

# **ENTIDAD DE CONSERVACIÓN LLORET BLAU (U.A. 35)<sup>1</sup>**

## **URBANIZACIÓN LLORET BLAU**

### **LLORET DE MAR**

#### **ESTATUTOS<sup>2</sup>**

## **CAPÍTULO I**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 1.- Constitución y denominación.**

Se constituye la presente Entidad Urbanística Colaboradora bajo el nombre de "**ENTIDAD DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN LLORET BLAU (U.A 35)**", de acuerdo con lo establecido en los artículos 24 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística, Real Decreto 3288/1978 de 25 de Agosto, y con la Orden del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalidad de Cataluña de 6 de Agosto de 1.982, en cuanto a su regulación de aspectos orgánicos y funcionales del Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

#### **Artículo 2.- Domicilio.<sup>3</sup>**

Constituirá domicilio de la Entidad, el que se encuentra en la calle Can Guidet, número 5, local 1-A, (17310) de Lloret de Mar.

---

<sup>1</sup> Valorada en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Girona adoptado en sesión de fecha 22 de octubre de 1997.

<sup>2</sup> Aprobados definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Lloret de Mar, en fecha de trece de marzo de 1997.

<sup>3</sup> El texto del artículo resulta del acuerdo adoptado por la Asamblea General, en fecha de 4 de agosto de 2018.

La designación de un nuevo domicilio o su posterior traslado, deberá ser aprobado por la Asamblea General de la Entidad, acuerdo del que se dará conocimiento al Ayuntamiento de Lloret de Mar, efectuando los trámites procedentes para su debida constancia en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras de la Administración.

### **Artículo 3.- Naturaleza.**

La Entidad Urbanística tendrá carácter administrativo, dependiente del Ayuntamiento de Lloret de Mar por su carácter de administración urbanística actuante y gozando de plena personalidad jurídica desde el momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras dependiente de la Generalidad de Cataluña, tal como establece la legislación vigente.

La constitución de la Entidad es de carácter obligatorio de acuerdo con lo que dispone el artículo 98, "Desarrollo de las Unidades de Actuación", de la normativa urbanística del Plan general de ordenación de Lloret de Mar, aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Girona en fecha 15 de mayo de 1985.<sup>4</sup>

### **Artículo 4.- Objeto.**

Constituye el objeto de la Entidad la conservación de las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones e instalaciones incluidas en la Unidad de Actuación núm. 35 del Plan general de ordenación del municipio de Lloret de Mar, con la limitación transitoria a que hace referencia el artículo 6 de estos Estatutos, hasta la cesión y asunción de tales deberes por el Ayuntamiento de Lloret de Mar, realizando tales actividades sin ánimo de lucro, repercutiendo a los propietarios de las fincas incluidas dentro del ámbito de la Entidad de Conservación los importes

---

<sup>4</sup> Redacción del segundo párrafo según prescripción del informe de asesoramiento de la Comisión de Urbanismo de Girona, cuya incorporación resulta del acuerdo de inscripción, de fecha 22 de octubre de 1997.

soportados por la misma, de forma análoga a una comunidad de propietarios.<sup>5</sup>

Constituye asimismo objeto de la presente Entidad de Conservación la defensa y salvaguarda de los derechos e intereses colectivos en todos los ámbitos tanto públicos como privados y de acuerdo con la legislación vigente.

#### **Artículo 5.- Finalidades.<sup>6</sup>**

La Entidad de Conservación de la Urbanización Lloret Blau (UA 35), tendrá como objeto esencial e indeclinable la conservación y mantenimiento de las obras y servicios comunes de la Unidad de Actuación núm. 35 y en general, el gobierno y administración de la misma, sin perjuicio de la limitación transitoria a la que se refiere el artículo 6 de estos Estatutos; mientras estos no sean asumidos por el Ayuntamiento de Lloret de Mar, todo ello mediante la distribución entre todos los propietarios de los gastos que por tal hecho se originen, de forma análoga a una comunidad de propietarios.

