



ESTATUTOS

ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN COSTA BALLENA CHIPIONA

(Publicado en BOP de Cádiz Nº 260 de 10/11/2005)
(Modif. Art. 9.3. en BOP de Cádiz Nº 201 de 21/10/2016 y Aprob. Def. 27/01/2017)
(Modif. Art. 30.2. en BOP de Cádiz Nº 25 de 6/2/2019 y Aprob. Def. 19/09/2019)
(Modif. Art. 23.1 y 30.1 y Aprob. Def. 20/05/2021)

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Denominación, naturaleza y capacidad

1. Con la denominación de Entidad de Conservación "*COSTA BALLENA-CHIPIONA*", 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), se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora en orden a garantizar el cumplimiento y hacer efectivo el deber de conservación de las obras de urbanización que ha impuesto el planeamiento vigente a los propietarios de las parcelas resultantes de la ejecución del Plan Parcial de la Unidad Urbanística Integrada "La Ballena" en el termino municipal de Chipiona (Cádiz) aprobado por el Ilmo.. Ayuntamiento de Chipiona en sesión plenaria celebrada el día 1 de Abril de 2.003, en desarrollo de su vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana.

2. En su calidad de Entidad Urbanística Colaboradora, la Entidad 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 de Conservación implica la obligatoria integración de los propietarios de las parcelas de la urbanización en una gestión común y solidaria, en proporción a la participación de cada uno de ellos en la misma.

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

Artículo 2.- Domicilio

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

2. El acuerdo de traslado del domicilio social se comunicará a todos los propietarios de parcelas de la Entidad, se publicará en un diario de los de mayor circulación en la provincia de Cádiz y en el Boletín Oficial de la

Provincia. Asimismo, dicho acuerdo se comunicará a la Administración urbanística actuante y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

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

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

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

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

Artículo 4.- Funciones

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

- a) La integración de los propietarios de las parcelas resultantes de la urbanización a fin de promover e instrumentar el cumplimiento, por parte de éstos, de su deber de conservación de la urbanización.
- b) La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización.
- c) Velar por el uso adecuado de los elementos de la urbanización cuya conservación le compete, exigiendo el cumplimiento de los Reglamentos y Ordenanzas correspondientes.
- d) La vigilancia de la urbanización en orden a garantizar la seguridad e integridad de sus obras e instalaciones, sin perjuicio de las potestades de policía y sancionadoras atribuidas por la legislación vigente a las Administraciones públicas.
- e) Cuidar del estricto cumplimiento de la normativa urbanística.
- f) Velar por la correcta prestación de todos los servicios públicos dentro de la urbanización por parte de las compañías suministradoras y entidades competentes.

- g) La distribución de los gastos comunes entre todos los propietarios o comunidades de propietarios integrados en la Entidad, conforme a las normas de los Estatutos y los acuerdos de los órganos de gobierno, así como exigir el pago de las cuotas que al efecto se 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 por razón del planeamiento urbanístico de aplicación, así como el debido uso de las obras e instalaciones, sin perjuicio de las competencias de la Administración actuante.
- i) La colaboración con la Administración actuante en todo aquello que redunde en la mejor satisfacción de los intereses y necesidades de los propietarios y vecinos de la urbanización, así como en el cumplimiento de las tareas asumidas por la Entidad.
- j) La defensa de los intereses comunes de los miembros, tanto frente a la Administración actuante, como ante cualquier autoridad u organismo público, Tribunales y particulares.
- k) La solicitud y gestión de cuantas subvenciones, ayudas y beneficios fiscales sean procedentes.
- l) La actuación, a todos los efectos, como Entidad Urbanística Colaboradora, ejerciendo cuantos derechos y actividades le correspondan, en base a la legislación vigente.
- m) 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 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 las mismas, las cuales serán ejercidas con arreglo a la vigente legislación urbanística.

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

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

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

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

Artículo 6. Administración urbanística actuante

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

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

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

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

- g) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística y local.

