

ESTATUTOS DE LA ENTIDAD DE CONSERVACION
DEL POLIGONO "SANTA ANA".
DE CARTAGENA.

S U M A R I O.

ESTATUTOS POR LOS QUE SE HA DE REGIR LA ENTIDAD DE
CONSERVACION DEL POLIGONO RESIDENCIAL DE "SANTA ANA".
CARTAGENA.

EXPOSICION DE MOTIVOS.

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES.

- Denominación, naturaleza y régimen legal.
- Domicilio.
- Objeto y fines.
- Ambito.
- Duración.

CAPITULO II DEL ORGANO URBANISTICO DE CONTROL.

- Administración Actuante.

CAPITULO III DE LOS ELEMENTOS PERSONALES.

- Miembros de la Entidad: condiciones y requisitos.
- Participación y cuotas.

CAPITULO IV DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES.

- Sección 1° De los propietarios adquirentes de parcelas.
- Sección 2° De la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento del Suelo.
- Sección 3° Del Ayuntamiento.

CAPITULO V DE LOS ELEMENTOS REALES.

- Elementos de propiedad privada.
- Elementos de propiedad común.
- Elementos de dominio y uso públicos.

CAPITULO VI DE LOS ORGANOS RECTORES.

- Enumeración.

Sección 1°: De la Asamblea General.

- Naturaleza, composición, clases y efectos.
- Convocatoria.

- Asistencia y representación.
- Suspensión de derechos.
- Régimen y funcionamiento.
- Atribuciones.

Sección 2º: De la Junta de Gobierno.

- Naturaleza.
- Composición.
- Elección de miembros de la Junta.
- Designación de cargos.
- Duración, renovación y características del cargo.
- Provisión interna de vacantes.
- Régimen y funcionamiento.
- Competencias.

Sección 3º: Del Comité Ejecutivo.

- Naturaleza, composición y condiciones.

Sección 4º: De los cargos:

- Presidente.
- Vicepresidente.
- Secretario.
- Tesorero.

CAPITULO VII DEL REGIMEN ECONOMICO Y JURIDICO.

Sección 1º: Régimen Económico.

- Medios económicos.
- Recaudación y exacción.
- Disposición de fondos.

Sección 2º: Régimen Jurídico.

- Recursos y efectos.
- Jurisdicción.

CAPITULO VIII DE LA DISOLUCION Y EXTINCION.

- Disolución.
- Liquidación.
- Extinción.

EXPOSICION DE MOTIVOS.

El Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1.978, de 25 de Agosto, establecen que la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de la Administración Actuante una vez que se haya efectuado la cesión de aquéllas. Asimismo, preceptúan que en determinados supuestos, los propietarios de los terrenos quedarán sujetos a tal obligación debiendo integrarse en una Entidad de Conservación de las reguladas en el expresado Reglamento.

Por ello, y con la finalidad de facilitar la puesta en funcionamiento del Polígono y que el mismo cuente en todo momento de las atenciones requeridas, se hace necesario promover en dicha actuación urbanística la creación de una Entidad de Conservación que se regirá básicamente por los presentes Estatutos y lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente. En su consecuencia, y habiendo llegado a un convenio con el Ayuntamiento de Cartagena, en cuanto a la asunción de obligaciones y compromisos que faciliten y coadyuven a la finalidad

común de mantener la zona en buenas condiciones y con garantía en los suministros, sin un mayor coste para los habitantes, se crea y habilita la Entidad de Conservación del Polígono Residencial de Santa Ana de Cartagena.

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1º.- Denominación, naturaleza y régimen legal.

1. Bajo la denominación de ENTIDAD DE CONSERVACION DEL POLIGONO SANTA ANA, sito en Cartagena, se constituye como Entidad Urbanística Colaboradora, integrada por todos los propietarios de parcelas incluidas en el ámbito territorial del Plan Parcial Santa Ana.

2. La Entidad tendrá naturaleza administrativa, con personalidad propia y plena capacidad jurídica desde la fecha de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, y se regulará por sus Estatutos y por los arts. 24 a 30 y 67 a 70 del Reglamento de Gestión Urbanística, y demás legislación urbanística vigente.

No persigue objeto primordial económico, y se constituye para la gestión de aquellas cuestiones municipales, supramunicipales y, en definitiva, urbanís-

ticas, que no suponiendo ejercicio de autoridad, se dirijan al fomento, mejoramiento y conservación de la urbanización, sus obras, servicios e instalaciones comunes y al cumplimiento de aquellos otros fines comunes a los asociados que tiendan a su bienestar y a la mejora material de sus moradores, en todo aquello que no esté reservado por el ordenamiento jurídico a otros organismos o instituciones de modo excluyente.

Artículo 2º.- Domicilio.

La Entidad de Conservación tendrá su domicilio social en la parcela F-4 del Polígono, sin perjuicio de poder trasladarlo a cualquier otro lugar del mismo término municipal, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno, que deberá ser notificado a los órganos urbanísticos competentes.

Artículo 3º.- Objeto.

Constituye el objeto y fines de la Entidad:

1. Velar por el adecuado uso de los elementos de la urbanización garantizando y exigiendo el cumplimiento de los derechos y obligaciones que competen a los miembros de la Entidad.
2. Atender a la prestación de los servicios

urbanísticos previstos en el convenio con el Ayuntamiento.

