada reunión de los órganos colegiados de la Entidad Urbanística 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 2 meses siguientes a la fecha de celebración, por mayoría, entre el Presidente y cuatro interventores nombrados a tal efecto en cada sesión.

3. La aprobación de las Actas del Consejo Rector, serán aprobadas por éste, en la misma reunión o en la siguiente.

4. 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.

5. A requerimiento de cualquier interesado, el Secretario deberá, con el visto bueno del Presidente, expedir las certificaciones que sobre el contenido de los acuerdos inscritos en el Libro de Actas se le soliciten.

**Artículo 39.- Publicidad y notificación de los acuerdos de los órganos sociales y de los actos de comunicación que se ocasionen en cumplimiento de las obligaciones previstas en estos Estatutos**

1. En el plazo de los veinte días siguientes a la reunión de los órganos sociales el Presidente insertará en el tablón de anuncios y en la página WEB en la zona de acceso restringido a los miembros 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 para su consulta, 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.

## **Segunda Parte**

### **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, deberá elevar a la Asamblea General, en acuerdo adoptado a tal fin a lo largo del mes de noviembre 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 de dicha partida 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 Urbanística de Conservación en el



domicilio social y en su página WEB en la zona de acceso restringido a los miembros de la Entidad, 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 Urbanística de Conservación están constituidos por las aportaciones de los propietarios de las parcelas de la urbanización, ingresos por servicios prestados de forma individualizada en los términos previstos en el apartado 5º de este artículo, si fuera el caso, 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 fijará 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 para costear el mantenimiento de la urbanización, que 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, salvo en aquellos casos en los que los ingresos provengan del precio recibido por servicios prestados de forma individualizada.

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 para contribuir a los gastos comunes de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, en el supuesto 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, salvo

que se financie con cargo al presupuesto general, 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 y corrientes de funcionamiento de la Entidad Urbanística de Conservación, así como todos aquellos 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 su cuantía 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 propietarias 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 de su pago en función de los coefi-

cientes 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 determine el Consejo Rector, 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 el 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 incrementará en el porcentaje que corresponda a la aplicación del interés legal del dinero.
- 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 por los apartados c) y d) no se podrán instar hasta que transcurra, el plazo de un mes desde que el Presidente requiera el pago al moroso.
- f) Serán de cuenta de los miembros morosos los gastos y costas judiciales y extrajudiciales que, en su caso, se produjeran.

2. El requerimiento de pago se realizará mediante cualquier mecanismo, incluido los medios digitales, siempre que permitan acreditar de forma fehaciente la recepción y su fecha, de la persona que la 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 artículo 42 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Cuando el domicilio fijado por el miembro de la Entidad, 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 y en la página WEB.

3. En caso de impago, excepcionalmente y, por razones acreditadas que lo justifiquen, el Consejo Rector podrá acordar la reducción de los intereses devengados, total o parcialmente con objeto de alcanzar un acuerdo que evite la resolución del asunto por sentencia judicial.

#### **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**

1. La Entidad Urbanística de Conservación llevará 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.

2. En todo caso, será preceptivo, que las Cuentas Anuales, sean auditadas por un auditor independiente.

3. Las Cuentas Anuales, acompañadas del informe de auditoría, serán sometidas al conocimiento de la Asamblea General, para su aprobación, si procede.

#### **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 V

### RÉGIMEN DE LOS ACUERDOS DE LOS ÓRGANOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA 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 ellos 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 Consejo 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 VI

### DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

#### **Artículo 52.- Disolución**

1. La disolución de la Entidad Urbanística 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 Urbanística de Conservación las siguientes:

- a) El cumplimiento total de su objeto y fines.
- b) Por ley o mandato judicial.
- c) Cuando, por el Ayuntamiento de Rota, se hayan concedido licencias de primera ocupación respecto de la edificación correspondiente al 60% del aprovechamiento total que resulta del Proyecto de Compensación.
- d) 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 Urbanística 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 él, el Consejo Rector adoptará las medidas pertinentes para la liquidación del patrimonio de la Entidad Urbanística 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 su liquidación.

## **DISPOSICIONES ADICIONALES**

Por su carácter de unidad urbanística integrada de ámbito plurimunicipal, la actuación "Costa Ballena" exige necesariamente la conjunción, en una instancia común, de las dos Administraciones urbanísticas actuantes, los Ayuntamientos de Rota y Chipiona, a los que habrá de estar sometida en el futuro, a fin de lograr la coordinación mutua en el desarrollo de sus funciones públicas, y en la exigencia equitativa y homogénea del cumplimiento por los propietarios de su deber de contribución al sostenimiento de los gastos de conservación de la urbanización proyectada.

