

ESTATUTOS DE LA ENTIDAD

URBANISTICA DE CONSERVACION

“ENVIA GOLF”

SUMARIO

CAPITULO I.- DENOMINACION, DOMICILIO, OBJETO Y FINALIDADES

Artículo 1º.- Denominación.

Artículo 2º.- Objeto.

Artículo 3º.- Fundamento.

Artículo 4º.- Naturaleza jurídica.

Artículo 5º.- Ámbito y domicilio.

Artículo 6ª.- Finalidad.

Artículo 7º.- Órgano de tutela.

Artículo 8º.- Duración.

CAPITULO II.- DE LOS ASOCIADOS, DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ASOCIADOS.

Artículo 9º.- Asociados.

Artículo 10º.- Derechos.

Artículo 11º.- Obligaciones.

CAPITULO III.- DEL GOBIERNO DE LA ENTIDAD

Artículo 12º.- Órganos de gobierno.

Artículo 13º.- La Asamblea General.

Artículo 14º.- Junta Directiva.

SECCION PRIMERA. - DE LAS ASAMBLEAS GENERALES

Artículo 15º.- Constitución de la Asamblea.

Artículo 16º.- Convocatoria.

Artículo 17º.- Sesiones Ordinarias y extraordinarias.

Artículo 18º.- Régimen de adopción de acuerdos.

Artículo 19º.- Funciones de las Asambleas Generales.

SECCION SEGUNDA. - DE LA JUNTA DIRECTIVA

Artículo 20.- Naturaleza.

Artículo 21º.- Designación de la Junta Directiva.

Artículo 22º.- Duración del Cargo.

Artículo 23º.- Reuniones de la Junta Directiva.

Artículo 24º.- Acuerdos de la Junta Directiva.

Artículo 25°.- Funciones de la Junta Directiva.

Artículo 26°.- Asistencia de terceros a las reuniones.

Artículo 27°.- El administrador.

SECCIÓN TERCERA. - DEL PRESIDENTE

Artículo 28°.- Funciones.

SECCION CUARTA. - DEL VICEPRESIDENTE

Artículo 29°.- Funciones.

SECCION QUINTA. - DEL SECRETARIO

Artículo 30°.- Funciones.

SECCION SEXTA. - DEL TESORERO

Artículo 31°.- Funciones.

SECCION SEPTIMA. - DE LOS VOCALES

Artículo 32°.- Funciones.

CAPITULO IV.- REGIMEN DE ELECCIÓN DE LOS ORGANOS DE GOBIERNO Y REPRESENTACIÓN

Artículo 33.- Elección del Presidente y de la Junta Directiva.

Artículo 34.- Procedimiento electoral.-

Artículo 35.- Designación y composición de Mesa Electoral.

Artículo 36.- Votaciones.

Artículo 37.- Reclamaciones.

CAPITULO V. - RELACION CON LA ADMINISTRACION ACTUANTE

Artículo 38°.- Coordinación con la Administración actuante.

Artículo 39°.- Representante de la Administración actuante.

Artículo 40°.- Funciones del Representante de la Administración actuante.

CAPITULO VI. - REGIMEN ECONOMICO

Artículo 41°.- Medios económicos.

Artículo 42°.- Presupuesto.

Artículo 43°.- Recaudación.

Artículo 44°.- Distribución de cuotas.

Artículo 45°.- Cuotas y coeficientes de participación.

Artículo 46°.- Contabilidad.

Artículo 47°.- Liquidación anual.

Artículo 48°.- Fondo de Reserva.

Artículo 47°.- Liquidación anual.

CAPITULO VII.- REGIMEN JURIDICO

Artículo 49°.- Recursos.

Artículo 50°.- Arbitraje.

Artículo 51°.- Legislación aplicable.

CAPITULO VIII.- DISOLUCION Y LIQUIDACION

Artículo 52°.- Disolución.

Artículo 53°.- Liquidación.

CAPITULO I
DENOMINACION, DOMICILIO, OBJETO Y FINALIDADES

ARTÍCULO 1º.- DENOMINACION. -

En el municipio de Vicar, Provincia de Almería, la “Entidad Urbanística de Conservación Envía Golf”, que habrá de regirse por los mismos y por las disposiciones legales que sean de aplicación en cada momento.

La pertenencia a la Entidad es obligatoria para todas aquellas personas que sean propietarias de terreno dentro del Sector 1 de la Envía, delimitado en las NNSS de Vúcar, la cual se delimita en el Plan Parcial, y para quienes los adquieran por cualquier título en el futuro a hacer constar esta circunstancia en los documentos en que se formalice la misma.

ARTÍCULO 2º.- OBJETO. -

Esta Entidad tiene genéricamente como objeto la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos correspondientes a su ámbito territorial, y, en concreto, aquellas a que se refiere el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento aprobado por R.D. 2159/78 de 23 de junio y artículo 69 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por R.D. 3288/78, de 25 de agosto; o normativa reglamentaria de desarrollo de la LOUA (Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía) que se apruebe en su día.

ARTÍCULO 3º.- FUNDAMENTO. -

“La Entidad Urbanística de Conservación Envía Golf” se formó en escritura constitutiva el 10 de marzo de 1.995, de acuerdo con lo que prescribe el convenio urbanístico suscrito entre ese Ayuntamiento y la sociedad mercantil, promotora del Proyecto “ La Envía Golf, S.A.”.

ARTÍCULO 4º.- NATURALEZA JURIDICA. -

Como Entidad urbanística colaboradora, la Entidad de conservación tiene carácter jurídico-administrativo; y personalidad jurídica propia y plena capacidad para

actuar en el cumplimiento de sus fines y modificará su régimen regulador desde el momento en que, aprobados los presentes Estatutos por el Excmo. Ayuntamiento de VICAR, se inscriba en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

ARTÍCULO 5º.- AMBITO Y DOMICILIO. -

Las infraestructuras sujetas a conservación por la Entidad son aquellas de carácter público, situados en el ámbito del Polígono I Envía Golf, conforme a lo establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y sus modificaciones, y, en consecuencia, resulta definido por el Planeamiento de desarrollo que han sido aprobadas por el Ayuntamiento de Vicar (Almería) dentro del correspondiente Plano Parcial. El suelo de uso privativo de las parcelas o fincas registrales y los elementos en él instalados, serán conservados por la Comunidad de Propietarios correspondiente o por el titular del terreno quedando, por consiguiente, fuera de la Entidad de Conservación.