Constituirán entre otros, fines de la Entidad de Conservación:

- La conservación de viales, señalizaciones, accesos, zonas verdes, arbolado y demás elementos comunes.
- ~~- Saneamiento, evacuación de aguas residuales y recogida de basuras.<sup>7</sup>~~
- ~~- Suministro de agua.~~
- ~~- Alumbrado público.~~

---

<sup>5</sup> Redacción del primer párrafo según prescripción del informe de asesoramiento de la Comisión de Urbanismo de Girona, cuya incorporación resulta del acuerdo de inscripción, de fecha 22 de octubre de 1997.

<sup>6</sup> Redacción del primer párrafo según prescripción del informe de asesoramiento de la Comisión de Urbanismo de Girona, cuya incorporación resulta del acuerdo de inscripción, de fecha 22 de octubre de 1997.

<sup>7</sup> Modificación de las finalidades, mediante supresión de alguna de ellas, por mediación del acuerdo adoptado por la asamblea general en fecha de 4 de agosto de 2018.

- ~~— Adecuación de la actividad tanto de la Entidad como de los miembros que la integran en la normativa urbanística aplicable.~~
- Creación cuando sea procedente y necesario de nuevos servicios.
- Imposición, modificación y recaudación de las cuotas a satisfacer por los miembros de la Entidad.
- Todas aquellas actividades derivadas o complementarias de las anteriores que redunden en beneficio de la conservación, administración u ornado de la urbanización.

### **Artículo 6.- Ámbito de actuación.<sup>8</sup>**

El ámbito territorial de actuación de la Entidad de Conservación de la Urbanización Lloret Blau (UA 35), es el correspondiente a la Unidad de actuación núm. 35 de Plan general de ordenación del municipio de Lloret de Mar. No obstante, las tareas de conservación de las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones e instalaciones incluidas en la citada Unidad de actuación se limitarán inicialmente a aquella parte de la misma donde las obras de urbanización han sido finalizadas y recepcionadas por el Ayuntamiento, de acuerdo con la delimitación que resulta del Acta municipal de recepción definitiva de fecha 20 de junio de 1997 y su plano adjunto, con la condición de que estas tareas se irán ampliando sobre el resto de los terrenos de la unidad de actuación, en la medida en que se vaya produciendo la recepción de las obras y de los servicios pendientes.

Esta limitación transitoria, sin embargo, en ningún caso afectará a las determinaciones de los presentes Estatutos en cuanto a los derechos y las obligaciones de los asociados, relacionados en el Capítulo II, y, en concreto, no eximirá al conjunto de propietarios de todos los terrenos incluidos en el ámbito de la U.A. núm. 35, de la obligatoriedad de pertenecer a la Entidad y de satisfacer las cuotas que les correspondan en concepto de gastos de conservación de la totalidad de la urbanización.

---

<sup>8</sup> Redacción del artículo según prescripción del informe de asesoramiento de la Comisión de Urbanismo de Girona, cuya incorporación resulta del acuerdo de inscripción, de fecha 22 de octubre de 1997.

### **Artículo 7.- Duración.**

La duración de la presente Entidad será por tiempo indefinido y perdurará hasta la fecha en la que el Ayuntamiento de Lloret de Mar acepte y asuma las obras de urbanización y las dotaciones e instalaciones de servicios públicos, haciéndose cargo directamente de su conservación.

