

**Estatutos base de
Entidad de Conservación
de la Actuación Industrial
"Guadiel"**

SUMARIO

ESTATUTOS BASE POR LOS QUE SE HAN DE REGIR LAS ENTIDADES DE CONSERVACIÓN.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

CAPITULO I- DISPOSICIONES GENERALES

- Denominación, naturaleza y régimen local
- Domicilio.
- Objeto.
- Ámbito.
- Vigencia y duración

CAPITULO II- DEL ÓRGANO URBANÍSTICO BAJO CUYO CONTROL ACTÚA

- Administración actuante

CAPITULO III- DE LOS ELEMENTOS PERSONALES

- Miembros de la Entidad: Condiciones y requisitos.
- Participación. Cuotas o exacción.

CAPITULO IV- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

- Sección 1ª. De los propietarios adquirentes de parcelas.
 - Derechos y Obligaciones
- Sección 2ª. De la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de suelo (SEPES)
 - Derechos y Obligaciones.
- Sección 3ª. Del Ayuntamiento.
 - Derechos y Obligaciones.

CAPITULO V – DE LOS ELEMENTOS REALES

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

CAPITULO VI- DE LOS ORGANOS RECTORES

- Enumeración.

Sección 1ª. De la Asamblea General.

- - Naturaleza, composición, clases y efectos.
- - Convocatoria.
- - Constitución.
- - Asistencia y representación. Derecho a voto
- - Suspensión de derechos.
- - Régimen y funcionamiento.
- - Atribuciones.

Sección 2ª. De la Junta de Gobierno.

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

Sección 3ª. De las funciones y competencias del Presidente, Vicepresidente, Secretario y Tesorero.

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

CAPITULO VII- DEL RÉGIMEN ECONÓMICO Y JURÍDICO DE LA ENTIDAD

Sección 1ª. Régimen económico.

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

Sección 2ª. Régimen Jurídico.

- - Recursos y suspensión de acuerdos.
- - Jurisdicción.

CAPITULO VIII- DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

- - Disolución.
- - Liquidación.
- - Extinción definitiva.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los artículos 67 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobados por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, establecen que la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, serán de cargo de la Administración actuante una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas. Asimismo, preceptúan que en determinados supuestos, los propietarios de los terrenos quedarán sujetos a tal obligación debiendo integrarse en una Entidad de Conservación de las reguladas en el expresado Reglamento.

Por ello, y con la finalidad de facilitar el buen funcionamiento del polígono “GUADIEL” y que el mismo cuente en todo momento con las atenciones requeridas, se hace necesario promover en dicha actuación urbanística la creación de la correspondiente Entidad de Conservación que se regirá básicamente por los presentes Estatutos y lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

CAPITULO I

DISPOSICIONES LEGALES

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

1. Bajo la denominación de ENTIDAD DE CONSERVACIÓN DEL POLÍGONO "GUADIEL" sito en Guarromán, se constituye como entidad urbanística colaboradora, integrada por todos los propietarios de parcelas incluidas en la actuación.
2. La Entidad tendrá naturaleza administrativa, con personalidad propia y plena capacidad jurídica desde la fecha de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, y se regulará por sus Estatutos y por los artículos 24 a 30 y 67 a 70 del Reglamento de Gestión Urbanística, y demás legislaciones urbanísticas aplicables.

Artículo 2º.- Domicilio.

La Entidad de Conservación tendrá su domicilio legal en Calle Iglesia, nº 18, sin perjuicio de poder trasladarlo a cualquier otro lugar del mismo término municipal, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno, que deberá ser notificado a los órganos urbanísticos competentes.

Artículo 3º.- Objeto.

Constituye el objeto y fines de la Entidad:

1. Velar por el adecuado uso de los elementos de la urbanización garantizando y exigiendo el cumplimiento de los derechos y obligaciones que competen a los miembros de la Entidad.
2. Atender a la prestación de los servicios básicos urbanísticos previstos en el planeamiento aplicable, así como al mantenimiento y conservación de aquellos, entre los de cesión obligatoria a la Corporación Municipal, que previo convenio suscrito al efecto con la misma, se considere deben ser realizados directamente por la Entidad.
3. Establecer y dirigir los servicios comunes que de acuerdo con el punto anterior le hayan sido asignados, administración, guarda, seguridad y vigilancia, etc. previsto en el planeamiento o que vengan exigidos por la urbanización y se consideren pertinentes, dictando al efecto las adecuadas normas de régimen interior.
4. Distribuir los gastos comunes entre todos los miembros de la Entidad de conformidad con las normas establecidas en los presentes Estatutos y con los acuerdos válidamente adoptados por los órganos rectores de la Entidad.