Artículo 7.- Duración

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

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

Artículo 8.- Vigencia y modificación de los presentes Estatutos

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

2. Para la modificación de los presentes Estatutos el Consejo Rector aprobará un Proyecto conteniendo el nuevo texto de los preceptos estatutarios que constituyan el objeto de la misma, el cual, tras someterse a la audiencia de todos los propietarios individuales y a los representantes de las comunidades de propietarios de parcelas por el plazo de un mes, será elevado por aquel a la Asamblea General para su aprobación. Esta aprobación requerirá acuerdo de la Asamblea, adoptado con el 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, requerirán acuerdo de la Asamblea adoptado con los requisitos establecidos en la letra b) del art. 26.2 de los presentes Estatutos.

4. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, no constituye modificación estatutaria la alteración del Cuadro de Coeficientes de Participación de las Parcelas en la Entidad que figura en el Anexo único a los presentes Estatutos, cuando dicha alteración fuera una mera consecuencia de la división o agrupación de parcelas con arreglo a la normativa urbanística

vigente, de las modificaciones que sobre la edificabilidad de las mismas impongan las alteraciones del planeamiento definitivamente aprobado, o de la efectiva edificación de las parcelas dotacionales conforme al art. 13.2 de los presentes Estatutos.

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

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

Dichas alteraciones del Cuadro de Coeficientes de Participación en la Entidad surtirán efectos 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 de Derecho privado y, especialmente, la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, o la que la sustituya legalmente, será 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 la misma, sin perjuicio, en su caso, de la inmediata y directa aplicación de aquélla.

TÍTULO II

COMPOSICIÓN, CONSTITUCIÓN Y MIEMBROS DE LA ENTIDAD DE CONSERVACIÓN

Artículo 10. - Miembros de la Entidad

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

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

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

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

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

Artículo 11.- Constitución de la Entidad

1. Una vez aprobados los presentes Estatutos por la Administración urbanística actuante, el Presidente de la Junta de Compensación, convocará a la sesión constitutiva de la Entidad de Conservación al representante de la Administración actuante y a los miembros de la Junta de Compensación en su calidad de promotores de 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 la misma.
- b) La persona o personas designadas en representación de la Administración actuante.
- c) Las personas que se designen para ocupar los cargos de los órganos rectores y los acuerdos de constitución de los mismos.
- d) El domicilio de la Entidad.

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.- Cuestiones de titularidad y representación

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

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

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

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

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

Esto será de aplicación, igualmente, a los efectos de agrupación de los coeficientes de participación de los propietarios a los efectos previstos en el apartado a) del art. 14 y en el apartado tercero del art. 27, en la que los propietarios agrupados deberán conferir su representación expresamente a una persona física.

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

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

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

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

1. Para determinar los derechos y obligaciones de los propietarios de parcelas lucrativas, 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 en orden a contribuir a la conservación de la urbanización.

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

2. El coeficiente de participación porcentual de los Administraciones titulares de las parcelas dotacionales de dominio público que, por razón de su uso, computen en orden a contribuir a la conservación de la urbanización, se determinará en función de la participación de la edificabilidad efectivamente materializada sobre las mismas en relación con la referida edificabilidad total computable.

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

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 de Conservación, los coeficientes de participación en la misma serán indivisibles y corresponderán en todo caso a cada parcela, sin perjuicio de la distribución interna que efectúen los copropietarios conforme al art. 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, a los efectos previstos en el art. 14. a), solo será posible sumando el coeficiente íntegro que corresponde a cada parcela, sin que en ningún caso puedan agruparse parcialmente los coeficientes de distintas parcelas.

Artículo 14.- Derechos de los propietarios

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

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

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

- b) La propuesta y elección de los miembros de los órganos de administración y gestión de la Entidad, de acuerdo con las normas recogidas en los presentes Estatutos, a cuyos efectos podrán designarse personas que no sean propietarias en la urbanización.
- c) La capacidad de ser elegido, por si mismo o por su representante, para ocupar cualquiera de los cargos de la Entidad, con sujeción a los requisitos señalados en los Estatutos.
- d) Presentar propuestas y sugerencias a la Asamblea General y al Consejo Rector.
- e) Recibir y obtener información relativa a la actuación y gestión de la Entidad de Conservación y de sus órganos.
- f) Acceder, previa solicitud, a las Actas de los acuerdos de los órganos de la Entidad, así como obtener certificaciones acreditativas de los mismos.
- g) Ejercitar las acciones y recursos que procedan contra los acuerdos de la Entidad.
- h) Usar las instalaciones y dotaciones propias de la Entidad.

