

Han sido aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local de fecha 18 de agosto de 2004, expediente de Modificación de los Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación .Puerto Rey., promovido por la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación .Puerto Rey., quedando expuestos al público durante el plazo de veinte días, a contar del día siguiente a la publicación del presente anuncio en el B.O.P. de Almería, al efecto de las reclamaciones, sugerencias y alegaciones por todos los que se consideren interesados. Todo lo cual se hace público, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 153 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Vera, a 24 de agosto de 2004.

EL ALCALDE . PRESIDENTE, firma ilegible.

## ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACIÓN PUERTO REY

### CAPÍTULO I

#### ARTÍCULO 1º.-

Bajo la denominación de .PUERTO REY. se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación que se regirá por los presentes Estatutos y en lo en ellos no previsto, o en virtud de obligación imperativa, por lo que se dispone en:

a) Ley 7/2002 de la Junta de Andalucía.

b) Reglamento de Gestión Urbanístico, de 25 de agosto de 1978, artículo 8, sección 6. En los términos previstos en la disposición transitoria 9ª de la Ley 7/2002, de la Junta de Andalucía.

La Entidad se constituye por tiempo indefinido fijando su domicilio en .Puerto Rey., Vera (Almería).

#### ARTÍCULO 2º.-

Territorialmente, la E.U.C.C. Puerto Rey abarca el espacio físico delimitado por el vial de acceso a la Urbanización Veramar 1 (Norte), el Río de Antas (Sur), la zona marítima terrestre (Este) y la carretera Provincial ALP-118(Oeste).

Actuará bajo su tutela y control del Excmo. Ayuntamiento de Vera (Almería) y asume los siguientes fines:

a) Atender a la conservación y mejora de aquellos bienes y elementos que, conforme a la legislación Urbanística y a las disposiciones específicas del Plan Parcial, tengan el carácter de bienes comunes de cesión obligatoria.

b) Mantenimiento de los servicios comunes de las distintas zonas del Plan Parcial, en la forma en que se establezca por los Estatutos.

c) Establecer las instalaciones comunes y crear los servicios de la misma clase que estatutariamente se acuerde.

d) Cuidar del cumplimiento de las normas y ordenanzas aplicables al ámbito del Plan Parcial, facilitando la resolución de los problemas comunes.

e) Resolver, dentro del marco de la convivencia en la Entidad, las diferencias que puedan surgir entre los asociados.

f) Representar a los asociados en todas las materias propias de la Entidad ante el Estado, Provincia, Municipio y Entidades Territoriales, toda clase de Corporaciones y toda suerte de personas físicas y jurídicas.

g) Cualquiera otros fines que acuerde la Junta General y redunde en beneficio de los intereses de los asociados.

#### ARTÍCULO 3º.-

La Entidad Urbanística Colaboradora asume las prestaciones de los servicios necesarios para la conservación y mantenimiento de la Urbanización que sean acordados en Junta General de Propietarios.

#### ARTÍCULO 4º.-

Integrado el Plan Parcial .Puerto Rey., la Entidad promoverá la cooperación y colaboración con todos los copropietarios, al objeto de conseguir una armoniosa convivencia en todo el ámbito del Plan, potenciando la creación de servicios de utilidad común que redunden en una mejor calidad de vida para todos sus componentes.

#### ARTÍCULO 5º.-

Todo asociado u ocupante legítimo de una finca sita en el Plan Parcial, podrá usar y disfrutar de los bienes de uso común conforme a su destino y de acuerdo con las normas que al efecto se establezcan por la Entidad, siempre de forma que no se perjudiquen el superior interés de la misma ni impida a los demás asociados u ocupantes legítimos de las fincas utilizar tales elementos según su derecho.

La utilización de bienes de dominio público se sujetará a su legislación específica y a las normas y ordenanzas municipales.

#### ARTÍCULO 6º.-

Las personas ajenas a la Entidad solo podrán hacer uso de los servicios e instalaciones comunes de la misma cuando se encuentren acompañados por los asociados u ocupantes legítimos de alguna finca, pudiendo la Junta General establecer restricciones a tal uso cuando lo estime necesario.

#### ARTÍCULO 7º.-

La Junta Directiva podrá fijar normas de régimen interior para el uso de las instalaciones y servicios comunes, con imposición de sanciones, estando obligados a la observancia de estas disposiciones todos los asociados. Estas normas serán ratificadas en Junta General.

