



## **AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)**

***“ESTATUTOS POR LOS QUE SE RIGE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN DE LA ACTUACIÓN “CONILSOL-A”-SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR CONILSOL S.L.C. S2.***

### **SUMARIO**

#### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

#### **CAPÍTULO I    **DISPOSICIONES GENERALES****

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

#### **CAPÍTULO II    **DEL ÓRGANO URBANÍSTICO DE CONTROL****

- Administración actuante.

#### **CAPÍTULO III    **DE LOS ELEMENTOS PERSONALES****

- Miembros de la entidad: Condiciones y requisitos.
- Participación y Cuotas.

#### **CAPÍTULO IV    **DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES****

- Sección 1ª. De los propietarios adquirentes de inmuebles.
- Sección 2ª. Del Ayuntamiento.

#### **CAPÍTULO V    **DE LOS ELEMENTOS REALES****

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

#### **CAPÍTULO VI    **DE LOS ÓRGANOS RECTORES****



## **AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)**

- Enumeración.

### **Sección 1ª. De la Asamblea General.**

- Naturaleza, composición, clases y efectos.
- Convocatoria.
- Asistencia y representación.
- Régimen y funcionamiento.
- Atribuciones.

### **Sección 2ª. De la Junta de Gobierno.**

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

### **Sección 3ª. Del Comité Ejecutivo.**

- Naturaleza y composición.

### **Sección 4ª. De los cargos.**

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

## **CAPÍTULO VII DEL RÉGIMEN ECONÓMICO Y JURÍDICO**

### **Sección 1ª. Régimen económico.**

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

### **Sección 2ª. Régimen Jurídico.**

- Recursos y efectos.
- Jurisdicción.

## **CAPÍTULO VIII DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN**

- Disolución.
- Liquidación.



## **AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)**

- Extinción.

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La actuación denominada Conjunto Residencial ConilSol-A, en el Municipio de Conil de la Frontera, es una Urbanización que está conformada en Comunidad de Propietarios, y que representa un conjunto de inmuebles para usos residenciales y comerciales y que ofrece las condiciones de ser una de las mejores urbanizaciones de la Costa Occidental de Andalucía.

Los poderosos desarrollos que todo el frente litoral de la Ciudad han experimentado en los últimos años, así como la nueva formulación del planeamiento general de la Ciudad, permiten aconsejar que la actividad de conservación, mantenimiento y vigilancia de la Comunidad de Propietarios para que pueda realizarse de manera efectiva, tenga su cauce reglamentario en la constitución de la adecuada Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, cumpliendo con ello no solo el mandato legal contenido en la vigente Ley de Ordenación del Urbanismo de Andalucía 7/2002 de 17 de diciembre, sino en aras de las previsiones que se asientan en el Documento de PGOU.

Igualmente, los artículos 67 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobados por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, vigentes por determinación de las disposiciones transitorias de la citada LOUA, 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 la Entidad de Conservación de las reguladas en el expresado Reglamento.

Las características especiales de la urbanización que integra el Conjunto Residencial ConilSol-A, aconsejan que en el marco del poderoso desarrollo turístico de la Ciudad, este complejo pueda seguir manteniendo sus reconocidas condiciones de calidad, y dotar por ello a este elemento urbano, del adecuado instrumento de funcionamiento.

### **TÍTULO I**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Artículo 1.- Denominación, naturaleza y régimen legal**

1.- Bajo la denominación de ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN CONILSOL-A sita en el término Municipal de Conil de la Frontera, se constituye como Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, integrada por todos los propietarios comprendidos en el ámbito del SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR CONILSOL S.L.C.S2.

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



## **AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)**

Colaboradoras, y se regulará por sus Estatutos y por los artículos 24 a 30 y 67 a 70 del Reglamento de Gestión Urbanística aplicable o normativa que en el futuro la sustituya.