### **Artículo 8.- Tutela administrativa del Ayuntamiento de Lloret de Mar como administración urbanística actuante.**

La naturaleza de la Entidad como órgano vicario de la administración municipal, hace que se encuentre bajo la tutela de la administración urbanística actuante, es decir, el Ayuntamiento de Lloret de Mar, a quien corresponde controlar la gestión de la misma y conocer de los recursos que contra la misma se interpongan, designando como enlace con la Entidad, un representado que formará parte de los órganos de gobierno colegiados pertenecientes a la Entidad, a saber, Asamblea General y Junta Rectora o cuántos otros se puedan constituir o denominar con idéntica función en el futuro.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LOS ASOCIADOS**

#### **Artículo 9.- De la condición de miembro.**

Serán preceptivamente miembros de la Entidad de acuerdo con lo que disponen los artículos 25, 68 y 69 del Reglamento de Gestión Urbanística, y demás normativa tanto sectorial como municipal, todos los propietarios de parcelas incluidas en la Unidad de Actuación número 35 del Plan general de ordenación de Lloret de mar, sea cual sea su estado de edificación.

#### **Artículo 10.- De sus derechos.**

Todos los miembros disfrutarán, en plan de igualdad de cuantos derechos y obligaciones conlleva la pertenencia a la Entidad, sin distinción por razón del momento de incorporación a la misma y participando con voz y voto en cuantas asambleas, tanto ordinarias como extraordinarias sean convocadas, pudiendo ser electores y elegidos a los cargos de dirección existentes y que pudieran crearse en el futuro, así como participar activa y solidariamente en el buen hacer de la Entidad, ya sea mediante la aportación de ideas o sugerencias, ya sea instando la celebración de Asambleas de acuerdo con la normativa y requisitos establecidos por los presentes Estatutos.

Para poder hacer uso del derecho a voto, en las asambleas ordinarias o extraordinarias, así como el derecho a solicitar la convocatoria de asambleas, a que se hace referencia en este mismo artículo, y en general para poder ejercer todos los derechos de los que disfrutan como miembros de la Entidad, activamente, será imprescindible estar al corriente de pago de todas las cuotas, y cualquier otro tipo de gasto válidamente establecido por la Entidad.<sup>9</sup>

Los asociados que no se encuentren al corriente de pago tendrán derecho a usar la palabra, participando en las deliberaciones de la asamblea, pero no tendrán derecho de voto.

### **Artículo 11.- De sus obligaciones.**

Corresponde a los miembros de la Entidad el dar cumplimiento a los acuerdos y resoluciones adoptados por los órganos de la Entidad, el observar el estricto cumplimiento de las normas legales y estatutarias de aplicación, la satisfacción de cuantas cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias les sean giradas por la Entidad por su condición de miembros de la misma, el mantener en buen estado de conservación sus propias fincas, especialmente en cuanto a la acumulación de matorrajes, etcétera, que puedan facilitar la propagación del fuego, permitiendo el acceso al personal dependiente o contratado por la Entidad a fin de

---

<sup>9</sup> El texto de los párrafos segundo y tercero resulta del acuerdo adoptado por la Asamblea General, en fecha de 4 de agosto de 2018.

proceder a cuantas reparaciones u obras sean precisas en beneficio de las instalaciones y servicios comunes, resarciendo a la misma de cuantos daños y perjuicios se le causen, tanto por el titular directo de la parcela, como por cualquier tercero que se encontrara en la misma.

La condición de miembro de la Entidad es irrenunciable e inherente a la condición de titularidad de suelo comprendido en la Unidad de Actuación número 35, comportando la transmisión de tal titularidad, la plena subrogación del adquirente en todos los derechos y deberes del transmitente, ante la Entidad.

Se establecerá la afección de la respectiva parcela o propiedad que corresponda a cada titular, como garantía subsidiaria del pago de las cuotas o consumos pendientes, teniendo esta garantía carácter análogo a la establecida en la Ley de la Propiedad Horizontal por la entidades inmobiliarias sometidas a este régimen.

## **Artículo 12.- Cuota de participación.**

La cuota de participación se valorará en dos supuestos diferentes:

En cuanto a la adopción de acuerdos, se computará un voto por parcela esté o no edificada.

En cuanto a la contribución a los gastos de conservación de la Entidad, se establecerá un fijo por parcela, siendo que las que estén edificadas contribuirán mediante una cuota adicional.<sup>10</sup>

Tendrá la condición de parcela edificada aquella que así conste en el censo de propietarios, o que en tarea de inspección, así sea calificada por la Junta Rectora, siéndolo en general toda aquella en la que exista una construcción estable que sirva de vivienda, aunque fuera ocasionalmente.

