



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 concurren 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 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 fijaran 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, recogiéndose 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 coeficientes de participación que tengan asignados en dichas comunidades, transformándose dicha obligación de pago que recae sobre la colectividad de los comuneros de modo mancomunado o colectivo, en una obligación parciaria de cada uno de ellos.

#### Artículo 46.- Efectos de la falta de pago

1. El impago de las cuotas ordinarias y extraordinarias, en los plazos que 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 Intermunicipal, 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.