3. Establecer y dirigir los servicios comunes que se consideren pertinentes.
4. Distribuir los gastos comunes entre todos los miembros de la Entidad de conformidad con las normas establecidas en los presentes Estatutos y con los acuerdos válidamente adoptados por los órganos rectores de la Entidad.
5. Velar por el estricto cumplimiento de las ordenanzas del planeamiento aprobado.
6. Recaudar las cuotas de todo tipo que corresponda, e instar al Ayuntamiento para que exija por vía de apremio las que se adeuden.
7. Informar de los proyectos de edificación y de su ejecución a la Administración Actuante, o a los Organos de la Administración que corresponda; denunciar las infracciones que se cometan e instar la incoacción de expedientes sancionadores, especialmente con las prescripciones de los Art. 4.1.7.7 y 4.1.7.8 de las Ordenanzas del P.P.
8. Promover la convivencia social de los miembros de la

Entidad, dirimiendo las diferencias que pudieran surgir entre ellos con relación al uso y disfrute de los elementos propios y comunes.

9. Adoptar las medidas y ejercitar, en su caso, las acciones correspondientes frente a los miembros de la Entidad, o terceras personas, para exigir el adecuado cumplimiento de las obligaciones contraídas por razón del planeamiento vigente.
10. Formar parte de la Comisión de Seguimiento contemplada en el art. 4.1.7.4 de las Ordenanzas del Plan Parcial una vez liquidada la Junta Mixta de Compensación.
11. Defender los intereses comunes ante cualquier Organismo o Autoridad del Estado, de los Entes Autonómicos, de la Provincia y del Municipio, así como ante Juzgados y Tribunales de cualquier grado y jurisdicción.
12. Cualquier otra finalidad lícita de naturaleza urbanística que venga exigida o se fundamente en la actuación.

Artículo 4º.- Ambito.

A esta "Entidad Urbanística de Conservación", pertenecerán exclusiva, excluyente y obligatoriamente, por el

mero hecho de serlo, los titulares de dominio sobre parcelas o de otros derechos reales sobre el suelo del ámbito territorial del Plan Parcial "Santa Ana", sin que puedan ser enajenados sin transmitir aquella pertenencia.

Artículo 5º.- Duración.

La Entidad de Conservación tendrá duración indefinida.

CAPITULO II.

DEL ORGANO URBANISTICO BAJO CUYO CONTROL ACTUA.

Artículo 6º.- Administración Actuante.

La Entidad Urbanística de Conservación actuará bajo el control urbanístico del Ayuntamiento de Cartagena que tendrá, en todo caso, un representante de los Organos Rectores de la Entidad.

CAPITULO III.

DE LOS ELEMENTOS PERSONALES.

Artículo 7º.- Miembros de la Entidad, condiciones y requisitos.

Son miembros natos de la Entidad Urbanística:

1. La Corporación Municipal, como Administración Actuante.
2. Los propietarios titulares de parcelas del Polígono, que lo serán obligatoriamente "propter rem" desde la fecha de adquisición de sus titularidades o desde la constitución de esta Entidad.

La transmisión por cualquier título, de la propiedad de las parcelas comportará necesariamente la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente.

Artículo 8º.- Participación, cuotas y exacción.

Para determinar los derechos y obligaciones, cargas y gastos de los propietarios, cada parcela tendrá la cuota de participación en función de los volúmenes edificables

máximos asignados a cada parcela o solar edificable en el Plan de Ordenación Urbana.

Si sobre las parcelas se hubiesen constituido regímenes de propiedad horizontal, la contribución de los propietarios en la referida obligación de conservación y mantenimiento se determinará por la cuota de participación con relación al total del valor del inmueble que tenga asignada en cada comunidad.

En anexo de estos Estatutos, se pormenorizan dichas cuotas de participación.

Todos los propietarios de parcelas, estén o no edificadas, contribuirán a los gastos de conservación y mantenimiento, sin excepción, en las proporciones y condiciones que se indican en estos Estatutos.

Con independencia de las anteriores cuotas de conservación y mantenimiento, se establecerán otras cuotas por los servicios que la Entidad preste a la Urbanización cuyo uso no sea en función de su propiedad inmobiliaria. Dichas cuotas se devengarán por unidades residenciales, y los porcentajes se irán ajustando cada vez que una parcela obtenga su licencia municipal de obras.

Las cuotas de participación en el caso de parcelación o reparcelación, podrán ser modificadas

siguiendo el mismo criterio antedicho. Se requerirá para ello el consentimiento de los titulares afectados, y la notificación a la Junta Rectora, que practicará la nueva determinación consiguiente y de participación para las parcelas resultantes o reformadas, sin alteración de las cuotas restantes.

Las cantidades anuales que los propietarios deban satisfacer según el presupuesto aprobado, ya sea ordinario o extraordinario, serán abonadas a la Administración de la Entidad, en su domicilio social o mediante ingreso en cuenta corriente y por trimestres anticipados. Todo asociado está en el derecho de ser informado y en la obligación de informarse en las oficinas administrativas de la Entidad de la cuota o derrama anual que le corresponde abonar en cada anualidad siguiente, de tal modo que dichas cuotas o derramas, tendrán en todo caso, carácter periódico y sin aviso previo, serán exigibles por cuartas partes los días primeros de los meses de Enero, Abril, Julio y Octubre de cada año. Toda cuota no satisfecha antes del citado día, sufrirá un recargo del 10% a favor de la "Entidad de Conservación", y a satisfacer junto con el importe del principal sin cumplimiento de otro requisito formal que el estampillado del primitivo recibo y la consignación del monto acumulado a dorso y siendo exigible sino fuere abonada dentro de los quince primeros días del mes correspondiente.

Si el propietario no hiciere efectiva la cuota

adeudada más el citado recargo dentro de los restantes días del correspondiente mes, su importe y el de los gastos causados y las sanciones que oportunamente dicte la Administración competente, serán reclamados por la vía ejecutiva de apremio.