5. Velar por el estricto cumplimiento de las ordenanzas del planeamiento aprobado.
6. Promover la convivencia social de los miembros de la Entidad, dirimiendo las diferencias que pudieran surgir entre ellos con relación al uso y disfrute de los elementos propios y comunes.
7. 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.
8. Defender los intereses comunes ante cualquier Organismo o Autoridades del Estado de los Entes Autonómicos, de la Provincia y del Municipio, así como ante el Juzgado y Tribunales de cualquier grado y jurisdicción.
9. Cualquier otra finalidad lícita de naturaleza urbanística que venga exigida o se fundamente en la actuación.

Artículo 4º.- Ámbito.

El ámbito de actuación podrá abarcar la totalidad del área comprendida en el polígono o, en su caso, limitarse a zonas del mismo que formen etapas de desarrollo del planeamiento aprobado íntegramente ejecutadas, y que permitan su puesta en funcionamiento con autonomía del resto de la actuación urbanística proyectada.

Artículo 5º.- Vigencia y duración.

La Entidad de Conservación entrará en vigor con carácter inmediato a la aprobación definitiva de sus Estatutos y tendrá duración indefinida.

CAPITULO II

DEL ÓRGANO URBANÍSTICO BAJO CUYO CONTROL ACTÚA

Artículo 6º.- Administración Actuante.

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

CAPITULO III

DE LOS ELEMENTOS PERSONALES

Artículo 7º.- Miembros de la Entidad. Condiciones y Requisitos.

Son miembros natos de la Entidad Urbanística:

1. La Corporación Municipal, como Administración actuante.
2. Los propietarios adquirientes de parcelas del polígono y titulares de las industrias en ellas instaladas, que lo serán obligatoriamente "propter rem" desde la fecha de adquisición de sus titulares o desde la constitución de esta Entidad.

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

3. Los cotitulares de una finca habrán de designar, en documento fehaciente, a una sola persona con amplias facultades para el ejercicio de las 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 otro.

Artículo 8º.- Participación. Cuotas y exacción.

1. Los miembros de la Entidad tendrán derecho a participar, en la forma prevista de 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 y conservación comunes en general, se asignará una cuota de participación a cada una de las parcelas en función de los metros cuadrados de su superficie, que se calculará con arreglo a las soluciones que a continuación se concretan:
 - Por cada 1.000 m². de parcela sin construir nave industrial por estar pendiente de venta por SEPES 1 punto
 - Por cada 1.000 m². de parcela sin construir nave industrial por algún impedimento de tipo legal o técnico..... 1 punto
 - Por cada 1.000 m². de parcela con nave industrial construida o iniciada su construcción..... 2,5 puntos
 - Por cada 1.000 m². de parcela sin construir nave industrial sin causa legal o técnica, debidamente justificada, que lo impida 2,5 puntos

Las cuotas se redondearán en medio punto.

Se tendrán en cuenta límites extremos de cuota, tanto máximos como mínimos, calculados en función de las características propias del polígono, de la forma siguiente:

Siendo:

$$Pm = \frac{\text{Superficie de la parcela} \times \text{Total de m}^2. \text{ Suelo industrial}}{\text{media del polígono} \times \text{N}^{\circ} \text{ Total de Parcelas}}$$

$$\text{Cuota máxima} = \frac{\text{Suma superficies parcelas tamaño superior a Pm}}{\text{Suma superficies parcelas tamaño inferior a Pm} + \frac{1.000 \times \text{n}^{\circ} \text{ parcelas correspondiente}}{\text{Suma superficies parcelas tamaño inferior a Pm}}}$$

Cuota mínima =
correspondientes

1.000 x nº parcelas

Dichas cuotas límites se afectarán de los coeficientes 1 o 2,5 con el criterio antes expresado.

En el cálculo de las cuotas límites se excluirán aquellas parcelas que posean tamaños excepcionales respecto a la generalidad de las del polígono, siendo sus cuotas pactadas con carácter excepcional.