### **Artículo 2.- Domicilio**

La Entidad de Conservación tendrá su domicilio legal, provisionalmente, en la calle Miguel Hernández nº 4 de Conil de la Frontera y sin perjuicio de poder trasladarlo a cualquier otro lugar del mismo término municipal, mediante acuerdo de la Asamblea General, que deberá ser notificado a los órganos urbanísticos competentes.

### **Artículo 3.- 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 que sean acordados con el municipio.
- 3.- Establecer y dirigir los servicios comunes de la urbanización.
- 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.- Dirimir las diferencias que pudieran surgir entre sus miembros con relación al uso y disfrute de los elementos propios y comunes.
- 6.- 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, de la normativa interna de la actuación y las demás normas de régimen interior que se dicten.
- 7.- Defender los intereses comunes ante cualquiera Organismos o Autoridades del Estado, de los entes Autonómicos, de la Provincia y del Municipio, así como ante Juzgados y Tribunales de cualquier grado y jurisdicción.

### **Artículo 4.- Ámbito**

El ámbito de actuación abarca la totalidad del área comprendida en la actuación que conforma la Urbanización ConilSol-A



## **AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)**

### **Artículo 5.- Duración**

La Entidad de Conservación tendrá una duración mínima de diez años a partir de cobrar firmeza administrativa la recepción definitiva de las obras completas de la urbanización.

## **CAPÍTULO II**

### **DEL ÓRGANO URBANÍSTICO BAJO CUYO CONTROL ACTÚA**

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

La Entidad Urbanística de Conservación actuará bajo el control administrativo y urbanístico del Ayuntamiento de Conil de la Frontera que tendrá, en todo caso, un representante en los Órganos Rectores de la Entidad y colaborará y supervisará su funcionamiento, firmando con la Entidad Urbanística los protocolos, acuerdos y convenios de colaboración que se consideren oportunos al mejor cumplimiento de los fines de la Entidad.



## **AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)**

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LOS ELEMENTOS PERSONALES**

##### **Artículo 7.- Miembros de la Entidad. Condiciones y Requisitos**

Son miembros natos de la Entidad Urbanística:

- 1.- La Corporación Municipal, como Administración actuante.
- 2.- Los propietarios de fincas registrales incluidas en el Conjunto Residencial Urbanización ConilSol-A. En los casos de parcelas de uso plurifamiliar, sus componentes deberán ser representados, a todos los efectos, por la Comunidad de Propietarios que constituyan.

Los propietarios de fincas registrales miembros de la Entidad, tendrán la obligación de incluir, en la transmisión por cualquier título de la propiedad, una cláusula de subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente derivados de la Entidad Urbanística de Conservación. Asimismo, se incluirá en dicha cláusula el coeficiente de participación que le corresponde en los gastos de dicha Entidad.

- 3.- Los cotitulares de una finca habrán de designar, en documento fehaciente, a una sola persona con amplias facultades para el ejercicio de las facultades de miembro de la Entidad, respondiendo solidariamente frente a la misma de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaran representante en el plazo que al efecto se señale, lo hará el órgano administrativo tutelar, a petición de la Entidad. El designado, en este caso, ejercerá sus funciones mientras los interesados no designaren formalmente a otro.

##### **Artículo 8. Participación. Cuotas y exacción.**

- 1.- Los miembros de la Entidad tendrán derecho a participar, en la forma prevista en estos Estatutos, en los órganos de administración y a disfrutar de los servicios e instalaciones de la misma, así como a los demás beneficios que de ella puedan obtenerse.
- 2.- La participación de los miembros de la Entidad en los derechos y obligaciones establecidos en los Estatutos, o que en lo sucesivo puedan acordarse, será la misma para todos salvo en el pago de las cantidades, a cuyo efecto se estará a lo que resulte del apartado siguiente.
- 3.- Para atender a los gastos de mantenimiento, conservación, extraordinarios y comunes en general, se aplicará una cuota de participación a cada una de las parcelas igual al coeficiente general asignado para imputación de gastos y que figura como anexo a estos Estatutos.