El domicilio social de la “Entidad” se establece en el municipio de Municipio de Vicar (Almería), Travesía de la Envía, núm. 8, Urbanización” La Envía”.

El traslado de domicilio a otro lugar, dentro de la localidad, requerirá acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

ARTÍCULO 6º.- FINALIDAD. -

1. Constituyen fines esenciales de la “Entidad” las funciones que se detallan a continuación:

a) El mantenimiento y conservación de las obras de urbanización, viales, parques, zonas deportivas y jardines, bajo las directrices y vigilancia de la Administración Municipal.

b) Dar cumplimiento a la legislación vigente referente a la aportación del suelo de cesión obligatoria y a la completa ejecución de la urbanización, que constituyesen las mejoras urbanas previstas para el Plan Parcial.

c) Actuar como legítima representante de los titulares de los terrenos comprendidos dentro del ámbito del polígono, a los efectos de unir los esfuerzos para

realizar los fines propios de la “Entidad”, además de facilitar y agilizar las relaciones necesarias con los organismos administrativos competentes.

d) Proponer al Ayuntamiento programas de actuación encaminados a ejecutar las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

e) Asistir al Ayuntamiento en el procedimiento de reparto de los costos de ejecución de las mejoras urbanas.

2. Además de las anteriores funciones y las que pueda llevar a efecto la “Entidad” dentro de su ámbito de actuación, realizará, igualmente, las que se detallan, seguidamente, para el cumplimiento de su objeto:

a) Contratar directamente las obras y servicios de toda clase a realizar por necesidades de mantenimiento, por importe igual o inferior al que se apruebe en los presupuestos de la “Entidad” y siguiendo lo que estos Estatutos y, en su caso, los Reglamentos de Régimen Interior que los desarrollen, determinen.

b) Asistir al Ayuntamiento en el procedimiento de contratación de obras y servicios que afecten a la tarea de mejora del polígono.

c) Dotar de servicios urbanos, el ámbito del polígono cuando se haga de forma diferenciada del resto de las áreas urbanas.

d) Dar conformidad al correcto cumplimiento de los contratos de obras y servicios generales que afecten al ámbito de la “Entidad”. La fijación de la postura de la “Entidad” en la aceptación de las obras y servicios será previa a la municipal, si bien no tendrá para este último carácter vinculante. Las disconformidades que la “Entidad” plantea habrán de manifestarse de forma razonada y justificada.

e) Cualquier otra función que, dentro del marco legal de aplicación, y que, como resultado de las necesidades, de los objetivos y finalidades de la “Entidad”, se desarrolle a través de Reglamentos de Régimen Interior.

ARTÍCULO 7º.- ORGANISMO DE TUTELA. -

La Administración bajo cuyo control y tutela actúa la Entidad Urbanística de Conservación es el Excmo. Ayuntamiento de Vicar (Almería).

La disolución y liquidación de la “Entidad Urbanística de Conservación” del Polígono I Envía Golf, precisará acuerdo expreso del Pleno del Ayuntamiento de Vicar.

Desde la terminación de las mejoras urbanas previstas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y realizadas de acuerdo con el Ayuntamiento, la obligación de conservar y mantener la urbanización será la que estipule el Pleno corporativo.

ARTÍCULO 8º.- DURACION. -

La duración de la “Entidad Urbanística de Conservación” del Polígono I Envía Golf será la necesaria para llevar a término la totalidad de la tarea urbanizadora y de la mejora urbana prevista en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, así como la realización de las obligaciones inherentes a las mismas.

CAPITULO II

DE LOS ASOCIADOS, DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ASOCIADOS

ARTICULO 9º.- ASOCIADOS. -

a). - Integrarán necesariamente esta Entidad todas las personas físicas o jurídicas, de naturaleza pública o privada, que sean propietarias de solares patrimoniales o sometidas al régimen jurídico-privado incluidas en el ámbito de la Entidad.

b). - Los cotitulares de un solar habrán de designar a un representante para el ejercicio de las facultades como miembro de la Entidad, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de dicha condición.

c). - Cuando los titulares de solares sean personas jurídicas, se designará una persona como representante de la misma ante la Entidad.

d). - Cuando los solares pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Entidad por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

e). - Cuando sobre las parcelas o solares se constituyeran regímenes de propiedad horizontal, la representación del conjunto de los propietarios que compongan la

Comunidad la asumirá su Presidente, sin perjuicio de que previamente a la celebración de la Asamblea General de la Entidad pueda someterse a conocimiento y decisión de su Comunidad, su actuación en la Entidad de Conservación.

No obstante, aquel propietario miembro de una Comunidad de Propietarios que desee asistir a la Asamblea General, podrá hacerlo computándose su voto por su cuota de participación en la Comunidad, debiendo descontarse dicho porcentaje de participación del total perteneciente a esa Comunidad de Propietarios.

f). - El Ayuntamiento de Vicar designará en calidad de Administración actuante dos representantes ante la Entidad que tendrán voz y voto, formará parte de los órganos de gobierno o de la Entidad, y que será el vínculo de comunicación y coordinación de la Entidad con la Administración.

g). - La transmisión de la titularidad de los solares llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del enajenante, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de la transmisión.

A este efecto, en el título de transmisión deberá expresarse el compromiso relativo a la conservación de las obras y servicios de la urbanización, con expresa aceptación de los mismos por el adquirente. No obstante, la ausencia de esta cláusula no eximirá del cumplimiento de las obligaciones previstas en el primer párrafo.