Aplicado el cálculo anterior, la cuota inicial de cada parcela es la expresada en el Anejo incluido al final de los presentes Estatutos.

La parcela o parcelas destinadas a Centro Cívico Comercial tendrán inicialmente a efecto de fijación de cuota, la misma consideración que las del resto de la actuación. Una vez construido, el Centro Cívico Comercial aportará a la Entidad de conservación una cuota global por todos sus usuarios, de acuerdo con la superficie y edificabilidad del mismo, y según los criterios que se fijen en cada caso por la Asamblea General.

4. Quedan excluidas del pago de cuotas solamente las zonas destinadas a equipamiento social, zonas deportivas y aquellas parcelas destinada a servicios general de la actuación, mientras no se modifique el uso de aquellos. Así mismo quedan excluidas aquellas parcelas que se destinen a algunos de los usos anteriores como consecuencia de modificaciones del ordenamiento urbanístico vigente.
5. Las cuotas que deban abonar los propietarios de parcelas para atender los gastos comunes se recaudarán en el plazo que se fije por los órganos rectores de la Entidad.
La morosidad en el pago de las cuotas producirá sin necesidad de intimación alguna, la obligación de abonar intereses legales de demora, a favor de la Entidad.
6. Cualquiera que fuese el sujeto a quien corresponda la obligación de mantenimiento, el Ayuntamiento o Administración actuante en su condición de titular de los terrenos de dominio público, obras dotaciones o instalaciones objeto de cesión obligatoria, podrá exigir por vía de apremio las cuotas que se adeuden más 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.

CAPÍTULO IV

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

Sección 1ª.- De los propietarios adquirentes de parcelas.

Artículo 9º.- Derechos

1. Ejercer sus facultades dominicales sobre las parcelas de propiedad privada, sin más limitación que las establecidas en las leyes y en el planeamiento vigente.
2. Usar y disfrutar de las instalaciones y servicios comunes, previo cumplimiento de los requisitos y formalidades que se establezcan en las normas de régimen interior de la Entidad.
3. Utilizar los servicios urbanísticos del polígono, satisfaciendo la cuota correspondiente.
4. Asistir a las reuniones de la Asamblea General, e intervenir en la adopción de 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.
6. Formular a los órganos rectores cuantas propuestas consideren convenientes para el mejor cumplimiento del objetivo 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 Título 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.

Artículo 10º.- Obligaciones.

1. Cumplir los estatutos, los reglamentos aprobados por la Asamblea General para el uso y disfrute de las instalaciones y servicios comunes, y los demás acuerdos válidamente adoptados por 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 y 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 vendidos y no satisfechos.

4. Someterse a la inspección de los órganos rectores en cuanto pueda afectar al cumplimiento de los fines de la Entidad.
4. 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.
5. Reparar a su cargo y por su cuenta aquellos desperfectos o alteraciones que directa o indirectamente se hubieran producido por su causa en las zonas de uso común sometidas al cuidado y vigilancia de la Entidad.
6. Comunicar a la Secretaría de la Junta de Gobierno un domicilio a efectos de notificaciones, así como cualquier variación que se produzca en el mismo, y en el supuesto de transmisión de la propiedad notificarán dentro del plazo de los quince días siguientes, el nombre, apellidos y domicilio del adquirente.

Sección 2ª.- De la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPES)

Artículo 11º.- Derechos y obligaciones.

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

Sección 3ª.- Del Ayuntamiento

Artículo 12º.- 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 coeficientes de participación en los gastos asignados, sus derechos y obligaciones, en este aspecto concreto, serán los correspondientes a cualquier propietario miembro de la Entidad.
3. En uno u otro supuesto el Ayuntamiento facilitará la más pronta entrega de las obras de urbanización, de las zonas verdes públicas y demás servicios complementarios de la actuación para hacerse cargo de las mismas, en los términos determinados por la Ley.

CAPITULO V

DE LOS ELEMENTOS REALES

Artículo 13º.- Elementos de propiedad privada.

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

Artículo 14º.- Elementos de propiedad común.

1. Las instalaciones y edificaciones construidas en su caso, en terrenos propiedad de la Entidad, o de los que ésta sea usuaria, tendrán naturaleza de elementos de propiedad común, correspondiente al ejercicio de su titularidad a la Entidad.