- i) Y cualquier otro que venga establecido por los presentes Estatutos y la legislación aplicable.

Artículo 15.- Obligaciones de los propietarios

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

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

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

- f) Señalar un domicilio a los efectos de notificaciones y demás previstos en los presentes Estatutos, así como comunicar con la suficiente antelación su cambio.
- g) Comunicar a la Entidad las licencias de obras de nueva planta, de reforma y de apertura de establecimientos que solicitaran ante el Ayuntamiento.
- h) Facilitar a la Entidad, a las compañías suministradoras de servicios públicos y a otros beneficiarios de las servidumbres constituidas sobre las parcelas para el paso de servicios urbanos, el acceso a su propiedad tanto para su implantación como para su mantenimiento.
- i) Hacer constar en las escrituras de compraventa de las parcelas o edificaciones estar al corriente del pago de las cuotas devengadas por la Entidad, o de las cantidades que adeuden por dicho concepto.
- j) Las demás obligaciones que les correspondan por aplicación de los presentes Estatutos y la legislación aplicable.

Artículo 16.- Transmisión de la condición de miembro

1. La transmisión de la titularidad de las parcelas incluidas en el ámbito de aplicación de la Entidad llevará consigo, conforme al art. 22 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, la subrogación del adquirente en los derechos y deberes del enajenante en la Entidad, incluidas las obligaciones pendientes, por razón de la participación enajenada, debiéndose hacer expresa mención de ello en el título de transmisión y entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de la transmisión.

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

TÍTULO III

ÓRGANOS DE LA ENTIDAD

Artículo 17.- Enumeración

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

CAPÍTULO I

LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 18.- Composición, carácter y sesiones ordinarias

1. La Asamblea General estará compuesta por los miembros de la Entidad, que tienen derecho a participar en sus sesiones con voz y voto, conforme a lo dispuesto en el art. 14 de los presentes Estatutos

2. La Asamblea General tendrá carácter deliberante y decisorio, y se reunirá en convocatoria ordinaria dos veces al año.

3. En la primera reunión ordinaria anual de la Asamblea General, que se celebrará antes del 31 de mayo de cada año, se aprobarán las Cuentas Anuales; y en la última, que se celebrará antes del 31 de diciembre, se aprobará el Presupuesto para el ejercicio siguiente.

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

Artículo 19.- Sesiones extraordinarias

1. La Asamblea General podrá reunirse con carácter extraordinario, previa convocatoria por el Presidente, a propuesta del Consejo Rector, y también a solicitud por escrito de un número de miembros que agrupen en su conjunto un coeficiente del 25% del total de las participaciones en la Entidad de Conservación, o bien de la mitad de los mismos, con independencia de su porcentaje.

2. En el supuesto de petición de los miembros de una reunión extraordinaria de la Asamblea General, ésta habrá de convocarse por el

Presidente en el plazo de 20 días naturales desde la solicitud y celebrarse antes de otros 20 días naturales desde su convocatoria.

Artículo 20.- La sesión universal

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

Artículo 21.- Atribuciones

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

Artículo 22.- Convocatoria

1. Las reuniones de la Asamblea General, ordinarias y 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, la convocatoria con una antelación mínima de 15 días naturales a la fecha en que haya de celebrarse.

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

3. La convocatoria señalará el lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos que componen su orden del día, sin que puedan ser objeto de deliberación ni de decisión otros distintos a los recogidos en la convocatoria.

4. En la convocatoria de las sesiones de la Asamblea General en las que se vaya a tratar la aprobación de 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.

Artículo 23.- Requisitos de constitución

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

2. Cuando el titular de la parcela de la urbanización sea una Comunidad de propietarios, ostentará su representación en la Asamblea quien proceda conforme al art. 13, siempre que el coeficiente de participación de la Comunidad en la Entidad sea como mínimo de un uno por ciento (1%), sin perjuicio de su derecho a agruparse con otros miembros, conforme a lo establecido en el apartado anterior.

Artículo 25.- Presidencia y Secretaría de la Asamblea

1. El Presidente de la Entidad de Conservación o Vicepresidente de la misma, en el supuesto de sustitución del primero, o en quien aquél delegue, presidirá la Asamblea General y dirigirá los debates.