Tanto los asociados iniciales de la Entidad como los incorporados con posterioridad a ella tendrán los mismos derechos y obligaciones.

h). - En todo caso, de conformidad con la legislación urbanística vigente, la responsabilidad de los propietarios frente a la Entidad de Conservación tendrá carácter real, respondiendo por ello las fincas de las que sean titulares en cada momento de las obligaciones asumidas por aquéllos ante la Entidad.

i). - Los asociados, en el momento de la integración, podrán solicitar y obtener copia de los Estatutos que regulan la "Entidad", así como de las demás normas que, en su caso, los desarrollen o complementen, las cuales serán, en todo caso, debidamente diligenciadas por el Secretario de la "Entidad".

ARTÍCULO 10º.- DERECHOS. -

a). - El uso y disfrute de los servicios y pertenencias comunes de acuerdo con su naturaleza y las normas y ordenanzas que regulen el ejercicio de estos derechos.

b). - *Ser elector y elegible para los cargos de los distintos órganos de la Entidad de Conservación.*

c). - *Asistir con voz y voto a la Asamblea General de la Entidad.*

d). - *Solicitar la intervención de los órganos de la Entidad de Conservación para dirimir las diferencias que pudieran surgir con otros propietarios de la urbanización.*

e). - *Consultar, obtener copia y certificaciones acreditativas de los acuerdos sociales y sus antecedentes, los archivos y registro de la Entidad y cuanta información requieran de la misma y de sus órganos.*

f). - *Presentar propuestas y sugerencias.*

g). - *Ejercer cualquier derecho derivado de los presentes Estatutos y disposiciones legales aplicables.*

ARTÍCULO 11º.- OBLIGACIONES. -

a). - *Satisfacer puntualmente, en la forma que se determine, las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Entidad de Conservación, a cuyo fin se fijará la cuantía correspondiente a cada miembro, en función de la cuota de participación que le hubiere sido atribuida y de las previsiones contenidas en los presupuestos ordinarios y extraordinarios, comunicando a la Entidad una cuenta bancaria dónde puedan ser giradas las cuotas establecidas.*

b). - *Las que se deriven como prestaciones individualizadas de las resoluciones de los órganos competentes de la Entidad, en cumplimiento de las prescripciones y normas legales o estatutarias dimanantes de los fines de la misma.*

c). - *Cumplir los acuerdos adoptados por la Asamblea General y la Junta Directiva, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.*

d). - *Señalar un domicilio y datos de contacto (teléfono, email, o cualquier otro para recibir notificaciones) y comunicar sus cambios, a efectos de notificaciones, para constancia de la secretaría de la Entidad. En caso contrario se considerará, a estos efectos, el de la parcela o propiedad existente en el ámbito de la Entidad.*

e). - *Mantener en buen estado de conservación las fincas privativas, resarciendo cualquier daño que ocasionen en las obras e instalaciones conservadas por la Entidad.*

f). - *Permitir el acceso a las fincas privativas, siempre que así lo requieran las actividades de conservación de la entidad, sin perjuicio de que, en todo caso, las*

actuaciones se realicen ocasionando las menores molestias y daños que sea posible y resarciendo los que singularmente se produjeran.

g). - Comunicar a la Entidad, con un plazo de antelación de cinco días, el propósito de transmitir la titularidad de la finca situada en el ámbito geográfico de la Entidad.

h). - Cumplir con todas las obligaciones que se deriven de la aplicación y eficacia de los presentes Estatutos y de las disposiciones legales que sean de aplicación.

CAPITULO III **DEL GOBIERNO DE LA ENTIDAD**

ARTÍCULO 12º.- ORGANOS DE GOBIERNO. -

Los órganos de gobierno de la “Entidad Urbanística de Conservación” del Polígono I Envía Golf son:

- a) La Asamblea General.*
- b) La Junta Directiva.*

ARTÍCULO 13º.- LA ASAMBLEA GENERAL. -

La Asamblea General es el órgano supremo de la “Entidad” y está constituida por la totalidad de los miembros de la misma.

ARTÍCULO 14º.- JUNTA DIRECTIVA. -

La Junta Directiva es el órgano ejecutivo de la “Entidad” y está constituida por:

- El Presidente.*
- El Vicepresidente.*
- El Secretario.*
- El Tesorero.*
- Dos Vocales.*
- Dos Representantes del Ayuntamiento.*

SECCION PRIMERA. - DE LAS ASAMBLEAS GENERALES

ARTÍCULO 15°.- CONSTITUCION DE LA ASAMBLEA. -

1. *Las Asambleas Generales, tanto ordinarias como extraordinarias, quedarán válidamente constituidas en primera convocatoria cuando concurran a ellas, presentes o debidamente representados, titulares que lo sean, al menos, del 75% del coeficiente de participación de la Entidad. En segunda convocatoria, será válida cualquiera que sea la representación presente.*

2. *Las reuniones de la Asamblea General estarán presididas por el Presidente de la Junta Directiva o el Vicepresidente en ausencia del primero. En caso de ausencia de los anteriores, ejercerá el cargo cualesquiera de los Vocales de la Junta Directiva, de acuerdo con el orden de nombramiento o, en su caso, el de más edad. En ausencia de los anteriores, el Presidente de la Asamblea será designado expresamente para la Asamblea que se vaya a celebrar entre los propietarios asistentes.*

3. *Actuará como Secretario de la Asamblea General quien ejerza las funciones de Secretario de la Junta Directiva. En ausencia del mismo, ejercerá las funciones de Secretario el vocal más joven, siempre que no le corresponda actuar de Presidente. En ausencia de los anteriores y de otros vocales, la Asamblea designará a la persona que ejerza en esa Asamblea concreta el cargo de Secretario.*

ARTÍCULO 16°.- CONVOCATORIA. -

1. *La Asamblea General será convocada por la Junta Directiva, y en su nombre por el Presidente, mediante una notificación circular dirigida a cada uno de los miembros de la "Entidad", en el domicilio que tengan designado a tal efecto.*

2. *La expresada notificación podrá ser remitida mediante carta, telegrama, fax, burofax, e incluso vía e-mail si se hubiere sido facilitado dirección de correo electrónico a dichos fines por los miembros de derecho, o por cualquier otro medio electrónico.*

3. *Si intentada una citación o notificación al miembro de la "Entidad" resultare imposible practicarla en el domicilio designado o al que correspondiere en su defecto, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la "Entidad", o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresa de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la Entidad, con el*

visto bueno del Presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

4. Las convocatorias de la Asamblea General se realizarán con una anticipación no inferior a veinte días naturales y a ellas habrán de adjuntarse el orden del día previsto. Dicha convocatoria habrá de prever y fijar la fecha de la segunda convocatoria, la cual no podrá ser antes de media hora después de la prevista para la primera.