### CAPÍTULO II

#### ARTÍCULO 8º.-

La gestión y representación de la Entidad corresponde a la Junta General de Propietarios y a la Junta Directiva.

#### ARTÍCULO 9º.-

La Junta General de Propietarios es la reunión de las personas que integran la presente Entidad debidamente convocada y constituida y representa a los propietarios con las más amplias e ilimitadas facultades. Sus acuerdos que no vayan contra la Ley o los presentes Estatutos son obligatorios para todos los propietarios, incluso para los ausentes y disidentes.

#### ARTÍCULO 10º.-

##### ATRIBUCIONES DE LA JUNTA GENERAL

- Corresponde a la Junta General de Propietarios:

a) Nombrar y renovar las personas que han de constituir la Junta Directiva.

b) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.

c) Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y de mejoras y recabar fondos para su realización, emitiendo en su caso obligaciones por el capital que acuerde la Junta.

d) Aprobar y reformar los Estatutos con intervención del órgano competente.

e) Conocer y decidir en los demás acuerdos de interés general para la Entidad.

#### ARTÍCULO 11º.-

## SESIONES

- La Junta General de Propietarios se reunirá al menos, una vez al año. En dicha reunión, y sin perjuicio de resolver sobre las materias que consten en el orden del día, examinar á las cuentas de administración correspondientes al año anterior, aprobándolas o censurándolas; aprobará el presupuesto del año siguiente que proponga la Junta Directiva y designará a los miembros de la Junta a quienes corresponda cesar. La Junta se reunirá siempre que la convoque el Presidente o la solicite un número de propietarios que sobrepase el 12% de las cuotas.

### ARTÍCULO 12º.-

#### - CONVOCATORIAS

- La convocatoria se efectuará por el Presidente, en su defecto por los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, día, lugar y hora de la reunión.

La convocatoria para la Junta ordinaria anual se hará por correo certificado al domicilio que designe cada propietario, con quince días de antelación por lo menos.

La convocatoria para Junta Extraordinaria se hará con los mismos requisitos y con la antelación necesaria, no inferior a diez días a la fecha de su celebración.

### ARTÍCULO 13º.-

#### REPRESENTACIÓN

- La asistencia a la Junta General de Propietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar esta, un escrito firmado por quien delegue su representación, suficiente a juicio de la Junta.

Si alguna de las propiedades pertenece proindiviso a distintos propietarios, nombrarán éstos un representante para asistir y votar en las Juntas.

Si se hallara en usufructo, la asistencia y voto corresponder á al nudo propietario, quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario.

### ARTÍCULO 14º.-

#### - CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA

- La Junta General de Propietarios quedará válidamente constituida en sesión ordinaria, para tomar acuerdos en primera convocatoria, cuando los asistentes representen más del 50% de las cuotas de la Entidad. En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos cualquiera que sea el porcentaje de cuotas de participación que representen los concurrentes a la reunión.

La reunión en segunda convocatoria habrá de celebrarse, al menos, media hora después de la señalada para la primera.

Se requerirá Junta General de Propietarios convocada en sesión extraordinaria, cuando en el orden del día figuren temas relacionados con la adquisición de bienes inmuebles, la constitución, modificación y extinción de derechos sobre los mismos, y las adquisiciones, realización de obras de mejora o gastos extraordinarios que excedan de una mensualidad ordinaria de gastos ordinarios, la modificación del límite máximo del presupuesto anual de gastos, si dicha modificación supera el 30% del importe del presupuesto, la autorización para aceptar préstamos, la modificación o reforma de estos Estatutos y la emisión de obligaciones, y la designación del comisario que en nombre de los futuros obligacionistas otorgue el contrato de emisión y su cuantía.

En las Juntas Generales Extraordinarias se requerirá la asistencia, al menos del 50% de las cuotas de participación en primera convocatoria. En segunda convocatoria cualquiera que sea el porcentaje de cuotas de participación que representen los concurrentes a la reunión.

La reunión en segunda convocatoria deberá celebrarse media hora después de haber sido convocada la primera.

Los acuerdos de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria, tanto en primera como en segunda convocatoria, se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de participación presentes o representadas.

Una vez obtenida la mayoría estatutaria por el procedimiento señalado en el párrafo anterior, los acuerdos tomados por la Junta General de Propietarios serán vinculantes para todos ellos, incluso para los disidentes.