Dicha conjunción y coordinación exige a estos dos Ayuntamientos, entre otros mecanismos de concertación y cooperación, la creación de una Mancomunidad Intermunicipal, un Consorcio o cualquier otra entidad asociativa que los integre en una organización común, para la adecuada gestión pública de la actuación. De otro modo, no resulta posible una justa y operativa distribución entre los futuros propietarios de la actuación de las cargas derivadas de sus deberes de conservación, ni tampoco una adecuada gestión de la conservación de la urbanización.

Y ello, porque la equitativa distribución de aquellas cargas y la operatividad funcional que requiere el cumplimiento del deber de conservación,

impone necesariamente la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación única que gestione integralmente el mantenimiento de la futura urbanización.

Por estas razones, y dado el desigual desarrollo de la actuación en los dos términos municipales, en principio se impone la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación que tenga su ámbito de actuación inicialmente reducido a la parte de la actuación situada en el término municipal de Rota, cuyas obras de urbanización están a punto de ser concluidas.

Pero esta Entidad ha de ser entendida y configurada necesariamente como abierta a la aparición de una instancia aglutinadora de las funciones públicas que corresponden a ambos Ayuntamientos como Administraciones urbanísticas actuantes y, también, a la incorporación de los propietarios de la parte de la actuación comprendida en el término municipal de Chipiona, una vez concluya la correspondiente Junta de Compensación la ejecución de sus obras de urbanización.

Es por todo ello, por lo que se hace necesario arbitrar unas Disposiciones Adicionales a los presentes Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación "Costa Ballena" que, previendo el tránsito desde una Entidad de ámbito municipal -porque ahora solo puede constituirse como Entidad dependiente de un solo Ayuntamiento, el de Rota- a una Entidad de ámbito plurimunicipal, traten de facilitarlo, a través de reglas sencillas y de operatividad inmediata, que sorteen las dificultades que seguramente aparecerían si dicho tránsito hubiera de ser tramitado como modificación de los presentes Estatutos y de los criterios establecidos para determinar los Coeficientes de Participación de las parcelas en el conjunto de la Entidad, sin perjuicio de la consideración de las particularidades de la actuación y demás circunstancias que concurran.

En su virtud, y con el carácter de Disposiciones Adicionales a los presentes Estatutos, se dispone:

**Primera.-**

Una vez se constituya para "Costa Ballena" una Mancomunidad Inter-municipal, Consorcio, o cualquier otra entidad asociativa, que integre



a los Ayuntamientos de Rota y Chipiona en una instancia común para la adecuada gestión pública de la actuación, la entidad resultante sucederá al Ayuntamiento de Rota en el ejercicio de sus funciones de Administración urbanística actuante respecto de la Entidad Urbanística de Conservación.

### **Segunda.-**

Con la constitución de la instancia intermunicipal prevista en la Disposición anterior, el ámbito inicial de actuación de la Entidad Urbanística de Conservación "Costa Ballena", previsto en el art. 3.1. quedará directamente ampliado y pasará a incluir, sin más trámite, los terrenos de la unidad urbanística comprendidos en el término municipal de Chipiona, sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones siguientes.

### **Tercera.-**

La incorporación efectiva de los propietarios de los terrenos y edificaciones de la unidad urbanística integrada "Costa Ballena" situada en el término municipal de Chipiona, tendrá lugar una vez les sean entregadas a aquéllos por la correspondiente Junta de Compensación, total o parcialmente, las parcelas que les fueran adjudicadas en el Proyecto de Compensación en las condiciones que se fijen.

### **Cuarta.-**

Conforme se vayan entregando a sus adjudicatarios las parcelas en las condiciones señaladas en el apartado tercero, la entidad intermunicipal que asuma la condición de Administración actuante procederá a ajustar los Coeficientes de participación de las parcelas de la urbanización que estuvieran vigentes, para adecuarlos a la nueva proporción que resulte de los metros cuadrados de techo asignados por el planeamiento a las parcelas lucrativas resultantes y a los que fueran computables para las parcelas de dominio público que conforme a lo establecido en los presentes Estatutos han de contribuir a los gastos de conservación.