ARTÍCULO 17º.- SESIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS. -

1. La Asamblea General se reunirá, de forma obligatoria, en sesión ordinaria una vez al año, previa convocatoria cursada por el Presidente, dentro del primer semestre de cada ejercicio, que coincidirá con el año natural.

2. Toda reunión de la Asamblea General que no sea de las señaladas en el apartado anterior tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria.

3. Podrán celebrarse tantas sesiones extraordinarias como acuerde la Junta Directiva por mayoría simple de sus miembros.

4. También podrán solicitar sesión extraordinaria los miembros de la Entidad siempre que la solicitud cumpla los siguientes requisitos:

- Escrito razonado suscrito por una cuarta parte de los miembros de derecho de la Entidad.*
- Inclusión del orden del día.*
- Anticipación mínima de 30 días a la fecha propuesta.*

ARTÍCULO 18º.- REGIMEN DE ADOPCION DE ACUERDOS. -

1. De conformidad con lo que dispone el Artículo 29 del Reglamento de Gestión Urbanística, los acuerdos de la Asamblea General se adoptarán siempre por mayoría simple de las cuotas o coeficiente de participación presentes y representadas.

2. Los acuerdos que signifiquen la modificación de Estatutos y la disolución de la Entidad requerirá aprobación de la Administración urbanística actuante, conforme a lo dispuesto en los Artículos 27, 4º y 30 del Reglamento de Gestión Urbanística, y deberán de inscribirse en el correspondiente Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

3. *Cada miembro de derecho tiene un voto con independencia de las características de su propiedad, siendo este ponderado al coeficiente o participación que se represente como miembro de la Entidad.*

ARTÍCULO 19º.- FUNCIONES DE LAS ASAMBLEAS GENERALES. –

A) FUNCIONES PROPIAS DE LAS SESIONES ORDINARIAS.

1. *Examinar y aprobar, si es procedente, la gestión realizada por la Junta Directiva en el período transcurrido desde la última sesión.*
2. *Examinar y aprobar, si es procedente, el estado contable y económico-financiero presentado por la Junta Directiva, o en su caso por el Administrador.*
3. *Adoptar acuerdos sobre las cuestiones planteadas por la Junta Directiva.*
4. *Definir los criterios a seguir por la Junta Directiva en sus actuaciones.*
5. *Aprobar los programas de actuación y los presupuestos correspondientes.*

B) FUNCIONES PROPIAS DE LAS SESIONES EXTRAORDINARIAS.

1. *Aceptar la renuncia de los miembros de la Junta Directiva.*
2. *Elegir los miembros de la Junta Directiva cuando se trate de vacantes producidas por renuncia.*
3. *Modificar los Estatutos y bases de actuación económico-financiera.*
4. *Aprobar los Reglamentos de orden interno para mejorar el desarrollo de los presentes Estatutos.*
5. *Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y de mejora necesarias para atender el objeto de la Entidad, así como fijar los medios precisos para su financiación y la forma y plazos de recaudación de las aportaciones de los miembros establecidos para tales fines.*
6. *Proponer la disolución de la Entidad a la Administración actuante, cuando proceda conforme a lo dispuesto en los presentes Estatutos.*
7. *Conocer y decidir en todos aquellos asuntos de interés general para la Entidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor cumplimiento de sus fines y solicitar, en su caso, para ello el auxilio y tutela de la Administración actuante y demás órganos urbanísticos.*

SECCION SEGUNDA. - DE LA JUNTA DIRECTIVA

ARTÍCULO 20º.- NATURALEZA. -

La Junta Directiva es el órgano de dirección, gobierno y administración de la Entidad y ostenta todas aquellas facultades que las disposiciones generales y los presentes Estatutos les confieren, de forma expresa o por delegación.

ARTÍCULO 21º.- DESIGNACION DE LA JUNTA DIRECTIVA. -

1. La elección de la Junta Directiva, a excepción del representante de la Administración, se realizará por la Asamblea General por medio de voto directo de todos y cada uno de sus miembros.

2. Las vacantes que, en su caso, se produzcan durante el mandato de la Junta Directiva, por renuncia u otras situaciones extraordinarias, serán cubiertas provisionalmente por la propia Junta Directiva de entre los miembros de la Entidad, hasta tanto se proceda a la elección de los sustitutos por la Asamblea General, que deberá celebrarse en el plazo máximo de los tres meses siguientes a la efectividad de la vacante. La persona que finalmente resulte elegida ostentará su cargo, únicamente, por el periodo que le restare por cumplir al sustituido y se lleve a efecto la próxima elección ordinaria.

3. Todos los cargos, a excepción del correspondiente al representante de la Administración, serán honoríficos y gratuitos.

ARTÍCULO 22º.- DURACION DEL CARGO. -

El periodo de mandato de la Junta Directiva será de dos años, con renovación de la totalidad de sus miembros, los cuales podrán ser candidatos a la reelección.

ARTÍCULO 23º.- REUNIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA. -

La Junta Directiva se reunirá como mínimo, una vez cada trimestre, además de las veces que lo crea oportuno su Presidente, ya por iniciativa propia, o por requerimiento de dos de sus miembros. La asistencia a las sesiones de la Junta Directiva es obligatoria para todos sus miembros.