Los propietarios que no estén al corriente en el pago de sus cuotas, no tendrán derecho a voto.

### ARTÍCULO 15º.-

#### LIBRO DE ACTAS

- Los acuerdos de la Junta de Propietarios se reflejarán en un libro de actas, debidamente diligenciado, las que, lo mismo que las certificaciones serán autorizadas con las firmas del Presidente y Secretario.

## CAPITULO III

### DE LA JUNTA DIRECTIVA, DEL PRESIDENTE, SECRETARIO Y ADMINISTRADOR.

### ARTÍCULO 16º.-

#### JUNTA DIRECTIVA

La Junta Directiva es el órgano encargado de dirigir, administrar y representar en juicio y fuera de él a la Entidad, todo ello sin perjuicio de las atribuciones que expresamente corresponden a la Junta General de Propietarios.

### ARTÍCULO 17º.-

#### COMPOSICIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA

La Junta Directiva está compuesta por un Presidente, un Vicepresidente, un Secretario y cuatro vocales. La Junta podrá designar entre sus miembros comisiones de trabajo a las que designará funciones que estime convenientes.

De dicha Junta formará parte con voz pero sin voto el Administrador de la Entidad.

Además de los expresados y en cumplimiento de la Legislación vigente, un representante del Ayuntamiento de Vera (Almería), formará parte, con voz y voto, de esa Junta.

La Corporación expedirá la oportuna credencial o comunicación para su citación a las Juntas Generales o Directivas correspondientes.

### ARTÍCULO 18º.-

#### ELECCIÓN DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA Y RENOVACIÓN

Los propietarios elegirán, en Junta válidamente constituida y entre ellos, a los miembros que habrán de componer la Junta Directiva, con expresión de los cargos que deberán desempeñar.

Para el cargo de Administrador se podrá designar a cualquier persona sea o no propietario.

Los nombramientos de vocales de la Junta se harán por dos años, renovables por mitad cada año. Los vocales o miembros de la Junta podrán ser reelegidos y removidos en cualquier Junta de Propietarios.

Los nombramientos y ceses de las personas encargadas del gobierno y administración de la Entidad, se inscribirán en el Registro de Entidades Urbanísticas de la Comisión Provincial de Urbanismo.

### ARTÍCULO 19º.-

#### CONVOCATORIAS Y QUORUMS

La Junta Directiva se reunirá cuando lo requiera el interés de la Entidad. Será convocada por el Presidente o por el que haga sus veces, por iniciativa propia o a petición de una cuarta parte de sus miembros.

La Junta se considerará válidamente constituida cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de sus miembros. Cualquier miembro directivo puede conferir, por escrito, su representación a otro directivo.

Cada miembro de la Junta tendrá derecho a un voto. En caso de empate, el Presidente gozará de voto dirimente.

Para adoptar acuerdos será necesario el voto favorable de la mayoría absoluta de los directivos presentes o representados de la Junta.

Los acuerdos de la Junta Directiva en materia de su competencia, serán ejecutivos.

Las discusiones y acuerdos de las reuniones de la Junta Directiva se llevarán a un libro de actas y cada acta será firmada por el Presidente y el Secretario, o por quienes les hubiesen sustituido, quienes expedirán los certificados de dichos acuerdos.

ARTÍCULO 20º.-

#### FACULTADES DE LA JUNTA DIRECTIVA

La Junta Directiva está investida de las siguientes facultades.

a) Celebrar toda clase de actos y contratos de administración sobre los bienes de la Entidad, mediante los pactos o condiciones que juzgue convenientes, así como renunciar mediante pago o sin él a toda clase de privilegios o derechos, salvo aquellos que tuviesen reservados a la Junta General Extraordinaria.

b) Llevar la firma y actuar en nombre de la Entidad en toda clase de operaciones bancarias incluso libramiento, aceptación, endoso y descuento de letras.

c) Ordenar la ejecución de obras dentro del presupuesto y aquellas otras de carácter urgente y necesario, aún en el caso de que no estuviesen presupuestadas.

d) Ejecutar todos los acuerdos de la Junta General, ordenar los gastos de la Entidad, pudiendo determinar la constitución de un fondo común en la forma y cuantía que prudencialmente se disponga.

e) Nombrar al Administrador y personal que precise delegando en él las facultades que tenga por conveniente.

f) Llevar la dirección de las cuentas y formular la memoria y el presupuesto anual a presentar a la Junta de Propietarios.

g) Regular su propio funcionamiento en todo lo que no esté especialmente previsto en los presentes Estatutos.

h) Las facultades que se enumeran no tienen carácter limitativo, sino meramente enunciativo, entendiéndose que corresponde a la Junta Directiva todas aquellas facultades que no estén expresamente reservadas a la Junta General de Propietarios.