2. Ningún miembro de la Entidad podrá realizar obras en los elementos de propiedad común, aunque sea en interés de todos, sin la previa autorización de la Asamblea General, estando facultada la Junta de Gobierno, en caso de urgente necesidad, para decidir sobre las medidas a adoptar.

3. Si se ejecutase alguna obra o mejora sin la debida autorización, los perjuicios producidos serán a cargo exclusivo del ejecutor, y los beneficios, si existiesen, aprovecharán a todos los miembros de la Entidad sin obligación de satisfacer indemnización alguna.

Artículo 15º.- Elementos de dominio y uso público

1. 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 del polígono.
 - c) Espacios definidos en el planeamiento urbanístico como zonas verdes públicas.

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

CAPITULO VI

DE LOS ÓRGANOS RECTORES

Artículo 16º.- Enumeración.

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

Sección 1ª.- De la Asamblea General.

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

1. Los miembros de la Entidad constituidos en Asamblea debidamente convocada, componen el órgano superior deliberante y decisorio en los asuntos propios de su exclusiva competencia.
Formará parte de la Asamblea un representante de la Administración actuante.
2. Todos los miembros de la Entidad, incluyendo los disidentes, no votantes o que no hayan participado en la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la Asamblea.
3. Las reuniones de la Asamblea General podrán ser ordinarias y extraordinarias. Será ordinaria la celebrada para formar los presupuestos 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 al efecto, se reunirá, por lo menos, una vez al año, dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio. Desde la convocatoria hasta dos días antes a su celebración, los miembros de la Entidad podrán examinar los libros de contabilidad actas y demás documentos que serán objeto de consideración y, en su caso, aprobación en la sesión de la Asamblea, y que a tal efecto, estarán a disposición de los mismos en el domicilio social de la Entidad.

También se reunirá la Asamblea, con carácter extraordinario, siempre que fuere necesario para la adopción de acuerdos que requieran su intervención, y cuando así lo acuerde la Junta de Gobierno, o lo solicite un número de propietarios que agrupen en su conjunto el 25 por 100 del coeficiente total de participación en los gastos asignados a las diferentes parcelas del polígono o unidad de actuación. En este último supuesto, la Asamblea deberá ser convocada para celebrarla dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que se hubiese requerido fehacientemente a la Junta de Gobierno y se incluirán en el orden del día necesariamente los asuntos que hubieren sido objeto de la solicitud razonada de los promotores de la convocatoria.

Artículo 18º.- Convocatoria.

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

Artículo 19º.- Constitución.

La Asamblea General, tanto Ordinaria como Extraordinaria, quedará validamente 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 de votos representados en la Asamblea.

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

1. Podrán asistir a la Asamblea todos los miembros de la Entidad. Los propietarios de parcelas deberán estar relacionados en el Libro-Registro de

la Entidad, al menos con cinco días de antelación a la fecha de la reunión para tener derecho a participar en la Asamblea.

2. Cada propietario tendrá un número de votos igual al que le corresponda en el coeficiente de participación asignado a su parcela.
3. Los propietarios que no concurren 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.

Artículo 21º.- Suspensión de derechos.

El ejercicio de los derechos sociales quedará en suspenso mientras los propietarios de parcelas se hallen en mora en el pago de las cuotas o derramas, ordinarias o extraordinarias, acordadas por la Entidad.

Artículo 22º.- Régimen y funcionamiento.

1. Las reuniones de la Asamblea serán presididas por el Presidente de la Junta de Gobierno, que dirigirá los debates, y, en su defecto, por el Vicepresidente o por aquel miembro que se designe a tal efecto en la Asamblea. Actuará de Secretario el de la Junta de Gobierno y en su defecto el Vocal más joven de la Junta o aquel que se designe en la Asamblea.
2. Los acuerdos se adoptarán en votación ordinaria y mayoría simple, salvo en los casos específicos recogidos en los presentes Estatutos que exijan un quórum especial.
3. Las actas de las reuniones que se llevarán en su correspondiente libro, serán autorizadas por el Secretario con el visto bueno del Presidente. En dichas actas, como anejo a las mismas, se harán constar los miembros presentes y representantes 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 23º.- Atribuciones.

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

1. Propuesta de modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la ulterior aprobación de la Administración actuante.
2. Nombramiento y cese de las personas encargadas del Gobierno y administración de la Entidad que formarán la Junta de Gobierno.
3. Nombramiento de los miembros censores de cuentas.
4. Aprobación, en su caso, de la Memoria y Cuentas del Ejercicio anterior.