---

<sup>10</sup> El texto de los párrafos segundo y tercero resulta del acuerdo adoptado por la Asamblea General, en fecha de 4 de agosto de 2018.

La cuota individual de cada propietario consistirá en la suma de las que corresponda a las parcelas de las que sea titular, o de las que ostente la representación en situaciones de copropiedad.

El acuerdo en virtud del cual se exonere a ningún propietario o titular de parcela de la obligación de contribuir a los gastos de conservación de la Entidad, deberá ser adoptado por unanimidad en Asamblea General.

### **Artículo 13.- Censo de propietarios y transmisión de la titularidad.**

La Entidad, bajo custodia del Secretario, constituirá un censo de propietarios en el que se procederá a la actualización de todos aquellos cambios de titularidad, que se produzcan sobre las parcelas incluidas en la Unidad de Actuación núm. 35, por cualquiera de los medios en derecho reconocidos, ya sea por actos "inter vivos" o "mortis causa", siendo en cualquier caso responsabilidad del transmitente cuando obviamente el tipo de transmisión lo permita, el poner tal hecho en conocimiento del Secretario de la Entidad, comunicando la efectiva inscripción en el Registro de la Propiedad de la transmisión operada y para que se produzca la automática subrogación del adquirente en sus derechos y obligaciones que, en ausencia de tal comunicación serán directamente exigibles al transmitente.

En cualquier caso, en el título traslativo de dominio, se harán constar las obligaciones derivadas de la pertenencia a la Entidad y los Estatutos por los que se rige, entregándose al secretario de la Entidad, una copia de la escritura ya inscrita para ponerla a disposición del Ayuntamiento de Lloret de Mar.

En el censo además de los cambios de titularidad de las parcelas se archivarán:

- Delegaciones generales, que serán aquellas otorgadas por los miembros ante el Secretario a fin de nombrar un representante permanente, sean miembro o no de la Entidad, a fin de que pueda asistir y votar en su nombre en Asamblea. Tales delegaciones tendrán una vigencia temporal indefinida en tanto no sean revocadas ante el

secretario por el delegante; tendrán el mismo valor los poderes generales otorgados ante Notario en tanto no sean revocados por el poderdante, quien deberá poner tal hecho en conocimiento del secretario de la Entidad.

- Delegaciones particulares, que serán aquellas otorgadas por los miembros a fin de nombrar un representante para asistir con voz y voto a una concreta reunión de la Asamblea, sea ordinaria o extraordinaria, debiéndose extender necesariamente una cédula que se remitirá a tal efecto adjunta a la convocatoria.
- Los cambios de domicilio de los miembros de la Entidad, regulándose los mismos a instancia de parte, y siendo válida la notificación o convocatoria efectuada en el domicilio registrado en tanto no sea solicitado por el miembro de la Entidad tal cambio. Los miembros de la Entidad que residan habitualmente en el extranjero, deberán designar un domicilio en el estado español al que efectuar las notificaciones, entendiéndose en caso de no hacerlo que la notificación efectuada en la parcela de su propiedad será considerada como válida.
- La edificación de las parcelas y el correspondiente valor del voto asignado a las diferentes parcelas como cuota de participación.
- La designación como representante ante la Entidad de aquellas parcelas en las que exista una situación de co-titularidad o indivisión entre varias personas tanto físicas como jurídicas.

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LOS ÓRGANOS DE LA ENTIDAD**

##### **Artículo 14.- Enumeración.**

La presente Entidad se estructura de acuerdo con los siguientes órganos:

- a) Son órganos de gobierno y administración: La Asamblea General. La Junta Rectora y el Presidente.
- b) Son órganos complementarios de administración: el Secretario, el Tesorero y en su caso, el Administrador.