## **AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)**

4.- Las cuotas que deban abonar los propietarios de fincas registrales para atender los gastos comunes se recaudarán en el plazo que se fije por los órganos rectores de la Entidad y con domiciliación bancaria de los recibos.

La morosidad en el pago de las cuotas producirá, sin necesidad de intimidación alguna, la obligación de abonar intereses de demora, a razón de 1,5 por cien mensual, a favor de la Entidad.

5.- Cualquiera que fuese el sujeto a quien corresponda la obligación de mantenimiento, el Ayuntamiento como Administración actuante en su condición de titular de los terrenos de dominio público, obras, dotaciones e instalaciones objeto de cesión obligatoria, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden mas los intereses devengados, ya sea de oficio, ya a instancia, en su caso, de la Entidad Urbanística Colaboradora.

El importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad encargada de la conservación.

No obstante dicha prevención, la Entidad de Conservación, simultáneamente, podrá reclamar el importe de dichas cuotas a través de la jurisdicción ordinaria.

### **CAPÍTULO IV**

#### **DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES**

##### **Sección 1ª. De los propietarios adquirentes de inmuebles.**

###### **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 que se pueda dotarse la Entidad.

3.- Utilizar los servicios urbanísticos de la urbanización.

4.- Asistir a las reuniones de la Asamblea General, e intervenir en la adopción de los acuerdos con voto proporcional al coeficiente de participación asignado a las parcelas respectivas.

5.- Intervenir como electores o candidatos en la designación de los miembros y cargos de la Junta de Gobierno.



## **AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)**

- 6.- Formular a los órganos rectores cuantas propuestas consideren convenientes para el mejor cumplimiento del objeto y finalidad de la Entidad.
- 7.- Ser informados puntualmente de los acuerdos adoptados por los órganos de Gobierno y Administración, así como de cuantas actividades afecten a la Entidad.
- 8.- Solicitar y obtener el necesario asesoramiento y ayuda en cuantos problemas tengan relación en su condición de miembros, y guarden consonancia con el objeto y fines de la Entidad.
- 9.- Recurrir contra los acuerdos adoptados por los órganos rectores, con arreglo a lo dispuesto en la Sección 2ª del Capítulo VII de estos Estatutos.
- 10.- Examinar los libros de contabilidad, actas y demás documentos de la Entidad, en los términos determinados en estos Estatutos.
- 11.- Los demás que resulten de los presentes Estatutos y de la Legislación urbanística aplicable.

### **Artículo 10.- 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 los 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.- En el supuesto de que no existiera acuerdo entre las partes, 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.



## **AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)**

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 y apellidos, D.N.I. o C.I.F., y domicilio del adquirente.

8.- Domiciliar en un establecimiento bancario el abono de las cuotas de participación en los gastos de la Entidad que le correspondan.

9.- En caso de transmisión, obtener certificación de la Entidad de Conservación, donde se indique el estado actual del pago de las cuotas y de no encontrarse inmerso en expediente por estado de mantenimiento, dicha certificación se incorporará en la escritura de compraventa o cualquier otro título.

### **Sección 2ª.- Del Ayuntamiento**

#### **Artículo 11.- 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.

## **CAPÍTULO V**

### **DE LOS ELEMENTOS REALES**

#### **Artículo 12.- Elementos de propiedad privada**

Los propietarios de fincas registrales de propiedad privada ostentarán la titularidad de los mismos, así como de cuantas edificaciones y elementos urbanísticos contengan en su interior, que deberán respetar, en todo caso, el planeamiento aprobado y la normativa urbanística aplicable.

#### **Artículo 13.- Elementos de propiedad común**

1.- Las instalaciones y edificaciones construidas en su caso, en las superficies de uso público de la urbanización, serán utilizadas por los miembros de la Entidad, de acuerdo a las normas generales de uso de los espacios públicos y los acuerdos y convenios que puedan otorgarse entre la Administración actuante y la entidad para el mejor mantenimiento, vigilancia y control de calidad de los mismos. Estos elementos se encuentran debidamente delimitados en el Proyecto de Urbanización.