ARTÍCULO 24°.- ACUERDOS DE LA JUNTA DIRECTIVA. -

Los acuerdos de la Junta Directiva se adoptarán por mayoría simple de los votos, siendo dirimente en caso de empate el voto de calidad del Presidente o quien le sustituya, y serán inmediatamente ejecutivos. Los acuerdos se transcribirán en el correspondiente Libro de Actas de la Entidad, del que se librarán certificaciones por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, a petición de cualesquiera miembros de la Entidad o a requerimiento de los órganos urbanísticos.

ARTÍCULO 25°.- FUNCIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA. -

Son funciones propias de la Junta Directiva:

- a) Convocar las sesiones de las Asambleas Generales.*
- b) Redactar los balances de la "Entidad".*
- c) Proponer a la Asamblea General los correspondientes programas de actuación y presupuestos necesarios.*
- d) Ejecutar, gestionar, desarrollar y organizar los acuerdos adoptados por la Asamblea General.*
- e) Nombrar el Administrador, los Consultores Técnicos y Jurídicos y todos aquellos servicios que sean necesarios para el cumplimiento de las funciones propias de la "Entidad".*
- f) Interpretar los Estatutos y normas reguladoras velando por su cumplimiento.*
- g) Ejercer las acciones legales convenientes en defensa de la "Entidad".*
- h) Instar al Ayuntamiento para que proceda al cobro de las cuotas por la vía de apremio, que correspondan a los miembros de la "Entidad" que no satisfagan sus importes.*
- i) Informar al Ayuntamiento de las disposiciones acordadas por la "Entidad".*
- j) Vigilar el desarrollo de las obras que se realicen en el ámbito de la "Entidad".*

k) Denunciar los defectos que se observen en la prestación de servicios y realización de obras.

l) Gestionar la concesión de los beneficios fiscales que fuesen aplicables.

m) Requerir al Ayuntamiento para que actúe con urgencia, en los casos de daños.

n) Actuar por delegación municipal en las obras a realizar de acuerdo con las necesidades de mantenimiento y las previsiones de la Asamblea General.

o) Colaborar con el Ayuntamiento en el cobro de las cuotas.

ARTÍCULO 26º.- ASISTENCIA DE TERCEROS A LAS REUNIONES. -

El Administrador y los Consultores Técnicos y Jurídicos tienen derecho de asistencia a las reuniones de la Asamblea General y de la Junta Directiva, con derecho a voz, pero sin voto.

ARTÍCULO 27º.- EL ADMINISTRADOR. -

La Junta Directiva podrá encomendar a un Administrador, profesionalmente cualificado, la realización de todas o algunas de las funciones de sus miembros. En este caso, el Administrador será civilmente responsable de las funciones encomendadas y los cargos de la Junta Directiva habrán de supervisar las materias de su competencia.

SECCION TERCERA. - DEL PRESIDENTE

ARTÍCULO 28º.- FUNCIONES. -

Son funciones propias del Presidente:

a) *Ostentar la legal representación de la Entidad Urbanística de Conservación del Polígono I Envía Golf, ante las Autoridades, Tribunales, Administración y Organismos Públicos, e Instituciones y Entidades Privadas.*

b) *Velar por una correcta relación con el Ayuntamiento de Vúcar y por una eficaz colaboración de las iniciativas.*

c) *Convocar la Asamblea General y la Junta Directiva, presidiendo sus sesiones.*

d) *Revisar las actas de las sesiones, e impulsar el cumplimiento de los acuerdos y disposiciones en ellas reflejadas.*

e) *Suscribir los compromisos que conjuntamente con el Ayuntamiento se tomen en orden a las finalidades de la "Entidad", debiendo ser validados por la Asamblea General.*

f) *Interponer reclamaciones por vía administrativa, en la Jurisdicción ordinaria o especial, ejercer acciones y otorgar poderes a terceros. Todas estas facultades precisarán o bien la unanimidad de la Junta Directiva e inclusión en el orden del día de la sesión de la Asamblea General inmediata posterior, o bien el acuerdo previo de la mencionada Asamblea General.*

g) *Ordenar los pagos a realizar por la "Entidad" conjuntamente con el Secretario o Tesorero.*

SECCION CUARTA. - DEL VICEPRESIDENTE

ARTÍCULO 29º.- FUNCIONES. -

Son funciones propias del Vicepresidente:

a) *Sustituir al Presidente en todas sus funciones en los casos de ausencia o cualquier otro motivo que los justifique y con aceptación de la Junta Directiva.*

b) *Actuar por delegación del Presidente en la forma que éste disponga.*

c) *Seguir y colaborar en las acciones del Presidente a fin de poder sustituirlo adecuadamente si fuese necesario.*

SECCION QUINTA. - DEL SECRETARIO

ARTÍCULO 30º.- FUNCIONES. -

Son funciones propias del Secretario:

a) Redactar las actas de la Asamblea General y de la Junta Directiva, de las cuales dará fe y firmará conjuntamente con el Presidente.

b) Enviar copia de las actas a los miembros de los órganos de Gobierno de la "Entidad".

c) Llevar en relación con el Ayuntamiento un control de parcelación y de los titulares que integran la "Entidad".

d) Custodiar los libros y documentos de la "Entidad" que no hagan referencia a la administración contable de la misma.

e) Librar certificaciones que hagan referencia a los libros que están bajo su custodia con el necesario visto bueno del Presidente.

f) Preparar, redactar y enviar a los miembros de la "Entidad" el estado de cuentas y la memoria anual.

g) Llevar la correspondencia que necesite mantener la "Entidad".

i) Cualquier otra función que dentro de sus competencias le encomiende la Asamblea General, la Junta Directiva o el Presidente.