2. Actuará como Secretario el que lo sea de la Entidad, o quien le sustituya.

3. En ausencia del Presidente y del Vicepresidente, presidirá la sesión el que sea elegido entre los miembros de la Entidad asistentes, en votación presidida por el representante de la Administración actuante. En ausencia del Secretario, actuará para dicha sesión el miembro de la Asamblea de menor edad.

Artículo 26.- Adopción de acuerdos

1. La Asamblea General adoptará sus acuerdos por mayoría de coeficientes de participación, presentes o representados.

2. No obstante lo señalado en el punto anterior, se exigirán las siguientes mayorías cualificadas:

- A) Se requerirá el voto favorable de miembros de la Entidad que representen mas del 50% de los coeficientes de participación de los miembros presentes 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 de Conservación.
- B) Se requerirá el voto favorable de la unanimidad de los miembros integrantes de la Entidad para la modificación de las reglas y criterios establecidos en los apartados 1, 2 y 3 del art. 13 de los presentes Estatutos, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 8.4. Para que la Asamblea pueda deliberar válidamente sobre dichas modificaciones, será necesario que previamente a su convocatoria se remita a todos los propietarios individuales y a los

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

CAPÍTULO II

EL CONSEJO RECTOR

Artículo 27.- Composición

1. El Consejo Rector de la Entidad de Conservación estará constituido por el representante de la Administración actuante y por un mínimo de 5 y un máximo de 10 vocales elegidos por la Asamblea.

2. Para ser elegido para el Consejo Rector no será precisa la condición de propietario de parcela en la urbanización.

3. Para la elección de los miembros del Consejo Rector se podrán agrupar voluntariamente miembros de la Entidad hasta integrar una suma de coeficientes de participación 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 número anterior, serán elegidos por la Asamblea por mayoría de coeficientes de participación con arreglo al procedimiento que se establezca en el Reglamento de Funcionamiento y Régimen Interior y, en su defecto, conforme a las normas que apruebe dicha Asamblea.

5. Tanto el Secretario como el vocal designado por la Administración actuante intervendrán en los debates y deliberaciones del Consejo Rector con voz, pero sin voto.

6. El mandato de los vocales del Consejo Rector será de dos años, permaneciendo no obstante en sus cargos hasta la aceptación de sus sucesores, pudiendo ser indefinidamente reelegidos, así como revocados en cualquier momento.

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

Artículo 28.- Facultades

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

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

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

El Comité Ejecutivo estará integrado como mínimo por el Presidente o Vicepresidente, un vocal y el Secretario.

4. El Consejo Rector podrá designar un Gerente 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.

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 podrá celebrarse de manera presencial o bien de manera telemática. Quedará válidamente constituido, en primera convocatoria, cuando concurren a él, por sí o representados, la mitad de sus miembros, con la asistencia del Presidente o Vicepresidente y 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, y formalizarse mediante escrito suscrito por representado y representante que se entregará al Presidente.

Artículo 31.- Presidencia y Secretaría del Consejo Rector

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

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

Artículo 32.- Adopción de acuerdos

1. En el seno del Consejo Rector, los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de los presentes y representados.

2. En los supuestos de empate, el voto del Presidente tendrá el carácter de dirimente, y en el caso de que éste se hubiera abstenido, el asunto quedará sobre la mesa, debiendo ser incluido en el orden del día de la sesión siguiente.

CAPÍTULO III

EL PRESIDENTE

Artículo 33.- Designación y sustitución

1. El Presidente de la Entidad de Conservación será designado por el Consejo Rector de entre sus miembros.

2. El mandato del Presidente será de dos años, pudiendo ser reelegido indefinidamente, así como revocado en cualquier momento.

3. En los supuestos de enfermedad o ausencia, el Presidente será 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 imposibilidad o ausencia de este, en cualquier otro miembro del Consejo Rector, mediante escrito que se entregará al Secretario, debiendo figurar en el mismo la aceptación de la delegación.

Artículo 34.- Atribuciones

El Presidente tendrá, entre otras las siguientes atribuciones:

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

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

CAPÍTULO IV

EL VICEPRESIDENTE

Artículo 35.- Designación y atribuciones

1. El Vicepresidente de la Entidad de Conservación será elegido, de entre sus miembros, por el Consejo Rector.

2. La duración del cargo será de dos años, pudiendo ser reelegido de forma indefinida para idénticos períodos, así como revocado en cualquier momento.