## **AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)**

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 14.- Elementos de dominio y uso público**

Pertenece al dominio y uso público, cuya titularidad corresponde al Ayuntamiento, los siguientes elementos:

- a) Red viaria.
- b) Redes e instalaciones de los servicios básicos de la urbanización (alcantarillado, agua potable, riego por goteo, alumbrado público, etc.)
- c) Espacios definidos en el planeamiento urbanístico como zonas verdes públicas.
- d) Espacios definidos en el planeamiento como dotaciones públicas.

Sin perjuicio de la caracterización demanial de dichos bienes, se podrán elevar a la Administración actuante propuestas de acuerdos o convenios de gestión de dichos espacios y elementos, en orden a garantizar la sostenibilidad de los mismos en términos de calidad urbanística y ambiental.

## **CAPÍTULO VI**

### **DE LOS ÓRGANOS RECTORES**

#### **Artículo 15.- 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.



## **AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)**

### **Sección 1ª.- De la Asamblea General**

#### **Artículo 16.- 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 ordinarios, 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 con una antelación mínima de quince días respecto a la fecha de su celebración, se reunirá, por lo menos, una vez al año, dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio. Desde la convocatoria y hasta 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 y con el mismo requisito de plazo de convocatoria previa establecido en el párrafo anterior, 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 por 100 del coeficiente total de participación en los gastos asignados a las diferentes fincas. 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 17.- Convocatoria**

Las Asambleas Generales serán convocadas por el Presidente de la Junta de Gobierno, con una antelación mínima de quince días respecto a la fecha de su celebración, 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.



## **AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)**

### **Artículo 18.- Constitución**

La Asamblea General, tanto ordinaria como Extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, presentes o representados, propietarios que ostenten la mayoría absoluta del porcentaje de participación en los gastos de mantenimiento, conservación y comunes en general; y en segunda convocatoria cualquiera que sea el número de asistentes y votos representados en la Asamblea.

### **Artículo 19.- Asistencia y representación. Derecho a voto**

1.- Podrán asistir a la Asamblea todos los miembros de la Entidad. Los propietarios de fincas registrales 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.

2.- Cada propietario tendrá, un número de votos igual al que le correspondan en el coeficiente de participación asignado a su propiedad.

3.- Los propietarios que no concurran a la Asamblea podrán conferir su representación por escrito a cualquier persona natural.

4.- En los casos de condominio se estará a lo determinado en el artículo 7º de estos Estatutos.

5.- Los propietarios que en el momento de iniciarse la Junta no se encontraran al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la Entidad Urbanística de Conservación y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto. El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la Entidad Urbanística de Conservación no se computará a efectos de alcanzar las mayorías exigidas por la Ley.

### **Artículo 20.- 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.



## **AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)**

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. Si se trata de aprobar la prestación de un nuevo servicio por parte de la Entidad, se requerirá la mayoría de 2/3 de las cuotas de los asistentes a la Asamblea de propietarios.

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 dichas 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 21. Atribuciones**

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

1.- Propuesta de modificación de los Estatutos y, en su caso, de la normativa interna, sin perjuicio de la ulterior aprobación de la Administración actuante.

2.- Nombramiento y cese de las personas encargadas del gobierno y administración de la Entidad que formarán la Junta de Gobierno.

3.- Designación, entre las personas nombradas para la Junta, del cargo de Presidente.

4.- Nombramiento de los miembros censores de cuentas.

5.- Aprobación, en su caso, de la Memoria de Cuentas del Ejercicio anterior.

6.- Aprobación, en su caso, de los presupuestos de gastos e ingresos para el ejercicio siguiente, así como de los planes, programa y memoria de actividades.

7.- Fijación de medios económicos y cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias, a satisfacer por los propietarios de fincas registrales.

8.- Censura de la Gestión de la Junta de Gobierno.

9.- Asuntos propuestos por la Junta de Gobierno.