También podrá acudir, a su elección, la Entidad, para la recaudación de las cuotas impagadas, transcurrido el período de pago voluntario antes marcado, a la vía judicial ordinaria, siendo a tal efecto, título de pedir bastante el ejemplar original del recibo impagado, estampillado con el recargo antedicho.

En tal caso serán de cuenta del deudor moroso cuantos gastos de todo orden ocasionen los procedimientos judiciales que la Entidad entable, incluso tasas judiciales, honorarios de Abogado y derechos de Procurador, etc. y aún cuando por la naturaleza del trámite escogido no sea preceptiva la intervención de estos profesionales.

Las cuotas impagadas, devengarán por el principal de los recibos un interés del 1,5% mensual, con efecto del primer día del trimestre siguiente al que correspondan y computable desde tal fecha hasta la de su completo pago. Ningún asociado podrá aducir para excusar el pago ni el de su recargos o gastos y apremios, la no presentación del recibo por entenderse a todo caso, venir obligado a

satisfacerlo en dichos períodos voluntarios sin notificación o requerimiento previo de clase alguna en las oficinas administrativas de la Entidad.

Todo propietario podrá domiciliar bajo su riesgo y costo, el pago de los recibos de sus cuotas en establecimientos de crédito en que la Entidad tenga cuenta corriente.

En los recibos, deberán especificarse los distintos conceptos de los mismos. Si algún miembro de la Entidad, estimara incorrecta la liquidación practicada, deberá presentar dentro del plazo de los 15 días siguientes a su pago la oportuna reclamación ante la Administración de la Entidad, sin que esta circunstancia le exima del abono del recibo dentro del plazo señalado. La rectificación que proceda, será efectuada en la liquidación siguiente, si no hubiera sido posible corregir el recibo reclamado y sin perjuicio de cuantas acciones correspondan al reclamante contra la Entidad o sus representantes.

CAPITULO IV.

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES.

Sección 1°.De los propietarios adquirentes de parcelas.

Artículo 9°.- Derechos.

1. Ejercer sus facultades dominicales sobre las parcelas de propiedad privada, sin más limitación que las establecidas en las leyes y en el planeamiento vigente.
2. Usar y disfrutar de las instalaciones y servicios comunes, previo cumplimiento de los requisitos y formalidades que se establezcan en las normas de régimen interior de la Entidad.
3. Utilizar los servicios urbanísticos del Polígono, satisfaciendo la cuota correspondiente.
4. Asistir, personalmente o por representado, a las reuniones de la Asamblea General, e intervenir en las mismas.
5. Participar en las votaciones de las Asambleas integrado en la postura que adopten los propietarios

de la parcela a la que pertenezca, cuyo voto es único. Es decir, cada parcela emitirá un voto unitario proporcional a su coeficiente de participación en el Polígono.

6. Intervenir como electores o candidatos en la designación de los miembros y cargos de la Junta de Gobierno.
7. Formular a los órganos rectores cuantas propuestas consideren convenientes para el mejor cumplimiento del objeto y finalidad de la Entidad.
8. Ser informados puntualmente de los acuerdos adoptados por los Organos de Gobierno y Administración, así como de cuantas actividades afecten a la Entidad.
9. Solicitar y obtener el necesario asesoramiento y ayuda en cuanto problemas tengan en su condición de miembros, y guarden consonancia con el objeto y fines de la Entidad.
10. Recurrir contra los acuerdos adoptados por los órganos rectores, con arreglo a lo dispuesto en la Sección 2º del Título VIII de estos Estatutos.
11. Examinar los libros de contabilidad, actas y demás

documentos de la Entidad, en los términos determinados en estos Estatutos.

12. Los demás que resulten de los presentes Estatutos y de la Legislación vigente.

Artículo 10º.- Obligaciones.

1. Cumplir los Estatutos, los reglamentos aprobados por la Asamblea General para el uso y disfrute de las instalaciones y servicios comunes, y los demás acuerdos válidamente adoptados por lo órganos rectores de la Entidad, en el ámbito de sus respectivas competencias.
2. Pagar, dentro de los plazos establecidos, las cuotas y derramas que con carácter ordinario o extraordinario se establezcan por la Asamblea General con los condicionamientos y requisitos preceptuados en los presentes Estatutos.
3. Comunicar a la Entidad las transmisiones de las parcelas, subrogando al adquirente en los derechos y obligaciones frente a la misma, incluso en los ya vencidos y no satisfechos.
4. Someterse a la inspección de los órganos rectores en cuanto pueda afectar al cumplimiento de los fines de la Entidad.

5. Someter a la Junta de Gobierno, a título de laudo arbitral, las diferencias surgidas con otros miembros de la Entidad en el uso y aprovechamiento de los elementos propios o comunes.
6. Reparar a su cargo y por su cuenta, aquellos desperfectos o alteraciones que directa o indirectamente se hubieran producido por su causa en las zonas de uso común sometidas al cuidado y vigilancia de la Entidad.
7. Comunicar a la Secretaría de la Junta de Gobierno un domicilio a efectos de notificaciones , así como cualquier variación que se produzca en el mismo, y en el supuesto de transmisión de la propiedad notificarán, dentro del plazo de los quince días siguientes, el nombre, apellidos y domicilio del adquirente.
8. Mantener en buen estado de limpieza y conservación su propia parcela y edificaciones, de acuerdo con el Reglamento de Régimen Interior de la Urbanización.
9. Consentir dentro de sus propiedades las servidumbres urbanísticas que procede implantar por consecuencia de los proyectos de urbanización y servicios o instalaciones de interés común de nueva creación,

acordados por la "Entidad de Conservación", y la ejecución de las obras que exijan el buen servicio, reparación, conservación o aseo de los mismos bienes.