SECCION SEXTA. - DEL TESORERO

ARTÍCULO 31º.- FUNCIONES. -

Son funciones propias del Tesorero:

a) Realizar los movimientos de fondos económicos que ordenen el Presidente o el Vicepresidente o el Secretario, anotándolos en los libros correspondientes.

b) Custodiar los libros y documentos de la "Entidad" que hagan referencia a la administración contable.

c) Seguir el proceso del presupuesto aprobado.

d) Ayudar al Secretario en el apartado económico a la redacción del estado de cuentas y de la memoria anual.

e) Tener la contabilidad a disposición de los Asociados.

SECCION SEPTIMA. - DE LOS VOCALES

ARTÍCULO 32º.- FUNCIONES. -

Son funciones propias de los Vocales:

a) Seguir y colaborar en las tareas del Secretario y del Tesorero, al objeto de poderlos sustituir adecuadamente si así fuese necesario.

b) Cualquier función que dentro de las competencias de la Junta Directiva les encomiende la Asamblea General o la propia Junta Directiva.

CAPITULO IV

REGIMEN DE ELECCIÓN DE LOS ORGANOS DE GOBIERNO Y REPRESENTACIÓN

ARTICULO 33º. - ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y DE LA JUNTA DIRECTIVA.-

1. El Presidente y demás integrantes de la Junta Directiva de la "Entidad", excepción hecha del representante designado por la Administración municipal, serán elegidos en Asamblea General Extraordinaria, mediante sufragio libre y directo de todos los miembros de la misma.

2. En las candidaturas para la elección de la Junta Directiva, que serán cerradas y completas, deberán figurar, además de la relación de sus componentes, el cargo que cada uno haya de ostentar y la designación de un representante, a efectos de notificaciones, reclamaciones, para asistir como Interventores en el proceso de votación y recuento de los votos y cualquier otro acto de representación.

3. La Junta Directiva estará integrada por seis miembros, elegidos por la Asamblea, además de los dos miembros que designe la Administración actuante. Al frente de la Junta Directiva figurará el Presidente y formarán parte de ella,

obligatoriamente, así mismo, un Vicepresidente, un Secretario, un Tesorero, dos Vocales y los dos representantes de la Administración actuante.

ARTICULO 34.- PROCEDIMIENTO ELECTORAL.-

1. La elección, por parte de la Asamblea General, del Presidente y/o de los demás miembros de la Junta Directiva, tendrá lugar en los siguientes supuestos:

a) Por expiración del mandato del Presidente y de la Junta Directiva.

b) Por dimisión o renuncia, fallecimiento o incapacidad de cualquiera de sus miembros. En este caso, la elección tendrá lugar por el tiempo que reste para agotar la duración del cargo prevista en los Estatutos.

c) Por voto de censura acordado en Asamblea General Extraordinaria convocada al efecto, a petición, al menos, del diez por ciento de las cuotas de participación, y siempre que resulte aprobado por mayoría absoluta de las cuotas de participación. El acuerdo aprobatorio del voto de censura deberá incluir el nombramiento de una Junta Gestora hasta la celebración de la correspondiente Asamblea donde se proceda al nombramiento de la nueva Junta Directiva, conforme al procedimiento de elección previsto en estos Estatutos.

2. La apertura del procedimiento electoral deberá acordarse por la Junta Directiva con una antelación, al menos, de treinta días naturales respecto de la finalización del plazo de vigencia de los cargos. Dicho acuerdo que será notificado a todos los miembros de la "Entidad" contendrá la convocatoria de la correspondiente Asamblea General, donde habrá de especificarse, en todo caso, como punto del Orden del Día la celebración del proceso de elección y designación de los miembros de la Junta Directiva.

3. Producida la convocatoria del proceso electoral, las candidaturas deberán presentarse ante la Junta Directiva con, al menos, diez días de antelación a la celebración de la Asamblea General, a fin de proceder a la publicación de las mismas en el tablón de la sede de la Entidad y, en su caso, en la página Web de la misma, si se dispone de ella, además de poder facilitar dicha información a cualquier miembro de la Entidad que así lo solicitase.

4. Si alguna de las candidaturas no reuniera los requisitos exigidos para ello, se procederá a desestimar su admisión, mediante acuerdo motivado de la Junta Directiva

que será notificado al representante de dicha candidatura, antes de la celebración de la Asamblea, pudiendo formular reclamación el día de las votaciones, la cual será resuelta, al inicio de la Asamblea, por acuerdo adoptado por la mayoría simple de los asociados.

ARTICULO 35. - DESIGNACION Y COMPOSICION DE MESA ELECTORAL.

1. Constituida la Asamblea General Extraordinaria para la elección del Presidente y de la Junta Directiva de la "Entidad", al inicio de la misma se procederá a un sorteo, entre los asambleístas que no formen parte de ninguna candidatura, para la designación de los cinco miembros que vayan a integrar la Mesa Electoral.

2. A continuación se procederá a la constitución de la Mesa Electoral, que estará presidida por el miembro de mayor edad de los elegidos, actuando como Secretario el más joven.

3. Son funciones de la Mesa Electoral las siguientes:

- a) Comprobar la identidad de los votantes.*
- b) Recoger y anotar el sentido del voto de cada elector, identificando al votante y el coeficiente de participación que ostenta, a fin de consignarlo en el Acta.*
- c) Anunciar los resultados proclamando la candidatura ganadora.*
- d) Suscribir el Acta correspondiente de la Asamblea General, en la que deberá constar el número de electores, votos válidos emitidos, votos nulos, el resultado de la votación y demás incidencias que se considere preciso reseñar.*

ARTÍCULO 36. - VOTACIONES.-

1. En caso de que existiera una sola candidatura, que reúna los requisitos establecidos, sus componentes serán proclamados Presidente y miembros de la Junta Directiva, sin necesidad de votación.

2. Cuando concurren varias candidaturas válidas, se celebrarán las elecciones en la forma prevista en los apartados siguientes.

3. Las votaciones se efectuarán mediante sufragio libre y directo de todos los miembros de la Asamblea con derecho a voto, en papeletas facilitadas a tal efecto.

4. Al ser las candidaturas cerradas y completas, los electores deberán elegir cualquiera de ellas en su totalidad, anulándose los votos que no se ajusten a esta determinación.