10.- Propuesta de disolución de la Entidad, una vez cumplido su objetivo.

11.- Cualquier otro asunto que afecte con carácter relevante a la vida de la Entidad y no hubiese sido atribuido a la Junta de Gobierno.



## **AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)**

De conformidad con lo establecido en el artículo 20.2 de estos Estatutos, la adopción de los acuerdos se realizará en votación ordinaria y por mayoría simple. No obstante, para la aprobación de las propuestas sobre modificación de Estatutos, normativa interna, así como de la disolución de la Entidad, será necesario el voto favorable de los 2/3 de los existentes con arreglo al total de los coeficientes de participación, así como la concurrencia de los votos favorables del 51 por cien de todos los propietarios de fincas registrales.

### **Sección 2ª.- De la Junta de Gobierno**

#### **Artículo 22.- Naturaleza**

La Entidad Urbanística de Conservación está regida y administrada por la Junta de Gobierno, investido 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 y en los Estatutos.

#### **Artículo 23.- Composición**

- 1.- La Junta de Gobierno estará integrada por el Presidente, Vicepresidente, Tesorero, Secretario y hasta cinco Vocales, todos ellos propietarios de fincas registrales.
- 2.- Un representante de la Administración actuante formará parte, asimismo, de la Junta de Gobierno.

#### **Artículo 24.- Elección de los miembros de la Junta**

La elección se hará en la Asamblea General por votación simple y mayoría de votos

#### **Artículo 25.- Designación de cargos**

Una vez nombrados los propietarios de fincas registrales que formarán parte de la Junta de Gobierno, la Asamblea General en votación ordinaria y por mayoría simple designará, de entre dichos titulares elegidos, al Presidente.

Los restantes cargos de la Junta de Gobierno serán designados por la propia Junta de entre sus miembros propietarios de fincas registrales inmuebles.

#### **Artículo 26.- 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.
- 2.- Los cargos de la Junta de Gobierno no son renunciables, salvo motivo suficiente apreciado por la Asamblea General.



## **AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)**

3.- Por el carácter condicionante de los nombramientos, las personas designadas cesarán en sus puestos en el momento que dejen de ser titulares de los inmuebles que poseían al producirse su designación.

4.- Los cargos de la Junta de Gobierno son gratuitos.

### **Artículo 27.- Provisión interina de vacantes**

Si durante el tiempo para que el 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 28.- 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 una vez cada tres meses.

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

2.- La convocatoria, salvo casos de urgencia apreciada por el Presidente, se cursará, al menos, con setenta y dos 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.

6.- La representación de los miembros de la Junta de Gobierno deberá recaer en cualquier otro miembro de la misma.

### **Artículo 29.- Competencias**

Corresponderán a la Junta de Gobierno las siguientes competencias:



## **AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)**

- 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.- Velar porque la Urbanización se encuentre en buen estado de conservación.
- 4.- Dictar las normas de funcionamiento de la Junta de Gobierno en lo no previsto por 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 y programas de la Entidad.
- 9.- Nombrar, si lo estima oportuno, un administrador, así como fijar su remuneración, conforme al Presupuesto autorizado.
- 10.- Contratar al personal que se juzgue necesario para el mejor cumplimiento de los fines de la Entidad.
- 11.- Decidir sobre el mantenimiento, vigilancia y conservación de los servicios urbanísticos básicos, así como sobre la custodia de las llaves de acceso a los elementos comunes.
- 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, cualquier otra función 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



## **AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)**

los fines de la Entidad, sin más limitaciones que las señaladas en la Ley y en los presentes Estatutos.

### **Sección 3ª.- Del Comité Ejecutivo**

#### **Artículo 30.- 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, secretario, Tesorero, 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 4ª.- De las funciones y competencias del Presidente, Vicepresidente, secretario y Tesorero**

#### **Artículo 31.- Del Presidente**

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

- 1.- La representación de la Entidad y de sus órganos rectores.
- 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.- Las facultades que delegue en él la Junta de Gobierno.
- 6.- Las demás facultades a él atribuidas por los Estatutos.