#### **Artículo 15.- De sus principios de actuación.**

Los órganos de la Entidad actuarán con sujeción a los principios de celeridad, diligencia, buena fe y gratuidad.

### **SECCIÓN 1ª.- DE LOS ÓRGANOS COLEGIADOS**

#### **Artículo 16.- De la Asamblea General.**

Estará constituida por todos los miembros de la Entidad, quedando sometidos los acuerdos en ella válidamente adoptados a todos los asociados, incluido los disidentes y los no asistentes.

Corresponderá a la Asamblea General:

- El examen y aprobación si resulta procedente de la Memoria de actuación y retiro de cuentas del ejercicio precedente.
- El examen y aprobación, en su caso, del Plan de Actuación y presupuesto de gastos e inversiones para el siguiente ejercicio.

- La fijación de las cuotas o derramas a satisfacer por los miembros de la Entidad, las fechas en las que deberán efectuarse su ingreso y la determinación de los saldos pendientes.
- El nombramiento y en su caso remoción tanto de los miembros de la Junta Rectora como de los delegados y censores de cuentas.
- Aprobar la modificación de los presentes Estatutos.
- Aprobar la disolución de la Entidad.
- La contratación de créditos, avales y medios de financiación, con el fin de asegurar la ejecución de cuantas obras de conservación sean necesarias.
- La adopción de cualquier decisión, acuerdo o disposición que trascienda más allá de las facultades de dirección, gestión y administración de la Junta Rectora y que afecte a la Entidad.

#### **Artículo 17.- De la junta rectora.**

Estará integrada por un Presidente, un Secretario, un Tesorero, un Vocal en representación del Ayuntamiento de Lloret de Mar y tres Vocales más elegidos en Asamblea General, teniendo sus cargos a excepción del representante municipal una duración de dos años, pudiendo ser reelegidos y con una limitación en el cargo de tres mandatos consecutivos. La renovación de la Junta se producirá en años alternos, así al final del primer ejercicio se producirá la renovación del cargo de Presidente y dos vocales, renovándose a los siguientes los cargos de Secretario, Tesorero, y el vocal restante. Una vez agotado el plazo de mandato de la Junta Rectora, ésta continuará provisionalmente en funciones hasta la elección de una nueva Junta en la primera Asamblea General que se celebre.

Es competencia de la Junta Rectora:

- La dirección, gestión y administración de la Entidad y de su patrimonio.
- La ejecución de los acuerdos adoptados por la Asamblea General.
- El desarrollo de la gestión económica de la Entidad de acuerdo a las previsiones de la Asamblea y la contabilización de los resultados producidos.
- La realización de las tareas necesarias para la conservación de las obras y el mantenimiento de los servicios de la urbanización, pueden formalizar a tal efecto las contrataciones y trámites precisos.
- Redactar la memoria de actuación y las cuentas de cada ejercicio económico, y la previsión de actuación e ingresos y gastos por los siguientes, sometiéndolos a la aprobación de la Asamblea General.
- La proposición a la Asamblea de aquellos acuerdos que considere necesarios para el correcto y mejor desarrollo de la Entidad y el cumplimiento de sus fines.
- El ejercicio de todas aquellas actuaciones de gestión, administración y dirección que no estén expresamente reservadas a la Asamblea General.

## **SECCIÓN 2ª.- DE LOS ÓRGANOS UNIPERSONALES**

### **Artículo 18.- Del Presidente.**

Corresponderá al Presidente ejercer las siguientes funciones:

- Representar a la Entidad ante todo tipo de organismos e instituciones, tanto públicas como privadas, en cuantos actos, contratos, expedientes, procedimiento, gestiones y trámites le

afecten, pudiendo conferir apoderamientos a favor de Letrados y Procuradores, con las más amplias facultades.