Sección 2°. De la Sociedad Estatal de Promoción y
Equipamiento del Suelo (S.E.P.E.S.).

Artículo 11°.- Derechos y obligaciones.

En su condición de miembro de la Entidad Urbanística de Conservación, los derechos y obligaciones de SEPES serán los mismos que los restantes miembros propietarios de parcelas, y su participación en los gastos vendrá concretada exclusivamente en el coeficiente asignado a cada una de las parcelas de las que sea titular.

Sección 3°. Del Ayuntamiento.

Artículo 12°.- Derechos y obligaciones.

1. La Corporación Municipal, en su condición de Administración Actuante, ejercerá las funciones determinadas legal y reglamentariamente.
2. En el supuesto de que el Ayuntamiento fuera, asimismo, titular de parcelas con coeficiente de

participación en los gastos asignados, sus derechos y obligaciones, en este aspecto concreto, serán los correspondientes a cualquier propietario miembro de la Entidad.

CAPITULO V.

DE LOS ELEMENTOS REALES.

Artículo 13°.- Elementos de propiedad privada.

Los propietarios de parcelas de propiedad privada ostentarán la titularidad privativa de la superficie de la parcela respectiva, incluido el espacio libre no edificable, calles interiores y redes de servicios, así como de cuantas edificaciones y elementos urbanísticos contengan en su interior.

La conservación, administración y gestión de las zonas definidas en la Urbanización, como de propiedad privada, correrá a cargo de sus propietarios, que deberán mantenerlas en perfectas condiciones.

Artículo 14°.- Elementos de propiedad común.

1. Las instalaciones y edificaciones construidas en su caso, en terrenos propiedad de la Entidad, o de las

que ésta sea usuaria, tendrán naturaleza de elementos de propiedad común, correspondiendo el ejercicio de su titularidad a la Entidad.

2. Ningún miembro de la Entidad podrá realizar obras en los elementos de propiedad común, aunque sea en interés de todos, sin la previa autorización de la Asamblea General, estando facultada la Junta de Gobierno, en caso de urgente necesidad, para decidir sobre las medidas a adoptar.
3. Si se ejecutase alguna obra o mejora sin la debida autorización, los perjuicios producidos serán de cargo exclusivo del ejecutor, y los beneficios, si existiesen, aprovecharán a todos los miembros de la Entidad sin obligación de satisfacer indemnización alguna.

Artículo 15º.- Elementos de dominio y uso público.

1. Pertenecerá al dominio y uso público, cuya titularidad corresponde al Ayuntamiento, los siguientes elementos:
 - a) Red viaria.
 - b) Redes e instalaciones de los servicios básicos del Polígono.

c) Espacios definidos en el planeamiento urbanístico como zonas verdes públicas.

2. Sobre las zonas verdes públicas a que se refiere el epígrafe c) del apartado anterior podrán otorgarse por la Corporación Municipal a favor de la Entidad concesiones limitativas del uso público para fines no lucrativos tales como instalaciones deportivas o recreativas, juegos de niños y otras análogas que se conjuguen con el carácter de la zona dentro del respecto a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

CAPITULO VI.

DE LOS ORGANOS RECTORES.

Artículo 16º.- Enumeración.

El gobierno y la administración de la Entidad están encomendados básicamente a la Asamblea General y a la Junta de Gobierno, sin perjuicio de los demás órganos previstos en los Estatutos.

Sección 1º.- De la Asamblea General.

Artículo 17º.- Naturaleza, composición, clases y efectos.

1. Los miembros de la Entidad constituidos en Asamblea,

debidamente convocada, componen el órgano superior deliberante y decisorio en los asuntos propios de su exclusiva competencia.

Formará parte de la Asamblea un representante de la Administración actuante.

2. Todos los miembros de la Entidad, incluyendo los disidentes, no votantes o que no hayan participado en la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la Asamblea.
3. Las reuniones de la Asamblea General podrán ser ordinarias y extraordinarias. Será ordinaria la celebrada para formar los presupuestos, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior, censurar la gestión social y conocer sobre el desenvolvimiento normal de la Entidad. Extraordinarias serán todas las demás.

La Asamblea General Ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá por lo menos, dos veces al año. Desde la convocatoria hasta dos días antes a su celebración, los miembros de la Entidad podrán examinar los libros de contabilidad, actas y demás documentos que serán objeto de consideración y, en su caso, aprobación en la sesión de la Asamblea, y que a tal efecto, estarán a disposición de los mismos en el domicilio social de la Entidad.

También se reunirá la Asamblea, con carácter extraordinario, siempre que fuere necesario para la adopción de acuerdos que requieran su intervención, y cuando así lo acuerde la Junta de Gobierno o lo solicite un número de propietarios que agrupen en su conjunto el 25% del coeficiente total de participación en los gastos asignados a las diferentes parcelas del Polígono o Unidad de Actuación. En este último supuesto, la Asamblea deberá ser convocada para celebrarla dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que se hubiese requerido fehacientemente a la Junta de Gobierno y se incluirán en el Orden del Día necesariamente los asuntos que hubieren sido objeto de la solicitud razonada de los promotores de la convocatoria.

Artículo 18º.- Convocatoria.