5. Los integrantes de la Mesa Electoral ejercerán su derecho a voto, si lo tuvieren, en último lugar.

6. Terminada la votación, se procederá al recuento de los votos en presencia de los representantes de cada una de las candidaturas que hayan actuado de Intervenientes.

7. El Presidente de la Mesa dará lectura al resultado de la votación siendo elegida la candidatura que obtenga el mayor número de votos.

8. En caso de empate entre dos o más candidaturas se efectuará una segunda votación entre ellas, y así sucesivamente hasta que una de las candidaturas resulte elegida.

9. Del desarrollo de la Asamblea se levantará la correspondiente Acta, la cual deberá contener, además, los datos referidos en el Apartado 3, d) del Artículo 35 de los presentes Estatutos, debiendo ser firmada por los miembros de la Mesa Electoral, así como el Presidente y Secretario de la Asamblea y, si así se acordase, por los representantes de los candidatos que hayan intervenido en el escrutinio en calidad de intervinientes.

ARTICULO 37. - RECLAMACIONES.-

1. Las reclamaciones e incidencias relativas al desarrollo de la votación y al escrutinio serán resueltas por la Mesa, consignando en el Acta su decisión.

2. Las reclamaciones no estimadas por la Mesa Electoral podrán ser impugnadas conforme a la normativa vigente.

CAPITULO V
RELACION CON LA ADMINISTRACION ACTUANTE

ARTÍCULO 38°.- COORDINACION CON LA ADMINISTRACION ACTUANTE. -

La Junta Directiva y de forma especial el Presidente, velarán por una correcta coordinación entre las iniciativas de la Administración actuante y los fines de la "Entidad".

ARTÍCULO 39°.- REPRESENTANTES DE LA ADMINISTRACION ACTUANTE. -

Los representantes de la Administración actuante en los órganos de Gobierno de la "Entidad" será el canal de información, sobre la actuación municipal y al mismo tiempo dará cuenta de su gestión al Gobierno Local para que éste también tenga noticias de las tareas de la "Entidad".

ARTÍCULO 40°.- FUNCIONES DE LOS REPRESENTANTES DE LA ADMINISTRACION ACTUANTE. -

Son funciones propias del Representante de la Administración actuante:

a) Informar a la Administración de los objetivos y del orden de prioridades que la "Entidad Urbanística de Conservación" del Polígono I Envía Golf realiza.

b) Coordinar y armonizar los objetivos y prioridades del Polígono con los que puedan decidir los otros polígonos integrados en el municipio de Vicar, y nos afecten directa o indirectamente.

c) Coordinar y agilizar la operatividad de los programas de la "Entidad" con las posibilidades municipales, en orden a tomar las medidas necesarias para alcanzar los objetivos de la Entidad.

CAPITULO VI
REGIMEN ECONOMICO

ARTÍCULO 41º.- MEDIOS ECONOMICOS. -

1.-*La hacienda de la Entidad estará integrada por los siguientes ingresos:*

a) *Las cuotas de toda índole de los miembros, cuya cuantía y periodicidad podrá variar en función de los presupuestos de ingresos y gastos aprobados la Asamblea General.*

b) *Subvenciones, auxilios, donativos y otros ingresos.*

2.- *Si durante el ejercicio surgiera una necesidad imprevista que exigiere un gasto extraordinario, será preciso acuerdo de la Asamblea especialmente convocada a este objeto. A propuesta de la Junta Directiva, la Asamblea General aprobará el programa de actuación y el presupuesto de ejecución, los cuales, cuando corresponda, serán remitidos al Ayuntamiento.*

ARTÍCULO 42º.- PRESUPUESTO. -

1.- *Se redactará y aprobará anualmente presupuesto ordinario, remitiéndose a la administración actuante para su aprobación.*

2.- *Su partida de ingresos la constituirá el superávit anterior, si los hubiere, las subvenciones o donativos que se recibieran y cualquier otro ingreso previsible.*

3.- *Su partida de gastos será constituida por los ordinarios y generales de conservación, locales, mobiliario y material; y los gastos previstos para la consecución de los fines de conservación de esta Entidad.*

ARTÍCULO 43º.- RECAUDACION. -

1.- *En defecto de acuerdo expreso, las cuotas o aportaciones económicas que han de satisfacer los miembros de la Entidad se recaudarán trimestralmente (dentro de los diez primeros días del correspondiente mes), respecto a las previsiones del presupuesto anual, debiendo verificarse el abono de la cantidad correspondiente dentro del plazo de los quince días siguientes al de la recepción del requerimiento de pago.*

2.- *Transcurrido el período de pago que se fije como voluntario las cuotas podrán exigirse al propietario moroso por la recaudación municipal, por la vía de apremio más la penalización establecida legalmente, y los demás recargos e intereses de aplicación legal y/o reglamentaria.*

ARTÍCULO 44°.- DISTRIBUCIÓN DE LAS CUOTAS. -

La distribución de las cuotas entre los diferentes propietarios se realizará atendiendo la naturaleza del gasto en relación con el índice de participación de cada propiedad. Los consumos de los servicios urbanos se repercutirán según tarifa y los gastos generados por nuevas inversiones o mantenimientos según índices de participación, también.

ARTÍCULO 45°.- CUOTAS Y COEFICIENTES DE PARTICIPACION

1. *Para dar cumplimiento al artículo anterior se fija, por cada propiedad, el coeficiente de participación ya establecido en la escritura de propiedad de cada parcela, conforme a lo establecido en las escrituras de reparcelación voluntaria de fincas otorgadas por el Ayuntamiento de Vicar en el Proyecto de Compensación del S-1 La Envía, y que supone, igualmente, el valor definitivo de concurrencia y toma de decisiones de la Asamblea General.*

2. *Las cuotas así determinadas, consideran tanto a los propietarios individuales de parcelas, incluso en regímenes de cotitularidad, como a las Comunidades de Propietarios existentes, representando así al total de miembros integrados en la Entidad de Conservación.*

3. *En las parcelas sobre las que se haya constituido regímenes de propiedad horizontal, la contribución de los propietarios al pago de la aportación correspondiente se efectuará conjuntamente o individualmente. En el caso de conjuntamente será la comunidad de propietarios la responsable del pago y el en caso individual responderá cada propietario de su cuota de participación en la división horizontal. En este último caso, deberá la comunidad aprobar y solicitar a la Entidad se giren los recibos de forma individualizada, colaborando con la Entidad en la transmisión de los datos actualizados de los propietarios de dicha división horizontal.*

4.