- Firmar en nombre de la Entidad, en cuantos documentos públicos o privados se otorguen en su nombre.
- Convocar y presidir las sesiones de los órganos colegiados, dirimiendo los empates con voto de calidad.
- Velar por la ejecución de los acuerdos adoptados por la Asamblea General y por la Junta Rectora, en aplicación de sus competencias.
- Solicitar la colaboración de cualquiera de los miembros de la Entidad cuando fuera necesario por el bien de la misma.
- Ordenar ya sea al tesorero, ya sea al administrador de la Entidad, en tanto así se acuerde en asamblea general; cuantos pagos sean procedentes con cargo a los fondos de la entidad. <sup>11</sup>

Corresponderá ejercer las funciones del Presidente en caso de ausencia, muerte, incapacidad o dimisión, ejerciendo en el cargo hasta el nombramiento de un nuevo Presidente en Asamblea, al vocal de mayor edad de la Junta.

#### **Artículo 19.- Del Secretario.**

Corresponderá al Secretario:

- Levantar acta de todas las reuniones que se celebren, tanto en Asamblea General como de la Junta Rectora.
- Llevar y custodiar los libros de Actas y el censo de propietarios, entregando las certificaciones sean precisas con el visto bueno del Presidente.

---

<sup>11</sup> Función incorporada a los Estatutos, por mediación del acuerdo adoptado por la Asamblea General, en fecha de 5 de agosto de 2017.

- Remitir a los miembros de la Entidad las convocatorias a Asamblea General, ya sea ordinaria como extraordinaria.
- Convocar a los miembros de la Junta Rectora y a los delegados por mandato del Presidente.
- Redactar los escritos y documentación necesarios para el funcionamiento de la Entidad, pudiendo ser auxiliado en el ejercicio de sus funciones por el administrador o por cuantos profesionales sean autorizados por la Junta Rectora y remunerados a cuenta de la Entidad con los honorarios que se acuerden.

#### **Artículo 20.- Del tesorero.<sup>12</sup>**

Corresponderá al Tesorero la custodia de los fondos de la Entidad, así como la comprobación de la validación y contabilización de cuantos pagos y cobro lleve a cabo la misma siguiendo las instrucciones del presidente de la entidad, en ejecución de los acuerdos de la asamblea. En este sentido, se habilita el pago mediante transferencias bancarias con firma única, también mediante banca telemática, que se llevarán a cabo ya sea por el propio tesorero, ya sea por el administrador de la entidad, en tanto así se acuerde en asamblea. En cualquier caso, todas las modalidades de pago exigirán la previa autorización expresa del presidente.

También llevará los libros de cuentas y con fundamento en los mismos confeccionará los resúmenes anuales y presupuestos que se someterán a la aprobación de la asamblea general ordinaria, custodiando cuantos documentos, facturas, recibos y justificantes genere la gestión de la entidad, poniéndolos a disposición de los censores de cuentas cuando así se lo requieran.

Velará por el ingreso de las cuotas en los plazos establecidos, proponiendo su reclamación en caso de demora.

---

<sup>12</sup> El texto del artículo resulta del acuerdo adoptado por la Asamblea General, en fecha de 5 de agosto de 2017.

### **Artículo 21.- De los vocales.**

Los vocales deberán asistir a los restantes miembros de la Junta Rectora en sus respectivas funciones, colaborando activamente con las mismas a fin de poder sustituirlos adecuadamente si fuera necesario, así como realizar las funciones que les sean designadas por el Presidente de la Entidad.

### **Artículo 22.- Del administrador.**

La Junta rectora podrá delegar en un administrador técnicamente cualificado la realización de todas o algunas de las funciones de sus miembros, detallando las funciones delegadas en el contrato o apoderamiento que al efecto se otorgue y debiendo los miembros de la Junta Rectora delegantes supervisar la actuación del administrador en su ámbito competencial.