5. Aprobación en su caso, de los presupuestos de gastos e ingresos para el ejercicio siguiente, así como de los planes, programas y memoria de actividades.
6. Fijación de medios económicos y cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias, a satisfacer por los propietarios de parcelas.
7. Censura de la Gestión de la Junta de Gobierno.
8. Asuntos propuestos por la Junta de Gobierno.
9. Propuesta de disolución de la Entidad, una vez cumplido su objetivo.
10. Cualquier otro asunto que afecte con carácter relevante a la vida de la Entidad y no hubiese sido atribuido a la Junta de Gobierno.

Sección 2ª.- De la Junta de Gobierno.

Artículo 24º.- Naturaleza.

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

Artículo 25º.- Composición.

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

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

La elección de los miembros de la Junta de Gobierno será la de la lista cerrada, con indicación expresa de cargos, mas votada por la Asamblea, a excepción del Representante de la Administración actuante que será nombrado por Pleno del Ayuntamiento.

Artículo 27º.- Duración renovación y características de los cargos.

1. Los miembros de la Junta de Gobierno desempeñarán sus cargos durante un plazo máximo de dos años y podrán ser reelegidos indefinidamente. Se renovarán parcialmente por mitad cada año.
2. Por excepción los miembros de la Junta de Gobierno designados en el título constitutivo deben someter su nombramiento a la aprobación de la primera Asamblea General que se celebre.
3. Los cargos de la Junta de Gobierno no son renunciables, salvo motivos suficiente apreciado por la Asamblea General.

4. Por el carácter condicionante de los nombramientos, las personas designadas cesarán en sus puestos en el momento que causen baja en las empresas que representan o en las titularidades que poseían al producirse su designación...
5. Los cargos de la Junta de Gobierno son gratuitos.

Artículo 28º.- Provisión interina de vacantes.

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

Artículo 29º.- 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, en cualquier lugar decidiesen celebrarla.
2. La convocatoria, salvo casos de urgencia apreciada por el Presidente, se cursará, al menos, con cuarenta y ocho horas de antelación, fijando sucintamente el orden de los asuntos a tratar.
3. De las reuniones se levantará acta que podrá aprobarse en la misma reunión a que se refieren o en la siguiente, sin perjuicio 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, la mayoría de sus componentes.
5. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de votos presentes, decidiendo en los empates el voto de calidad que se concede al Presidente.

Artículo 30º.- Competencias.

Corresponderán a la Junta de Gobierno las siguientes competencias:

1. Representar a la Entidad de Conservación en juicio y fuera de él, en cualesquiera actos o contratos y ante toda persona o Entidad.
2. Organizar, dirigir e inspeccionar el funcionamiento de la Entidad.
3. Atender a la prestación de los servicios básicos urbanísticos previstos en el planeamiento aplicable en los términos recogidos en el artículo 3-2 de estos Estatutos.
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 apoderamiento a otras personas, para el cumplimiento de sus funciones.
8. Redactar los planes y programas de actividades.
9. Nombrar, si lo estima oportuno, un administrador, así como fijar su remuneración.
10. Contratar el personal que se juzgue necesario para el mejor cumplimiento de los fines de la Entidad.
11. Decidir sobre la creación de los servicios que vengan exigidos para el mantenimiento y conservación del polígono.
12. Rendir cuentas a la Asamblea General del resultado de la gestión en todos los órdenes y preparar y redactar los documentos a tal efecto precisos.
13. Proponer a la Asamblea General el Presupuesto de ingresos y gastos y aplicarlo en la medida correspondiente.
14. Proponer a la Asamblea General las derramas necesarias para atender 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 haya sido encomendada por la Asamblea General.

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

Sección 3ª.- De las funciones y competencia del Presidente, Vicepresidente, Secretario y Tesorero.

Artículo 31º.- Del Presidente.

Al Presidente de la Junta de gobierno, que lo será también de la Asamblea General, 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, presidirlas, dirigir las deliberaciones y levantar las sesiones.
5. Las facultades que delegue en él la Junta de Gobierno.

6. Las demás facultades atribuidas a él por los Estatutos.

Artículo 32º.- Del Vicepresidente.

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

Artículo 33º.- Del Secretario.