#### **Artículo 32.- 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 finca registral más antiguo y, en su caso, el de mayor edad.



## **AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)**

### **Artículo 33.- Del Secretario**

1.- Al Secretario de la Junta de Gobierno, que lo será 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 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) Organizar y dirigir la sede de la Entidad, ostentando la jefatura del personal contratado.
- f) Llevar un registro en el que se relacionen las fincas registrales del SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR CONILSOL S.L.C. S2, el nombre y apellidos del propietario, domicilio a efectos de notificación y el coeficiente de participación asignado, debiendo consignarse los diferentes cambios de titularidades y fecha de los mismos.
- g) Tener a su cargo el archivo de la Entidad.
- h) 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 34.- Del Tesorero**

Al Tesorero de la Junta de Gobierno corresponderá:

- 1.- Materializar la recaudación y custodiar los fondos.
- 2.- Realizar los pagos de cuenta de la Entidad con autorización del Presidente.



## **AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)**

- 3.- 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.
- 4.- Redactar los presupuestos anuales que la Junta de Gobierno haya de presentar a la Asamblea General.
- 5.- Ingresar y retirar fondos de las cuentas bancarias conjuntamente con el Presidente. En caso de ausencia o imposibilidad del Tesorero podrá firmar el Secretario, dando cuenta a aquél en el más breve plazo posible.
- 6.- Llevar inventario de los bienes de la Entidad de los que sea administrador.
- 7.- Controlar la contabilidad y verificar la Caja.
- 8.- Gestionar el abono de las cuotas de participación en los gastos.

### **CAPÍTULO VII**

#### **DEL RÉGIMEN ECONÓMICO Y JURÍDICO DE LA ENTIDAD**

##### **Sección Iª.- Del Régimen Económico**

##### **Artículo 35.- Medios Económicos**

- 1.- La Entidad urbanística de Conservación carece de patrimonio fundacional, y los medios económicos estarán constituidos por las aportaciones de los miembros, propietarios de las fincas registrales, 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, conservación, vigilancia y mantenimiento de los servicios comunitarios básicos.
  - b) Extraordinarias, con destino al pago de 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 resultantes.



## **AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)**

### **Artículo 36.- Recaudación y Exacción**

- 1.- La Entidad recaudará, dentro de los plazos establecidos, las aportaciones aprobadas por la Asamblea General para atender los gastos sociales ordinarios y extraordinarios.
- 2.- El pago de las cuotas respectivas estará domiciliado en establecimientos bancarios.
- 3.- La Junta de Gobierno podrá solicitar del Ayuntamiento, previo requerimiento al interesado, la exacción por vía de apremio de las cuotas y derramas aprobadas por la Asamblea más los intereses devengados a tenor de lo dispuesto en estos Estatutos.

### **Artículo 37.- Disposición de fondos**

- 1.- Los fondos de la Entidad serán custodiados en establecimientos bancarios, designados por la Junta de Gobierno, a nombre de la Entidad.
- 2.- Para disponer de los fondos será necesario las firmas de los miembros de la Junta de Gobierno a los que específicamente les ha sido asignada tal función en estos Estatutos.

### **Sección 2ª.- Del Régimen Jurídico**

#### **Artículo 38.- Recursos y suspensión de acuerdos**

- 1.- Contra los acuerdos de los Órganos Rectores de la Entidad cabrá recurso de alzada ante la Administración actuante, en el plazo de un mes 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 por 100 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.



## **AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)**

### **Artículo 39.- 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 esté ubicada la urbanización, para cuantas cuestiones se susciten en la interpretación o aplicación de los Estatutos o de los acuerdos de los Órganos Rectores.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN**

### **Artículo 40.- Disolución**

La Entidad de Conservación se podrá disolver, una vez transcurra la duración mínima establecida en el artículo 5 de estos Estatutos, mediante acuerdo de la Asamblea General cualificado que se establece en el último párrafo del artículo 21 de estos Estatutos. Dicho acuerdo deberá elevarse a la Administración Actuante a los efectos de su tramitación.