ARTÍCULO 21º.-

#### - DEL PRESIDENTE

El Presidente de la Junta Directiva lo será también de la Junta General de Propietarios.

Será de su competencia ordenar las convocatorias de las Juntas, presidirlas y dirigirlas.

Podrá comparecer ante Notario público, concediendo, en nombre de la Entidad, poder general para pleitos a favor de procuradores de los Tribunales y llevará la representación jurídica de la Entidad ante el Estado, Provincia, Municipio, Sindicatos, Tribunales y Juzgados de todas las jurisdicciones, incluso Magistraturas de Trabajo, Tribunales especiales y Tribunal Supremo; ante toda clase de Organismos públicos para-estatales, autónomos y de cualquier otra índole; ante toda clase de personas privadas, físicas o jurídicas, sin excepción de clase alguna, pudiendo ejercitar todos los derechos y acciones en juicio o fuera de él que a la Entidad corresponda; realizar toda clase de peticiones y apartarse de las mismas, confesar en juicio, interponer recursos, ya sean ordinarios o extraordinarios y reclamaciones de toda índole; desistir, transigir y allanarse a ellas, celebrar, otorgar y autorizar operaciones de crédito y descuentos de toda clase en nombre de la Entidad y con el Bando de España o cualquier otra entidad bancaria de España o del extranjero; firmar, expedir, endosar y aceptar toda clase de documentos de cambio y giro; llevar en términos generales la firma de la Entidad frente a toda clase de personas o entidades de toda índole, sean españolas o extranjeras, previa autorización concedida por la Junta Directiva delegando esta las facultades que al efecto le hayan sido conferidas pro la Junta General cuando aquella autorización sea precisa, conforme a estos Estatutos. Gestionar la aprobación de los Estatutos y sus modificaciones legales o voluntarias, hasta su correspondiente inscripción en los registros pertinentes.

ARTÍCULO 22º.-

#### - DEL VICEPRESIDENTE

Sustituye al Presidente en los casos de vacante, incapacidad, ausencia o enfermedad, con la plenitud de facultades asignadas a aquél.

ARTÍCULO 23º.-

#### - DEL SECRETARIO

El Secretario de la Junta Directiva lo será también de la Junta General. Será de su competencia:

a) La redacción de las correspondientes actas; la tenencia y custodia de los libros y documentos de la Entidad y la expedición de las pertinentes certificaciones, que llevarán el visto bueno del Presidente.

b) Todas las demás atribuciones que se le confieren.

ARTÍCULO 24º.-

#### - DEL ADMINISTRADOR

- El Administrador tendrá las facultades inherentes a su cargo para hacer cobros y pagos mensuales dentro del presupuesto; ordenar la reparación y obras generales, preocupándose de estar al día en el pago de todas las obligaciones de la Entidad y realizando todo aquello que sea necesario para la conservación y buen estado de las cosas y servicios, llevando clara contabilidad y toda clase de justificantes.

Se entenderán pagos normales los realizados hasta la cifra que sea determinada por la Junta Directiva.

La Junta Directiva podrá aumentar o reducir sus facultades en la forma que estimen más conveniente.

### CAPÍTULO IV DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN, DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

ARTÍCULO 25º.-

#### - CUOTA DE PARTICIPACION DE LA ENTIDAD

Para determinar los derechos y obligaciones de los propietarios, cada parcela tendrá una cuota de participación: esta cuota, calculada en relación directa con la superficie del terreno de cada propietario conforme a la edificabilidad asignada por el Plan Parcial Puerto Rey, servirá de módulo para precisar la participación de cada propietario en los derechos y obligaciones de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación PUERTO REY.

La cuota de participación de propietarios de inmuebles constituidos en régimen de propiedad horizontal será satisfecha individualmente por cada propietario a la Entidad Urbanística, aplicando a la cuota liquidada a la parcela sobre la que está constituida a la Comunidad, el coeficiente interno de gastos previsto para cada finca en su correspondiente documento público constitutivo.