- 1 Al Secretario de la Junta de Gobierno, que lo será también de la Asamblea General, le corresponden las siguientes funciones:
 - a) Redactar y dirigir por orden del Presidente los escritos de citación para todas las reuniones de los órganos rectores de la Entidad.
 - b) Levantar las actas de las sesiones.
 - c) Llevar los libros necesarios para el mejor y más ordenado servicio.
 - d) Dar cuenta al Presidente de todas las solicitudes y comunicaciones que reciba por razón de su cargo.
 - e) Organizar y dirigir las oficinas de la Entidad, y, en su caso, ostentar la jefatura del personal contratado.
 - f) Llevar un registro en el que relacionen las parcelas del polígono, 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 o, la Junta de Gobierno, 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 menor edad.

Artículo 34º.- 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 la autorización del Presidente.
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 Tesoro 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.

CAPITULO VII

DEL RÉGIMEN ECONÓMICO Y JURÍDICO DE LA ENTIDAD

Sección 1ª.- Del Régimen Económico.

Artículo 35º.- 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 parcelas, y por los créditos que, en su caso, se concierten.
2. Las aportaciones de los miembros de la Entidad serán de dos clases:
 - a) Ordinarias, destinadas a sufragar los gastos generales de la Entidad, entre los que se incluyen los de administración, guarda, vigilancia, mantenimiento de servicios comunitarios, y, si procede, los de suministro de agua, alcantarillado y depuración, alumbrado y otros análogos.
 - b) Extraordinarias, con destino al pago de nuevas instalaciones de servicios comunitarios u obras de reparación, consolidación y mantenimiento.
3. Las aportaciones ordinarias y extraordinarias y el plazo para ingresarlas se fijarán por la Asamblea General. La extraordinarias que no consistan estrictamente en obras de reparación y conservación requerirán su aprobación mediante el quórum especial de 2/3 del total de los coeficientes de participación.
4. La distribución de las aportaciones entre los miembros se efectuarán en proporción asignada a las parcelas.

Artículo 36º.- 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. 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 37º.- 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 38º.- Recursos y suspensión de acuerdos.

1. Contra los acuerdos de los Órganos Rectores de la Entidad cabrá recurso ordinario ante la Administración actuante, en el plazo de 1 mes (Ley 30/92 de 26 de noviembre, art. 114) a partir del día siguiente al de su notificación.
2. Los acuerdos serán inmediatamente ejecutivos, salvo suspensión cautelar, en el caso de interposición de recurso de alzada conforme a la Ley de Procedimiento Administrativo o por los Tribunales de Justicia en los términos previstos en la Ley.
3. No podrán interponer recurso los miembros de la Entidad que hayan votado favorablemente los acuerdos, o estando presentes en la reunión se hayan abstenido, por lo que necesariamente deberá constar en el acta la oposición o el voto en contra, con expresa mención del miembro que lo emita.

Artículo 39º.- 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 está ubicado el polígono, para cuantas cuestiones se susciten en la interpretación o aplicación de los Estatutos o de los acuerdos de los Órganos Rectores.

CAPITULO VIII

DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 40º.- Disolución.

1. La disolución podrá acordarse por las siguientes causas:
 - a) Que hayan sido cumplidos los fines para los que fue creada.
 - b) Que la Administración actuante adopte el acuerdo de realizar el mantenimiento y conservación objeto de la Entidad de Conservación directamente.

La Junta de Gobierno de la Entidad propondrá a la Asamblea General Extraordinaria, convocada al efecto, la disolución de la Entidad, quedando facultada para realizar las operaciones necesarias procedentes.
2. Para anticipar la disolución será necesario que todos los miembros de la Entidad se subroguen, individualmente en proporción a sus respectivas participaciones, en los compromisos de todo género que determine la Administración Actuante y que haya recaído acuerdo unánime en la Asamblea General.

3. En todo caso, la disolución requerirá para su efectividad, la aprobación de la Administración Urbanística actuante.

Artículo 41º.- Liquidación.

Acordada válidamente la disolución de la Entidad, la Junta de Gobierno procederá a la liquidación mediante el cobro de créditos y cuotas pendientes y el pago de las deudas y el remanente, si lo hubiera, se distribuirá entre los propietarios de parcelas del polígono en proporción al coeficiente de participación asignado a las mismas.

Artículo 42º.- Extinción definitiva.

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