**ANEXO:**  
**CUADRO DE COEFICIENTES DE PARTICIPACIÓN EN LA CONSERVACIÓN Y  
MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN, SEGÚN PARCELA**

<b>MANZANA/PARCELA</b>	<b>SUPERFIC. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>EDIFICAB. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>CUOTA (%)</b>
RO-CJ1-1	2.808	983	0,16366
RO-CJ1-2	11.483	4.019	0,66911
RO-CJ2-1	4.128	2.064	0,34363
RO-CJ2-2	4.358	2.193	0,36510
RO-CJ1-3	21.224	10.612	1,76675
RO-CJ1-4	3.408	1.704	0,28369
RO-CO1-1.1	28.692	15.781	2,62732
RO-CO1-1.2	24.175	13.296	2,21360
RO-CO1-1.3	29.425	16.184	2,69441
RO-CO1-1.4	24.358	13.397	2,23042
RO-CO2-1.1	6.892	2.412	0,40156
RO-CO2-1.2	6.657	2.330	0,38791
RO-CO2-1.3	6.408	2.243	0,37343
RO-CO2-1.4	6.436	2.253	0,37509
RO-CO2-2.1	5.837	2.043	0,34013
RO-CO2-2.2	4.871	1.705	0,28386
RO-CO2-2.3	6.500	2.275	0,37876
RO-CO2-2.4	7.696	2.694	0,44851
RO-MA-1	12.150	12.150	2,02281
RO-MA-2	11.689	11.689	1,94606
RO-MA-3	8.072	8.072	1,34388
RO-MA-4	6.877	6.877	1,14493
RO-MA-5	6.774	6.774	1,12778
RO-MA-6	8.790	8.790	1,46341
RO-MA-7	7.590	7.590	1,26363
RO-PT1-1	5.187	9.855	1,64072
RO-PT1-2	5.269	10.011	1,66669
RO-PT1-3	4.385	8.332	1,38717
RO-PT1-4	4.354	8.273	1,37734
RO-PT1-5	3.161	6.006	0,99992
RO-PT1-6	2.631	4.999	0,83226
RO-PT1-7	3.641	6.918	1,15175
RO-PT1-8	4.942	9.390	1,56331

<b>MANZANA/PARCELA</b>	<b>SUPERFIC. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>EDIFICAB. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>CUOTA (%)</b>
RO-PT1-9	2.589	4.919	0,81895
RO-PT1-10	4.447	8.449	1,40664
RO-PT1-11	1.511	2.871	0,47798
RO-PT1-12	5.159	9.802	1,63190
RO-PT1-13	7.823	14.864	2,47465
RO-RG-1	17.518	9.635	1,60410
RO-RG-2	9.178	5.048	0,84042
RO-RG-3	9.401	5.171	0,86090
RO-RG-4	27.281	15.005	2,49813
RO-RG-5	14.724	8.098	1,34821
RO-RG-6	54.747	30.111	5,01307
RO-RG-7	29.845	16.415	2,73288
RO-RG-8	31.671	17.419	2,90002
RO-RG-9	22.562	12.409	2,06593
RO-RG-10	19.573	10.765	1,79223
RO-RG-11	14.687	8.078	1,34488
RO-RG-12	20.550	11.303	1,88179
RO-RG-13	26.951	14.823	2,46783
RO-RG-14	7.929	4.361	0,72605
RO-RG-15	10.516	5.784	0,96296
RO-RG-16	16.000	8.800	1,46508
RO-RG-17	15.276	8.402	1,39882
RO-RG-18	13.256	7.291	1,21385
RO-RG-19	19.749	10.862	1,80837
RO-RG-20	13.000	7.150	1,19038
RO-RG-21	23.396	12.868	2,14235
RO-RG-22	24.102	13.256	2,20694
RO-RG-23	21.563	11.860	1,97453
RO-RG-24	12.720	6.996	1,16474
RO-H-1	24.208	18.156	3,02273
RO-H-2	11.570	8.678	1,44477
RO-H-3	32.000	24.000	3,99567
PT-3	1.250	2.500	0,41622
RO-CL2-1	3.332	3.332	0,55473
RO-CL2-2	2.796	2.796	0,46549
RO-CL2-3	4.587	4.587	0,76367
E.S.	1.700	600	0,09989

<b>MANZANA/PARCELA</b>	<b>SUPERFIC. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>EDIFICAB. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>CUOTA (%)</b>
RO-G-1	520.545	5.205	0,86656
RO-G-Escuela	225.014	1.987	0,33080
RO-G-2	235.652	2.080	0,34629
E1	12.000		
*D1	5.250		
*D2	15.000		
*D3	15.267		
*DH	22.830		
*S-L1	10.100		
*S-L2	17.460		
*S-L3	10.260		
*S-L4	8.750		
*S-L5	1.000		
S-T	2.600		
*S-CA	7.000		
S-A	3.500		
S-P	4.000		
*S-CAM	11.000		
*S-AC	5.400		
*S-R	1.200		
			<b>100,00000</b>

\*Se les asignará coeficiente cuando se apruebe su edificación en función de la edificabilidad que consuman.