



Expdte. Gestiona: 15053/2019
Expdte.: 118/19 OPG

**NUEVO TEXTO REFUNDIDO DE LOS ESTATUTOS DE
LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN
COSTA BALLENA - ROTA APROBADO EN
ASAMBLEA GENERAL DE 28 DE JULIO DE 2019.**



DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR DECRETO DEL SR. ALCALDE NÚMERO 6608-2021 CON FECHA DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2021.

SRA. SECRETARIA GRAL.
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE AL MARGEN.





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

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 participación 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 bienes 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 m² de techo- otorgada por el planeamiento a cada una de ellas, en



relación con la edificabilidad total computable en el ámbito de la Entidad 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, resarcido 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 efectuaren 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 concurren 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.