5. En el caso de que algún asociado no haga efectivo a su vencimiento alguna de las cuotas aprobadas por la administración actuante, la Junta Directiva dará plazo de quince días naturales desde el día que lo notifique al moroso, añadiendo al importe un recargo del 10% de la cantidad debida, y los gastos bancarios originados en caso de devolución del recibo. Si pasado este plazo no se satisface la deuda se procederá por vía de apremio administrativo, y a tal efecto el secretario con el Vº Bº del Presidente, certificará el débito remitiéndolo al Ayuntamiento de Vúcar para el inicio de la vía ejecutiva.

ARTÍCULO 46º.- CONTABILIDAD. -

1.- La entidad llevará la contabilidad de la gestión económica de los libros adecuados para que, en cada momento, pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse.

2.- Obligatoriamente la contabilidad contará, como mínimo, de libros de ingresos, gastos y caja, que estarán a cargo del Tesorero de la entidad.

3.- La Asamblea General podrá designar una comisión censora de cuentas, constituida por tres miembros de la Entidad o profesionales economistas, con el fin de supervisar la contabilidad de la misma en informar de ello al indicado órgano colegiado.

ARTÍCULO 47º.- LIQUIDACION ANUAL. -

El Presidente elevará a la Asamblea General la liquidación anual del presupuesto del ejercicio cerrado, por años naturales y los presentará junto al proyecto de presupuesto para el ejercicio en curso.

ARTÍCULO 48º.- FONDO DE RESERVA. -

El presupuesto ordinario se incrementará en cada ejercicio en un 5% de su importe, que pasará a constituir y aumentar un fondo de reserva hasta el límite que fije la Asamblea General. Este incremento será repartido a cargo de los propietarios con igual criterio al de las cuotas y se recaudará al mismo tiempo que éstas. El fondo de reserva se destinará a hacer frente a las reparaciones extraordinarias de conservación o mejora de bienes y servicios comunes.

CAPITULO VII
REGIMEN JURIDICO

ARTÍCULO 49°.- RECLAMACIONES Y RECURSOS. -

1.- *Contra los acuerdos o resoluciones de los órganos de la Entidad podrá interponerse, potestativamente, reclamación ante el mismo órgano que los hubiese dictado o bien ser impugnados directamente ante la Administración tutelante mediante Recurso de Alzada.*

2.- *El plazo para interponer Reclamación Potestativa será de quince días hábiles a contar desde el día siguiente a su notificación o desde el siguiente a su adopción si el recurrente fuera un asociado presente en dichos órganos. transcurrido un mes desde su interposición sin que hubiera recaído resolución expresa, dicha Reclamación se entenderá desestimada.*

3.- *El plazo para interponer Recurso de Alzada será de un mes a contar desde el día siguiente al de la notificación del acuerdo o desde el momento de su adopción por un órgano colegiado de la Entidad, si el recurrente fuera un asociado presente en dichos órganos.*

No obstante, en caso de que previamente se hubiese interpuesto Reclamación Potestativa, el plazo para interponer el Recurso de Alzada será de un mes desde el día siguiente a la notificación de la resolución de dicha Reclamación o desde el día siguiente a aquél en que deba entenderse desestimada por silencio.

4.- *Los acuerdos, sin perjuicio de los recursos procedentes, serán inmediatamente ejecutivos. En todo caso, no se podrá interponer Recurso de Alzada ante la Administración actuante hasta que sea resuelta expresamente o se haya producido la desestimación por silencio de la Reclamación Potestativa que, en su caso, se interponga.*

ARTÍCULO 50°.- ARBITRAJE. -

Las diferencias que se puedan dar entre miembros asociados serán resueltas por arbitraje de la Junta Directiva, la resolución de la cual, sin perjuicio de lo expresado en el artículo anterior, será inmediatamente ejecutiva.

ARTÍCULO 51º.- LEGISLACIÓN APLICABLE. -

- 1.- *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRS).*
- 2.- *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).*
- 3.- *RD 3288/1978, de 25 de agosto, de Gestión Urbanística (RGU).*
- 4.- *Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*
- 5.- *Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.*
- 6.- *Ley 7/85, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.*
- 7.- *Convenio de Recaudación entre Diputación Provincial de Almería y la Entidad Urbanística de Conservación de La Envía Golf, publicado en el B.O.P. núm. 184, de 23 de septiembre de 2.009.*

CAPITULO VIII **DISOLUCION Y LIQUIDACION**

ARTICULO 52º.- DISOLUCION. -

Se procederá a la disolución de la “Entidad Urbanística de Conservación” del Polígono I Envía Golf en los siguientes casos:

- a) *Cumplimiento total de los fines y objetivos para la que fue creada, con liquidación de todas las obligaciones que se hubiesen originado, de acuerdo con el Capítulo II.*
- b) *Por acuerdo de la Asamblea General de la Entidad y que debe ser ratificada por la Administración actuante estableciendo en la misma una fecha de finalización.*
- c) *Por Resolución de la Administración actuante.*

ARTÍCULO 53º.- LIQUIDACION. -

Acordada válidamente la disolución de la Entidad, el Tesorero procederá a efectuar la liquidación de la misma mediante el cobro de crédito y pago de deudas pendientes. Si hubiera remanente, lo distribuirá entre los asociados, en proporción a sus cuotas o carga de participación. De igual forma se procederá si hubiese déficit.