Los propietarios de parcelas que no están edificadas, así como los que por cualquier causa no habitaren o tuviesen abandonadas o deshabitadas sus respectivas edificaciones, contribuirán igualmente a los gastos de conservación y mantenimiento, sin excepción, en las proporciones y condiciones que indica este artículo.

ARTÍCULO 26º.-

- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

- Los propietarios integrados en la Entidad tendrán las siguientes obligaciones:

1.- Respetar y conservar las instalaciones generales de uso común, así como los demás bienes, y las establecidas en provecho de otros propietarios, resarcido los daños que ocasionen por su descuido o el de las personas o animales por quienes deban responder.

2.- Mantener en buen estado de conservación su propia parcela y edificaciones privativas.

3.- Consentir en su finca las reparaciones que exija el servicio de bienes de uso común, teniendo derecho a que el resto de los propietarios le resarza de los daños causados.

4.- Contribuir, con arreglo a su cuota de participación, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento de los bienes de uso y dominio público y de los que sean propiedad de la Entidad, servicio que formen parte de su equipamiento, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

5.- Contribuir igualmente a aquellos gastos extraordinarios, adquisiciones o mejoras, que sean aprobadas por la Junta General.

6.- Observar la diligencia debida en la utilización de los bienes de uso común, y en general de los bienes, y en su relación con los otros propietarios, y responder ante la Entidad de las infracciones cometidas por quien, en cualquier concepto, ocupe su finca, sin perjuicio de las acciones directas que procedan.

7.- Cumplimentar, con toda diligencia, el contenido de las normas de policía o de régimen interior, redactadas por la Junta Directiva.

8.- Las obligaciones a que se refiere este artículo, serán cumplidas por el propietario en el tiempo y forma determinados por la Junta General o, en su caso, por la Junta Directiva.

9.- Para la aplicación de las reglas precedentes se reputar án generales los gastos que no sean imputables a una parcela privativamente y se refieren a bienes o servicios de uso común o público.

## CAPITULO V DEL RÉGIMEN ECONÓMICO

ARTÍCULO 27º.-

PAGO DE LAS CUOTAS

- El importe de las cuotas que deben satisfacer los propietarios para atender a los gastos comunes, se recaudarán por trimestres naturales, debiendo ser abonadas, en la primera quincena de cada uno, en la Caja de la Entidad o en la cuenta bancaria que a este efecto se designe.

Las cantidades adeudadas por los propietarios de la Entidad, serán exigibles por vía de apremio mediante petición de la Entidad al Ayuntamiento de Vera (Almería), en virtud de lo dispuesto en la Legislación vigente.

La Junta Directiva podrá poner en práctica medidas especiales contra el moroso, conforme a los acuerdos que a tal efecto adopte.

ARTÍCULO 28º.-

- OBLIGACIÓN ESPECIAL EN LA VENTA DE PARCELAS

- El propietario que enajene su finca habrá de exigir del adquirente, en el propio documento de enajenación, la formal subrogación de éste en los derechos y obligaciones que, a quien enajena, corresponden como miembro de la Entidad, notificando a ésta tal extremo dentro de los quince días siguientes al otorgamiento de dicho documento, sea público o privado.

## CAPÍTULO VI DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

ARTÍCULO 29º.-

- Si no obstante el carácter permanente de los objetivos de la Entidad, por cualquier causa procediese la finalización de la misma, la Junta Directiva propondrá a la Junta General de Propietarios, convocada al efecto, la disolución de la Entidad, al objeto de que se adopten las medidas necesarias tendientes a llevar a cabo la misma.

- Para anticipar la disolución será necesario que todos los asociados se subroguen individualmente, en proporción a sus respectivas cuotas de participación, en los compromisos de todo género que determine el órgano tutelar y que haya recaído acuerdo unánime de la Junta General.

- En todo caso, la disolución requerirá para su efectividad la aprobación del órgano bajo cuyo control se actúa, Ayuntamiento de Vera (Almería) y el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran pendientes.

ARTÍCULO 30º.-

Acordada válidamente la disolución de la Entidad, la Junta Directiva de la misma procederá a su liquidación mediante el cobro de créditos y pago de deudas y, el remanente, si lo hubiere, se distribuirá entre los asociados en proporción a las cuotas de participación de que sean titulares.