3. El Vicepresidente de la Entidad de Conservación tendrá las atribuciones siguientes:

- a) Sustituir al Presidente en los supuestos de enfermedad, ausencia o 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 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 de Conservación y, por lo tanto, de la Asamblea General y del Consejo Rector, será nombrado por el Consejo, que también tendrá la facultad de removerlo en cualquier momento.

2. El nombramiento será comunicado a la persona designada, que deberá aceptar el cargo.

3. Para ser nombrado Secretario no será precisa la condición de propietario de parcela en la urbanización.

4. El cargo de Secretario será remunerado, fijándose su retribución por el Consejo Rector.

5. En los supuestos de vacante, ausencia o enfermedad del Secretario, actuará como tal el vocal de menor edad.

Artículo 37.- Funciones

Serán funciones del Secretario, entre otras, las siguientes:

- a) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector y de los demás órganos colegiados que se constituyan.
- b) Levantar Actas de las sesiones de los órganos antes mencionados, así como transcribirlas a los Libros de Actas.
- c) Guardar y custodiar los Libros de Actas.
- d) Expedir, con el visto bueno del Presidente, las certificaciones que sobre el contenido de los Libros de Actas le sean solicitadas.
- e) Remitir las convocatorias efectuadas por el Presidente de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- f) Insertar en el domicilio de la Entidad los anuncios de la convocatoria de la Asamblea General que estatutariamente lo requieran.
- g) Llevar un Libro-Registro, en el que se relacionen los miembros integrantes de la Entidad de Conservación, con expresión de sus circunstancias personales, fecha de incorporación y coeficiente de participación, así como cuantos otros datos se estimen procedentes.
- h) Notificar a los propietarios o comunidades de propietarios de parcelas de la urbanización, en los casos en que así se determine, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector, así como remitir copia de las actas cuando se le solicite por cualquiera de aquéllos.

Artículo 38.- Actas

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

2. La actas de las sesiones de la Asamblea General se aprobarán en el plazo de quince días por mayoría, entre el Presidente y cuatro interventores nombrados a tal efecto en cada sesión.

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

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

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

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

1. En el plazo de los veinte días siguientes a la reunión de los órganos sociales el Presidente insertará en el tablón de anuncios de la Entidad una relación sucinta de los acuerdos adoptados para general conocimiento.

2. Una vez aprobadas las actas de cada sesión de los órganos de la Entidad, estarán en el domicilio social a disposición de los propietarios y representantes de las comunidades de propietarios de las parcelas incluidas en su ámbito de actuación.

TÍTULO IV

RÉGIMEN ECONÓMICO

Artículo 40.- Presupuestos de la Entidad

1. La gestión económica de la Entidad estará sometida al régimen de Presupuesto.

2. El Consejo Rector elevará a la Asamblea General dentro del mes de septiembre de cada año, la propuesta de Presupuesto Ordinario anual para el ejercicio económico siguiente, con las previsiones adecuadas sobre la cuantía y plazo de las aportaciones y gastos.

3. En el supuesto de que sea necesario realizar, con anterioridad a la aprobación del Presupuesto Ordinario para el siguiente ejercicio, gastos para los que no exista previsión presupuestaria, el Consejo Rector elevará para su aprobación a la Asamblea General la oportuna propuesta de Presupuesto Extraordinario, pudiendo adoptar excepcionalmente las medidas provisionales pertinentes, si las circunstancias lo demandaren.

4. Si al iniciarse el ejercicio económico no se hubiera aprobado el Presupuesto correspondiente, se considerará automáticamente prorrogado el anterior y continuarán girándose las cuotas correspondientes.

Artículo 41.- Cuentas Anuales

El ejercicio económico se cerrará el 31 de diciembre de cada año. El Consejo Rector examinará las cuentas anuales y las pondrá a disposición de los miembros de la Entidad de Conservación en el domicilio social, con la convocatoria para la primera Asamblea Ordinaria anual, en la que se decidirá sobre su aprobación.

Artículo 42.- Aportaciones

1. Los medios económicos de la Entidad de Conservación están constituidos por las aportaciones de los propietarios de las parcelas de la urbanización, así como por las subvenciones, auxilios, donativos y cualquier otro ingreso que obtenga para el cumplimiento de su objeto y fines, así como para su correcto funcionamiento.