Las Asambleas Generales serán convocadas por el Presidente de la Junta de Gobierno de la Entidad, mediante citación por escrito en la que se expresará lugar, fecha y hora de la reunión en primera y, en su caso, segunda convocatoria y relación sucinta de los asuntos a tratar. Entre la primera y segunda convocatoria deberá mediar, por lo menos, el espacio de media hora.

Artículo 19º.- Constitución.

La Asamblea General, tanto Ordinaria como Extraor-

dinaria, quedará validamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, presente o representantes, propietarios que ostenten la mayoría absoluta de las cuotas de participación; y en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes y de votos representados en la Asamblea.

Artículo 20°.- Asistencia y representación. Derecho a voto.

1. Podrán asistir a la Asamblea todos los miembros de la Entidad. Los propietarios de parcelas deberán estar relacionados en el Libro-Registro de la Entidad, al menos con cinco días de antelación a la fecha de la reunión para tener derecho a participar en la Asamblea. Cada parcela deberá acreditar ante la Asamblea su representante a efectos de votaciones.
2. Por cada parcela su representante emitirá un voto unitario y proporcional al coeficiente de participación asignado a su parcela en la totalidad del Polígono.
3. Los propietarios que no concurren a la Asamblea podrán conferir su representación por escrito a cualquier persona natural.

Artículo 21°.- Suspensión de derechos.

El ejercicio de los derechos sociales quedarán en

suspensio mientras los propietarios de parcelas se hallen en mora en el pago de las cuotas o derramas, ordinarias o extraordinarias, acordadas por la Entidad.

Artículo 22°.- Régimen y funcionamiento.

1. Las reuniones de la Asamblea serán presididas por el Presidente de la Junta de Gobierno, que dirigirá los debates, y, en su defecto, por el Vicepresidente o por aquel miembro que se designe a tal efecto en la Asamblea. Actuará de Secretario el de la Junta de Gobierno y en su defecto el Vocal más joven de la Junta o aquel que se designe en la Asamblea.
2. Los acuerdos se adoptarán en votación ordinaria y mayoría simple, salvo en los casos específicos recogidos en los presentes Estatutos que exijan un quorum especial.
3. Las actas de las reuniones que se llevarán en su correspondiente libro, serán autorizadas por el Secretario con el visto bueno del Presidente. En dicha actas, o como anejo a las mismas, se harán constar los miembros presentes y representados con especificación del coeficiente de participación que les corresponda. La aprobación del acta podrá ser acordada a continuación de la misma reunión o en la próxima, sin perjuicio de que los acuerdos tengan fuerza ejecutiva desde el momento de su adopción.

Artículo 23°.- Atribuciones.

Corresponden a la Asamblea deliberar y resolver sobre las siguientes materias:

1. Propuesta de modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la ulterior aprobación de la Administración Actuante.
2. Nombramiento y cese de la Junta de Gobierno.
3. Nombramiento de los miembros censores de cuentas.
4. Aprobación, en su caso, de la Memoria y Cuentas del Ejercicio anterior.
5. Aprobación, en su caso, de los presupuestos de gastos e ingresos para el ejercicio siguiente, así como de los planes, programas y memoria de actividades.
6. Fijación de medios económicos y cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias, a satisfacer por los propietarios de parcelas.
7. Censura de la Gestión de la Junta de Gobierno.
8. Asuntos propuestos por la Junta de Gobierno.

9. Propuesta de disolución de la Entidad, una vez cumplido su objetivo.
10. Cualquier otro asunto que afecte con carácter relevante a la vida de la Entidad y no hubiese sido atribuido a la Junta de Gobierno.

Sección 2º.- De la Junta de Gobierno.

Artículo 24º.- Naturaleza.

La Entidad Urbanística de Conservación será regida y administrada por la Junta de Gobierno, investida de las más amplias facultades para gobernar la Entidad, pudiendo realizar toda clase de actos de administración, gestión e incluso disposición dentro del marco establecido en la Ley en los Estatutos.

Artículo 25º.- Composición.

1. La Junta de Gobierno estará integrada por el Presidente, Vicepresidente, Secretario y siete Vocales, todos ellos propietarios de parcelas con coeficiente de participación asignado a las mismas.
2. Un representante de la Administración Actuante formará parte, asimismo, de la Junta de Gobierno.

Artículo 26°.- Elección de los miembros de la Junta.

La elección se hará en la Asamblea General por votación simple y mayoría de votos. A estos efectos, los coeficientes de participación que voluntariamente se agrupan hasta constituir una cifra igual o superior a la que resulte de dividir el porcentaje total de participación por el número de miembros de la Junta, propietarios de parcelas, tendrán derecho a designar los que superando fracciones enteras se deduzcan de la correspondiente proporción. En el caso de que se haga uso de esta facultad, los propietarios de parcelas así agrupados no intervendrán en la votación de los restantes miembros de la Junta.

Artículo 27°.- Designación de cargos.

Una vez nombrados los propietarios de parcelas que formarán parte de la Junta en votación ordinaria y por mayoría simple, designarán, entre ellos al Presidente y a los restantes cargos de la Junta de Gobierno.

Artículo 28°.- Duración, renovación y características de los cargos.

1. Los miembros de la Junta de Gobierno desempeñarán sus cargos durante un plazo máximo de dos años y

podrán ser reelegidos indefinidamente.

Se renovarán parcialmente por mitad cada año.

2. Por excepción los miembros de la Junta de Gobierno designados en el título constitutivo deben someter su nombramiento a la aprobación de la primera Asamblea General que se celebre.
3. Los cargos de la Junta de Gobierno no son renunciables, salvo motivo suficiente apreciado por la Asamblea General.
4. Por el carácter condicionante de los nombramientos, las personas designadas cesarán en sus puestos en el momento que causen baja en las empresas que representan o en las titularidades que poseían al producirse su designación.
5. Los cargos de la Junta de Gobierno son gratuitos.