Por acuerdo expreso de la asamblea general, se puede facultar al administrador de la entidad para disponer, mediante firma única y por mediación de transferencia telemática, de los fondos de la entidad de conservación. En cualquier caso, precisará de la previa autorización expresa del Presidente de la entidad.<sup>13</sup>

## **SECCIÓN 3ª.- DE LOS ÓRGANOS DE FISCALIZACIÓN**

### **Artículo 23.- De los censores de cuentas.**

La Asamblea General nombrará previa presentación de candidaturas a tal efecto a dos miembros de la Entidad a fin de que puedan revisar la contabilidad de la misma, informando de sus impresiones a la Asamblea General en la reunión ordinaria de aprobación de gastos. A tal efecto,

---

<sup>13</sup> Párrafo incorporado a resultas del acuerdo adoptado por la Asamblea General, en fecha de 5 de agosto de 2017.

tendrán acceso directo a la contabilidad de la Entidad tantas veces como así lo requieran, debiendo la Junta Rectora facilitar el ejercicio de tal control.

#### **Artículo 24.- De los delegados.**

Con el número de dos, se nombrarán a sendos miembros de la Entidad con la función de asistir al Secretario en la confección tanto de la lista de presentes y representados en la Asamblea General como en la elaboración del acta de la misma, firmado al pie y junta al Secretario expresando la fidelidad de la misma con lo acontecido en la Asamblea. De la misma manera asistirán sin voz ni voto a cuantas reuniones celebre la Junta Rectora, debiendo ser convocados a tal efecto por el Secretario.

### **CAPÍTULO IV**

#### **DEL RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO y ADOPCIÓN DE ACUERDOS**

##### **SECCIÓN 1ª.- DEL FUNCIONAMIENTO y ADOPCIÓN DE ACUERDOS DE LA ASAMBLEA GENERAL**

#### **Artículo 25.- Sesiones de la asamblea general.<sup>14</sup>**

La Entidad celebrará preceptivamente una Asamblea General ordinaria al año, pudiendo convocar de forma extraordinaria, cuando lo estime adecuado el Presidente, la Junta Rectora de la Entidad, o cuando así lo soliciten mediante escrito dirigido a la Junta Rectora un número de miembros, cuya suma de titularidades de parcelas suponga una tercera parte de las incluidas en el ámbito de la Entidad, debiendo acreditar en el mismo escrito tal hecho y acompañando relación de los temas a tratar a la misma, sin que se dé curso a tal petición si se obvia tal requisito y sin que se puedan tratar más asuntos que los solicitados, debiendo en tal caso el

---

<sup>14</sup> El texto del artículo resulta del acuerdo adoptado por la Asamblea General, en fecha de 4 de agosto de 2018.

Presidente convocar asamblea en los treinta días siguientes a la recepción de tal petición.

La asistencia y voto a las asambleas podrá delegarse en un tercero aunque no sea miembro de la Entidad, ya sea en virtud de delegación permanente otorgada ante el Secretario de la Entidad de acuerdo con lo previsto por el artículo 13 de los presentes Estatutos, ya sea completando el impreso que a tal efecto se remitirá con la convocatoria de la Asamblea, habiendo en tal caso entregarlo al Secretario en el momento del recuento de presentes y representados.

Las personas jurídicas que sean miembros de la Entidad y que deleguen en un tercero su voto, deberán aportar al Secretario en el momento del recuento de presentes y representados, un poder especial que deberá incorporar el siguiente contenido:

- Denominación (no o razón social) de la sociedad.
- Identificación (nombre completo y documento de identidad) del /la representante noment/a (apoderado/a), que sólo puede ser una persona física.
- Fecha de la Asamblea general por la que se concede la representación.
- Orden del día de la Asamblea por la que se concede la representación.
- Fecha en la que se otorga el poder.
- Este documento autoriza al/la representante a votar libremente, respecto de los puntos del orden del día.

La delegación efectuada por parte de personas jurídicas deberá acompañarse de certificación acreditativa de la vigencia del cargo de quien lo otorgue. Sin embargo, en caso de que se delegue a favor de persona jurídica, quien pretenda hacer valer tal delegación en asamblea deberá aportar certificación o copia del título que acredite la representación de la delegada.