2. La aportación global exigible al conjunto de los propietarios de las parcelas para atender los gastos previstos en cada Presupuesto se fijara en su estado de ingresos, sin perjuicio de que el Consejo Rector proceda a su distribución en forma de cuotas entre los propietarios de cada una de las parcelas de la urbanización.

3. Las aportaciones económicas que en orden a costear el mantenimiento de la urbanización corresponde efectuar a cada uno de los propietarios individuales o comunidades de propietarios de las parcelas de la urbanización, revestirán forma de cuotas que podrán ser ordinarias y extraordinarias.

4. Las cuotas de conservación de la urbanización aplicables a cada propietario de parcela, tanto ordinarias como extraordinarias, se fijarán en función del coeficiente de participación asignado a las parcelas cuya titularidad determina la integración obligatoria en la Entidad, con independencia de su grado de edificación y de la edificabilidad que hubieran efectivamente consumido, todo ello sin perjuicio de los criterios que son de aplicación a las parcelas dotacionales establecidas en el art. 13.2.

5. Sin perjuicio de las cuotas exigibles a los propietarios en orden a contribuir a los gastos comunes de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, en el 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 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 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 la cuantía de las mismas en función de los coeficientes de participación de cada cual en la Entidad. Asimismo, el Consejo Rector determinará su periodicidad, devengo y forma de pago.

2. Están obligados al pago de las cuotas las personas físicas y jurídicas propietarios de las parcelas de la urbanización. No obstante, por constituir el pago periódico de las cuotas de conservación de la urbanización una obligación de carácter unitario e indivisible, en el supuesto de situaciones de cotitularidad sólo podrán ser satisfechas de modo mancomunado y conjunto por todos los comuneros a través de sus órganos de administración o de quienes ostenten su administración y/o representación, los cuales las repercutirán como gastos comunes entre sus miembros. Sin perjuicio de ello, en caso de impago de dichas cuotas, los comuneros serán subsidiariamente responsables del pago de las mismas en función de los coeficientes de participación que tengan asignados en dichas comunidades, transformándose dicha obligación de pago que recae sobre la colectividad de los comuneros de modo mancomunado o colectivo, en una obligación parciaria de cada uno de ellos.

Artículo 46.- Efectos de la falta de pago

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

- a) Terminado el período de pago voluntario la cuota exigible se verá incrementada automáticamente en un 2 %, con independencia de la demora en el pago, y se requerirá por el Presidente de pago al propietario moroso.
- b) Si la cuota exigible con el recargo señalado en el punto anterior no se abonase en el plazo de un mes desde el vencimiento del período voluntario, dicha cuantía se incrementaría por aplicación del interés resultante de incrementar en 6 puntos el interés legal.
- c) Los recargos previstos en los apartados anteriores, serán compatibles con la solicitud, dirigida por el Presidente a la Administración actuante, para la exacción de las cantidades adeudadas por la vía de apremio. Dicha solicitud llevará aparejada, desde su fecha, la imposibilidad de nuevos recargos por demora, excepto los que conlleve la vía solicitada.
- d) Los efectos y procedimientos anteriores serán compatibles con la posibilidad de proceder judicialmente contra el moroso.
- e) Los procedimientos establecidos por los apartados c) y d) no se podrán instar hasta que transcurra, como mínimo, el plazo de un mes desde que por el Presidente se requiera de pago al moroso.
- f) Serán de cuenta de los miembros morosos los gastos y costas judiciales y extrajudiciales que, en su caso, se produjeran.

2. El requerimiento de pago se realizará mediante carta certificada, oportunamente sellada por la oficina de Correos, o cualquier otro medio que permita tener constancia de la recepción y su fecha, de la persona que 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 art. 59 LPAC. Cuando el domicilio fijado por el miembro para las notificaciones fuese erróneo y se ignore su domicilio real, el requerimiento se hará mediante fijación de anuncios en el tablón de la Entidad.

Artículo 47.- Disposición de los fondos de la Entidad

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

Artículo 48.- Contabilidad

La Entidad 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.