Artículo 29º.- Provisión interina de vacantes.

Si durante el tiempo para el que fuesen nombrados se producen vacantes en la Junta de Gobierno, podrá designar ésta, entre los miembros de la Entidad, las personas que hayan de ocuparlas hasta que se reúna la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria.

Artículo 30°.- Reuniones: Régimen y funcionamiento.

1. La Junta de Gobierno se reunirá en la localidad del domicilio de la Entidad, preferiblemente en su propia sede, previa convocatoria del Presidente, por propia iniciativa o a petición de una tercera parte de sus miembros y preceptivamente de una vez cada tres meses.

No será preciso previa convocatoria si hallándose presentes todos los miembros de la Junta, en cualquier lugar, decidiesen celebrarla.

2. La convocatoria, salvo casos de urgencia apreciada por el Presidente, se cursará, al menos, con cuarenta y ocho horas de antelación, fijando sucintamente el orden de los asuntos a tratar.
3. De las reuniones se levantará acta que podrá aprobarse en la misma reunión a que se refieren, o en la siguiente, sin perjuicio de que los acuerdos tengan fuerza ejecutiva desde el momento de su adopción. El acta irá firmada por el Secretario con el visto bueno del Presidente.
4. Para que la Junta pueda deliberar y adoptar acuerdos válidamente se necesitará que concurran a la

reunión, presentes o representados, la mayoría de sus componentes.

5. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de votos presentes y representados, decidiendo en los empates el voto de calidad que se concede al Presidente.
6. La representación de los miembros de la Junta de Gobierno deberá recaer en cualquier otro miembro de la misma.

Artículo 31°.- Competencias.

Corresponderán a la Junta de Gobierno las siguientes competencias:

1. Representar a la Entidad de Conservación en juicio y fuera de él, en cualesquiera actos o contratos y ante toda persona o Entidad.
2. Organizar, dirigir e inspeccionar el funcionamiento de la Entidad.
3. Promover y gestionar la recepción de los viales, zonas verdes públicas y servicios por la Corporación Municipal correspondiente, velando entretanto porque el Polígono se encuentre en buen estado de conservación.

4. Dictar las normas de funcionamiento de la Junta de Gobierno en lo no previsto en los Estatutos.
5. Interpretar los Estatutos en caso de duda.
6. Designar los cargos de la Junta que no sean de la competencia de la Asamblea General.
7. Conferir apoderamientos a otras personas, para el cumplimiento de sus funciones.
8. Redactar los planes, programas de actividades.
9. Nombrar al gerente y fijar su remuneración.
10. Contratar el personal que se juzgue necesario para el mejor cumplimiento de los fines de la Entidad.
11. Decidir sobre la creación de los servicios que vengan exigidos por el mantenimiento y conservación del Polígono.
12. Rendir cuentas a la Asamblea General del resultado de la gestión en todos los órdenes y preparar y redactar los documentos a tal efecto precisos.
13. Proponer a la Asamblea General el presupuesto de

ingresos y gastos y aplicarlo en la medida correspondiente.

14. Proponer a la Asamblea General las derramas necesarias para atender a los gastos comunes, forma y plazos en que han de satisfacerse, así como proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades adeudadas.
15. En general, cualesquiera otras funciones que le hayan sido encomendadas por la Asamblea General.

La anterior determinación de competencias de la Junta es meramente enunciativa y no excluye en manera alguna las amplias facultades que le competen para el cumplimiento de los fines de la Entidad, sin más limitaciones que las señaladas en la Ley y en los presentes Estatutos.

Sección 3º.- Del Comité Ejecutivo.

Artículo 32º.- Naturaleza y composición.

1. La Junta de Gobierno, para el mejor ejercicio de sus competencias, podrá constituir un Comité Ejecutivo con delegación permanente o temporal de parte de sus facultades, fijando su cometido y, en su caso, el régimen interno para el funcionamiento del mismo.

2. El Comité Ejecutivo estará formado por el Presidente, Vicepresidente, Secretario y el representante de la Administración Actuante. De las reuniones de este Comité, salvo las de mero trabajo, se levantará acta por el Secretario con el visto bueno del Presidente.

Sección 4º.- De las funciones y competencias del Presidente, Vicepresidente, Secretario, y Gerente.

Artículo 33º.- Del Presidente.

Al Presidente de la Junta de Gobierno, que lo será también de la Asamblea General, le compete:

1. Ostentar la representación plena de la Entidad en todos los órdenes y ante cualquier Organismo o Entidad Oficial, pública o privada, Juzgados y Tribunales de todos los órdenes, Jurisdicciones y grados, personas físicas o jurídicas, pudiendo prestar confesión judicial decisoria o indecisoria bajo juramento y otorgar poderes a Abogados y Procuradores para el ejercicio de las acciones jurídicas necesarias.
2. La inspección y dirección de todos los servicios de la Entidad y la vigilancia del desarrollo de la actividad social.