### **Artículo 41.- Liquidación**

Acordada válidamente la disolución de la Entidad, la Junta de Gobierno procederá a la liquidación mediante el cobro de los créditos y cuotas pendientes y el pago de las deudas y el remanente, si lo hubiera, se distribuirá entre los propietarios de fincas registrales del Sector de suelo apto para urbanizar Conilsol S.L.C. S2 en proporción al coeficiente de participación asignado a las mismas.

### **Artículo 42.- 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.”



## AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN CONILSOL-A

CÁLCULO DE COEFICIENTES PARA IMPUTACIÓN DE GASTOS

PARCELA	PRIMER TITULAR	COEFICIENTE GENERAL ASIGNADO
1-A-1	FERNANDO DIAZ PESTANA	0,4640
1-A-2	ROSARIO DE ALBA SÁNCHEZ	0,3838
1-A-3	ROSARIO DE ALBA SÁNCHEZ	0,3856
1-A-4	JUAN DE DIOS MUÑOZ BRENES	0,3838
1-B-1	NUPHAR GESTION INMOBILIARIA	0,3867
1-B-2	CARLOS MEJIAS BAUTISTA	0,3867
1-B-3	NUPHAR GESTION INMOBILIARIA	0,3867
1-B-4	JUAN MANUEL SOLDADO HUERTAS	0,3867
1-B-5	SALMYSUR PROMCON, S.L.	0,3838
1-C-1	JOSE PEINADO RODRIGUEZ	0,3938
1-C-2	ANTONIO LUIS ROJAS LOPEZ	0,3915
1-C-3	JUAN DE DIOS MUÑOZ BRENES	0,4086
1-C-4	JUAN DE DIOS MUÑOZ BRENES	0,4086
1-C-5	JUAN DE DIOS MUÑOZ BRENES	0,4086
1-D-1	NUPHAR GESTION INMOBILIARIA	0,3862
1-D-2	NUPHAR GESTION INMOBILIARIA	0,3862
1-D-3	NUPHAR GESTION INMOBILIARIA	0,3862
1-D-4	NUPHAR GESTION INMOBILIARIA	0,3862
1-D-5	NUPHAR GESTION INMOBILIARIA	0,3862
1-D-6	NUPHAR GESTION INMOBILIARIA	0,3862
1-D-7	NUPHAR GESTION INMOBILIARIA	0,3862
1-D-8	NUPHAR GESTION INMOBILIARIA	0,3862
1-D-9	MANUEL ESTUDIO MORENO	0,4333
1-D-10	RAFAEL TOLEDO BERNAL	0,4333
1-D-11	JUAN MANUEL ESTUDILLO SANCHEZ	0,4333
1-E-1	NUPHAR GESTION INMOBILIARIA	0,3862
1-E-2	NUPHAR GESTION INMOBILIARIA	0,3862
1-E-3	NUPHAR GESTION INMOBILIARIA	0,3862
1-E-4	NUPHAR GESTION INMOBILIARIA	0,3862
1-E-5	NUPHAR GESTION INMOBILIARIA	0,3862
1-E-6	NUPHAR GESTION INMOBILIARIA	0,3862