Artículo 49.- Ejecución subsidiaria

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

TÍTULO VI

RÉGIMEN DE LOS ACUERDOS DE LOS ÓRGANOS DE LA ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.-

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

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

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

1. Contra los actos, expresos o presuntos, de la Asamblea General, del 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 VII

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 52.- Disolución

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

2. Serán causas de disolución de la Entidad de Conservación las siguientes:

- a) El cumplimiento total de su objeto y fines.
- b) Por ley o mandato judicial.
- c) Cuando, por el Ayuntamiento de Chipiona , 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 de Conservación incluirá las líneas generales a aplicar para su liquidación.

Artículo 53.- Liquidación

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

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

3. La personalidad jurídica de la Entidad solo se extinguirá tras la liquidación de la misma.

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 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 dichos Ayuntamientos, entre otros mecanismos de concertación y cooperación, la creación de una Mancomunidad Intermunicipal, un Consorcio o cualquier otra entidad asociativa que integre a los mismos en una organización común, en orden a 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 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 impuso la constitución de una Entidad de Conservación que tenía su ámbito de actuación reducido a la parte de la actuación situada en el término municipal de Rota, cuyas obras de urbanización están ya concluidas

En este momento, en el que las obras de urbanización de Costa Ballena en el término municipal de Chipiona están ya muy avanzadas, disponiendo incluso de algunas zonas verdes plenamente operativas, procede la constitución de una entidad de conservación que circunscriba su ámbito a la parte de la actuación situada en el término municipal de Chipiona.

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 unificación de las Entidades de Conservación de Costa Ballena en los términos municipales de Rota y Chipiona, en una sola entidad, una vez vaya concluyendo la Junta de Compensación de Costa Ballena-Chipiona 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 de Conservación "Costa Ballena-Chipiona" que, previendo el tránsito desde una Entidad de ámbito municipal, Chipiona, 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 concurren.

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 en orden a la adecuada gestión pública de la actuación, la entidad resultante sucederá al Ayuntamiento de Chipiona en el ejercicio de sus funciones de Administración urbanística actuante respecto de la Entidad de Conservación.

Segunda.-

Con la constitución de la instancia intermunicipal prevista en la Disposición anterior, el ámbito inicial de actuación de ambas entidades de Conservación, previsto en el art. 3.1. de sus respectivos estatutos, quedará directamente unificado y pasará a incluir, sin más trámite, los terrenos de la totalidad de la unidad urbanística integrada "La Ballena" comprendidos tanto en el término municipal de Rota como en el término municipal de Chipiona, sin perjuicio de lo establecido en la disposición siguiente.

Tercera

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 los presentes Estatutos han de contribuir a los gastos de conservación.

CUADRO DE COEFICIENTES DE PARTICIPACIÓN DE LAS PARCELAS EN LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN.

A **B** **C**
(B/288.731)

PARCELAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE DE PARTICIPACION
CO 1	25.625	12.300	4,2600
CO 2	24.979	11.990	4,1527
CO 3	29.126	13.980	4,8419
CO 4	33.583	16.120	5,5831
CO 5	34.177	16.405	5,6818
CO 6	26.675	12.804	4,4346
CO 7	28.098	13.487	4,6711
CO 8	33.282	15.975	5,5328
CO 9	29.266	14.048	4,8654
CO 10	32.371	15.538	5,3815
CO 11	27.349	13.128	4,5468
CO 12	23.997	11.518	3,9892
CJ 3-1	800	240	0,0831
CJ 3-2	800	240	0,0831
CJ 3-3	800	240	0,0831
CJ 3-4	800	240	0,0831
CJ 3-5	800	240	0,0831
CJ 4-1	836	251	0,0869
CJ 4-2	837	251	0,0869
CJ 4-3	837	251	0,0869
CJ 4-4	837	251	0,0869
CJ 4-5	837	251	0,0869
CJ 4-6	837	251	0,0869
HL1	31.280	20.332	7,0418
HL2	37.400	24.251	8,3992
HL3	50.070	32.514	11,2610
HP	10.860	14.000	4,8488
DP	29.164	4.835	1,6746
TC	37.166	22.300	7,7235
TR	1.430	500	0,1732
*E	80.500	-	-
TOTAL	635.419	288.731	100,0000

* Se le asignará un coeficiente, cuando se apruebe su edificación, en función de la edificabilidad que consuma.