3. Velar por el cumplimiento de los Estatutos y de los acuerdos de los órganos rectores.
4. Dirigir las tareas de los órganos rectores de la Entidad, ordenar la convocatoria de las reuniones, fijar el Orden del Día de las respectivas reuniones, presidirlas, dirigir las deliberaciones y levantar las sesiones.
5. Ordenar los pagos e ingresos, respetando los límites impuestos por los distintos conceptos presupuestarios.
6. Disponer del movimiento de los fondos.
7. Decidir con su voto de calidad los empates que se produjeran en los acuerdos de la Junta Rectora.
8. Otorgar poderes, ya sean generales o especiales, de naturaleza dispositiva, administrativa, civiles, penal y demás pleitos y causas.
9. Proponer a las autoridades la ejecución de apremios y la imposición de sanciones por incumplimiento de las disposiciones en materia de urbanismo, policía administrativa y demás que afecte a la Asociación.
10. Obligar a los propietarios y titulares a la buena

conservación y ornato de sus propiedades, impedir aquellos actos que puedan atentar a la conservación del patrimonio estético de la Asociación e instar de las Autoridades u organismos la ejecución forzosa y la vía de apremio para exigir el cumplimiento de sus deberes a los propietarios y a las empresas constructoras.

11. Suscribir todos los documentos públicos o privados que se refieren a la Asociación y, con el Secretario, las actas de las sesiones de la Asamblea General y Junta Directiva legalizando con sus Visto Bueno la firma aquel.
12. Las facultades que delegue en él la Junta de Gobierno.
13. Las demás facultades atribuidas a él por los Estatutos.

Artículo 34°.- Del Vicepresidente.

El Vicepresidente sustituirá al Presidente en los casos de vacante temporal, ausencia, enfermedad, o cualquier otro impedimento legítimo.

En su defecto, y en los citados casos, ejercerá tales funciones el miembro de la Junta de Gobierno,

propietario de parcelas, más antiguo y, en su caso, el de mayor edad.

Artículo 35°.- Del Secretario.

1. Al Secretario de la Junta de Gobierno, que lo será también de la Asamblea General y, en su caso, del Comité Ejecutivo le corresponden las siguientes funciones:

a) Redactar y dirigir por orden del Presidente los escritos de citación para todas las reuniones de los órganos rectores de la Entidad.

b) Levantar las actas de las sesiones.

c) Llevar los libros necesarios para el mejor y más ordenado servicio.

d) Dar cuenta al Presidente de todas las solicitudes y comunicaciones que reciba por razón de su cargo.

e) Llevar un registro en el que se relacionen las parcelas del Polígono, el nombre y apellidos del propietario, domicilio a efectos de notificaciones.

f) Tener a su cargo el archivo de la Entidad.

g) Notificar los acuerdos adoptados por la Asamblea General, la Junta de Gobierno o, en su caso, el Comité Ejecutivo, a todos los miembros de la Entidad.

2. En caso de vacante, ausencia, enfermedad o imposibilidad de cualquier tipo será sustituido por el miembro de la Junta de Gobierno más reciente y, en su caso, por el de menos edad.

Artículo 36°.- Del Gerente.

Al Gerente de la Entidad de Conservación le corresponderá:

1. La organización y vigilancia y buen orden de los servicios.
2. Organizar y dirigir las oficinas de la Entidad, y ostentar la Jefatura del personal contratado.
3. Materializar la recaudación y custodiar los fondos.
4. Realizar los pagos de cuenta de la Entidad con la autorización del Presidente.
5. Informar periódicamente a la Junta de Gobierno de la cuenta de ingresos y gastos y marcha del presupuesto, y formalizar anualmente las cuentas del ejercicio económico vencido.

6. Redactar los presupuestos anuales que la Junta de Gobierno haya de presentar a la Asamblea General.
7. Ingresar y retirar fondos de las cuentas bancarias con autorización del Presidente.
8. Llevar inventario de los bienes de la Entidad de los que sea administrador.
9. Controlar la contabilidad y verificar la Caja.
10. Gestionar el abono de las cuotas de participación en los gastos.

CAPITULO VII.

DEL REGIMEN ECONOMICO Y JURIDICO DE LA ENTIDAD.

Sección 1º.- Del Régimen Económico.

Artículo 37º.- Medios Económicos.

1. La Entidad Urbanística de Conservación carece de patrimonio fundacional y los medios económicos estarán constituidos por la subvención del Ayuntamiento de Cartagena, las aportaciones de los

miembros, propietarios de parcelas, y por los créditos que, en su caso, se concierten.

2. Las aportaciones de los miembros de la Entidad serán de dos clases:

a) Ordinarias, destinadas a sufragar los gastos generales de la Entidad, entre los que se incluyen los de administración, guarda, vigilancia, mantenimiento de servicios comunitarios y otros análogos.

b) Extraordinarias, con destino al pago de nuevas instalaciones de servicios comunitarios o obras de reparación, consolidación y mantenimiento.

3. Las aportaciones ordinarias y extraordinarias y el plazo para ingresarlas se fijarán por la Asamblea General.

4. La distribución de las aportaciones entre los miembros se efectuarán en proporción al coeficiente de participación asignado a las parcelas.

Artículo 38º.- Subvención municipal: aumentar un fondo de

El Ayuntamiento de Cartagena entregará cada año a la Entidad de Conservación, como concepto de subvención, la

para pagar las reparaciones extraordinarias que

cantidad que se determinará en el Convenio a suscribir con el Ayuntamiento.

Artículo 39°.- Liquidación Anual.

El ejercicio económico durará desde el 1 de Enero hasta el 31 de Diciembre de cada año. El Gerente presentará la liquidación del año anterior antes del 31 de Marzo de cada año. La Junta Rectora examinará las cuentas anuales y las remitirá a los miembros de la Entidad de Conservación junto con la convocatoria para la Primera Asamblea.

Antes del 30 de Septiembre de cada año, el Gerente presentará el presupuesto del año siguiente, junto con el calculo de las cuotas de cada parcela. La Junta Rectora lo examinará y lo remitirá a los miembros de la Entidad junto con la convocatoria de la Segunda Asamblea General Ordinaria.