## **AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)**

1-E-7	NUPHAR GESTION INMOBILIARIA	0,3862
1-E-8	NUPHAR GESTION INMOBILIARIA	0,3862
1-E-9	NUPHAR GESTION INMOBILIARIA	0,3862
1-E-10	NUPHAR GESTION INMOBILIARIA	0,3862
1-E-11	NUPHAR GESTION INMOBILIARIA	0,4180
1-E-12	NUPHAR GESTION INMOBILIARIA	0,4611
1-F-1	ASESORIA DE GESTIÓN Y URBANIZAICÓN, S.L.	0,3862
1-F-2	URDEMO, S.A.	0,3862
1-F-3	URDEMO, S.A.	0,3862
1-F-4	URDEMO, S.A.	0,3862
1-F-5	URDEMO, S.A.	0,3862
1-F-6	JUAN FRANCISCO ARAGÓN SÁNCHEZ	0,4705
2-A-1	M <sup>a</sup> . JOSÉ JIMÉNEZ GARCÍA	0,4764
2-A-2	JOSÉ ORTEGA RODRÍGUEZ	0,3844
2-A-3	NUPHAR GESTION INMOBILIARIA	0,3844
2-A-4	NUPHAR GESTION INMOBILIARIA	0,3844
2-A-5	JESÚS JURADO NIETO GUERRERO	0,5371
2-B-1	M <sup>a</sup> . DEL CARMEN MUÑOZ GARCÍA	0,4003
2-B-2	M <sup>a</sup> . TERESA PÉREZ CANO	0,4003
2-B-3	DAYSASUR, S.L.	0,4003
2-B-4	PUERTA REAL INMOBILIARIA, S.L.	0,4003
2-B-5	DAYSASUR, S.L.	0,4003
2-B-6	ANTONIO DOMINGO GARCÍA UREBA	0,4003
2-B-7	DOMINGO CLAVAIN GUERRA	0,4581
2-B-8	JUAN MANUEL MERCHANT HERNANDEZ	0,4210
2-B-9	CONSUELO ZUBIRI AGUADO	0,3838
2-C-1	PUERTA REAL INMOBILIARIA, S.L.	0,4003
2-C-2	PUERTA REAL INMOBILIARIA, S.L.	0,4003
2-C-3	PUERTA REAL INMOBILIARIA, S.L.	0,4003
2-C-4	PUERTA REAL INMOBILIARIA, S.L.	0,4003
2-C-5	ATLANTIC WORLD, S.L.	0,4192
2-C-6	PUERTA REAL INMOBILIARIA, S.L.	0,4210
2-C-7	ALFONSO MANUEL LEAL GARCÍA	0,4192
2-D-1	JOSE ANTONIO LOJO GUERRERO	0,4003
2-D-2	PEDRO PEREZ ARAGON	0,4003
2-D-3	DIEGO ORTEGA HEREDIA	0,3921
2-E-1	JOAQUIN ROBLES GALINDO	2,7095
2-E-2	CATALINA ALBA ORTEGA	0,5208
2-E-3	JUAN MANUEL MERCHANT HERNANDEZ	0,5530
2-E-4	PUERTA REAL INMOBILIARIA, S.L.	1,0409
2-E-5	JOAQUIN ROBLES GALINDO	2,5902



## **AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)**

Manzana-3	NUPHAR GESTION INMOBILIARIA	17,1893
4-A	DIEGO AMAYA CAMELO	0,4670
4-B	ANTONIO CIFUENTES CAMACHO	0,4670
4-C	CATALINA ALBA ORTEGA	0,5484
4-D	FERNANDO DIAZ PESTANA	1,1574
4-E	JOSE REYES SALVADO	0,5390
4-F	CATALINA ALBA ORTEGA	0,5291
4-G	ANTONIO PEREZ ZAJARA	0,4670
4-H	ANTONIA RODRIGUEZ MUÑOZ	0,4670
4-I	MANUEL ALBA RAMIREZ	0,5435
4-J	DIEGO ORTEGA HEREDIA	1,9211
4-K	REHABILITACIONES CIELO	0,4670
4-L	INMOBILIARIA ISLEÑA, S.A.	14,3500
4-M	JUAN CRISTOBAL K. VON KNOBLOCK	2,9903
5-A	ATLANTIC WORLD, S.L.	1,4901
5-B	PUERTA REAL INMOBILIARIA, S.L.	3,3466
5-C	NUPHAR GESTION INMOBILIARIA	17,7461
6-A	JOSE RODRIGUEZ REYES	0,9248
<b>TOTAL</b>		<b>100,0000</b>