Artículo 40°.-Fondo de Reserva.

El presupuesto ordinario, se incrementará obligatoriamente en cada ejercicio, en un 10% de su importe, que pasará a constituir o a aumentar un fondo de reserva hasta el tope que fije la Junta General.

Con cargo a dicho fondo de reserva, la Junta Rectora podrá hacer frente a las reparaciones extraordinarias que

la conservación o mejora de sus bienes y servicios exija, o aquellos otros gastos extraordinarios con fines diversos que se estimen y aprueben como convenientes o necesarios por la Asamblea General o por la Rectora si fueren de reconocida oportunidad o urgencia.

La Junta Rectora podrá acometer estas realizaciones, siempre que sus importes se financien sin aumento de cuotas de participación y además, no suponga una disminución del fondo de reserva superior al 50% de su dotación.

Las cantidades correspondientes a cada propietario o miembro de la "Entidad de Conservación", para este fondo de reserva, se cobrarán en el mismo recibo de gastos comunes.

Sección 2º.- Del Régimen Jurídico.

Artículo 40º.- Recursos y Suspensión de acuerdos.

1. Contra los acuerdos de los Organos Rectores de la Entidad cabrá recurso de alzada ante la Administración Actuante, en el plazo de 15 días hábiles a partir del día siguiente al de su notificación.
2. Los acuerdos, sin perjuicio de los recursos

procedentes, serán inmediatamente ejecutivos, salvo suspensión acordada por el Presidente de la Entidad en el mismo acto y por la Administración Actuante o por los Tribunales de Justicia en los términos previstos en la Ley.

3. Si el recurso versara sobre las aportaciones ordinarias o extraordinarias aprobadas por la Asamblea, no podrá solicitarse la suspensión sin el previo depósito irrevocable, a disposición de la Entidad, y a resultas del recurso, del importe de la aportación más el 25% para responder de los daños y perjuicios que se produzcan por la demora.
4. No podrán interponer recurso los miembros de la Entidad que hayan votado favorablemente los acuerdos, o estando presentes en la reunión se hayan abstenido, por lo que necesariamente deberá constar en el acta la oposición o el voto en contra, con expresa mención del miembro que lo emita.

Artículo 41°.- Jurisdicción.

Los miembros de la Entidad, con renuncia de cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, quedan sometidos a los Tribunales con competencia en el Municipio donde esta ubicado el Polígono, para cuantas cuestiones se susciten en la interpretación o aplicación de los Estatutos o de los acuerdos de los Organos Rectores.

CAPITULO VIII:

DE LA DISOLUCION Y LIQUIDACION.

Artículo 42°.- Disolución.

La "Entidad de Conservación" de la Urbanización se disolverá por las causas establecidas en las Leyes aplicables y con mayoría absoluta de votos y participaciones. En este caso la Asamblea General, acordará lo procedente para llevar a buen fin la disolución. En todo caso, se efectuarán los pagos pendientes, se cobrarán las deudas y operaciones de liquidación y las sumas de dinero o fondos y bienes que queden después de la liquidación final, será entregados a la Administración Actuante, para que los destine en la forma que reglamentariamente proceda a obras de conservación, restauración o mejora de los servicios e instalaciones de la propia Urbanización.

En todo caso, la disolución requerirá para su efectividad, la aprobación del Organo bajo cuyo control actúa la Entidad.

Artículo 43°.- Extinción definitiva.

La personalidad jurídica de la Entidad se extinguirá

a todos los efectos, incluso liquidatorios, cuando, aprobado por la Asamblea el Balance final formulado por la Junta de Gobierno y obtenida la aprobación de la disolución por la Administración Actuante, se solicite y se obtenga la cancelación de la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y, en su caso, en el Registro de la Propiedad.

Cartagena, Abril 1.990.

ANEXO CUOTAS DE PARTICIPACIÓN

PARCELA	CUOTA	PARCELA	CUOTA
A-1	3.667	B-20	3.666
A-2	7.898	B-21	3.666
A-3	7.898	B-22	7.570
A-4	7.898	B-23	9.493
A-5	7.898	B-24	9.493
A-6	7.898	B-25	7.570
A-7	7.898	B-26	9.035
A-8	6.206	B-27	8.178
A-9	6.206	B-28	3.666
A-10	6.206	B-29	3.666
A-11	7.334	B-30	9.035
A-12	6.770	B-31	7.570
A-13	7.334	B-32	9.493
A-14	9.591	B-33	9.493
A-15	4.231	B-34	7.570
A-16	7.898	B-35	9.035
A-17	8.180	B-36.A	3.807
A-18	7.052	B-36.B	3.807
A-19	2.821	F-1	18.000
A-20	1.974	F-3.I	2.820
B-1.I	2.256	F-3.II	7.900
B-1.II	1.974	F-5.I	2.820
B-2	9.493	F-5.II	7.900
B-3	9.493	G-1	50.220
B-4.I	2.820	H-2	10.835
B-4.II	2.115		
B-5.I	2.961	TOTAL:	487.401
B-5.II	2.115	=====	
B-6	4.230		
B-7.I	2.820		
B-7.II	3.525		
B-8.I	4.512		
B-8.II	3.948		
B-9	7.614		
B-10.I	3.102		
B-10.II	3.948		
B-11	9.493		
B-12	9.493		
B-13.I	2.679		
B-13.II	3.525		
B-14	7.232		
B-15	7.232		
B-16	7.232		
B-17	7.232		
B-18	3.525		
B-19	3.666		