## **Artículo 26.- Convocatorias a la asamblea general.<sup>15</sup>**

Las asambleas, sean ordinarias o extraordinarias serán convocadas por el Presidente de la Entidad con una antelación no inferior a quince días naturales a la fecha de celebración. Las convocatorias citaciones y notificaciones, deberán dirigirse, a la dirección comunicada por el propietario al Secretario. El envío podrá hacerse por correo postal o electrónico.

Las convocatorias se formalizarán mediante escrito dirigido a todos y cada uno de los miembros de la Entidad, indicando el lugar, fecha y hora en la que se celebrará la asamblea, la cual se celebrará en primera y única convocatoria, así como el orden del día de los asuntos a tratar en la misma, haciendo mención si es el caso, al hecho de la precisión de quórum especial por alguno de los mismos.

## **Artículo 27.- Constitución de la Asamblea General: quórum.<sup>16</sup>**

La Asamblea General se considerará válidamente constituida y con plena capacidad para la adopción de acuerdos, sin que concurra un número mínimo de miembros presentes o representados.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de votos de los asistentes y representados, sin que sea necesario un quórum mínimo para su constitución, para la modificación de Estatutos o para la disolución de la Entidad.

## **Artículo 28.- Del desarrollo de las Asambleas.**

Las asambleas se desarrollarán bajo la dirección del Presidente de la Entidad, iniciándose mediante la redacción por el Secretario, asistido por

---

<sup>15</sup> El texto del artículo resulta del acuerdo adoptado por la Asamblea General, en fecha de 4 de agosto de 2018.

<sup>16</sup> El texto del artículo resulta del acuerdo adoptado por la Asamblea General, en fecha de 4 de agosto de 2018.

los delegados, de la lista de asistentes, entre presentes y representados, sumando a continuación el total de parcelas representadas en la Asamblea.

Efectuado el recuento y alcanzado el quórum necesario se declarará por el Presidente válidamente constituida la Asamblea, en caso contrario el acta se limitará a reflejar el recuento y su resultado. En aquellos supuestos en que para alguna convocatoria se hubieran fijado diferentes asuntos a tratar para los que fueran precisos diferentes quórum, la Asamblea se celebrará sobre aquellos puntos del día sobre el que exista suficiente quórum, salvando el resto.

En uso de su facultad de dirección, corresponderá al Presidente de la Entidad el conceder y retirar el uso de la palabra a los diferentes miembros, cuidando del ordenado ejercicio de tal derecho, pudiendo limitar el tiempo de los diferentes oradores a fin de que todo miembro que lo quiera pueda expresarse, así como buscar un equilibrio entre los favorables y los opositores en relación a los asuntos a tratar.

Del desarrollo de la Asamblea se levantará acta por el secretario, que debidamente firmada por los delegados deberá recoger la lista de asistentes y representados, el desarrollo de las intervenciones, los resultados de las votaciones y los acuerdos adoptados. De tal acta se remitirá copia a todos los miembros de la Entidad.

Los acuerdos adoptados en Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos y obligatorios, incluso por los ausentes y disidentes, sin perjuicio de la posibilidad de su suspensión cautelar ordenada por la administración o tribunal competentes.

No podrán impugnar un acuerdo adoptado en Asamblea General aquellos que hubieran votado a favor de su aprobación, personalmente o por delegación, ni aquellos que hubieran hecho uso de su derecho de abstención en la Asamblea.

## **SECCIÓN 2ª.- DEL FUNCIONAMIENTO y ADOPCIÓN DE ACUERDOS DE LA JUNTA RECTORA**

### **Artículo 29.- Reuniones de la Junta Rectora.**

Las reuniones de la Junta Rectora tendrán lugar tantas veces como lo entienda necesario el Presidente o lo soliciten un tercio de sus miembros. Como mínimo se celebrará una reunión antes de la Asamblea Ordinaria para tratar de los asuntos que deben ser sometidos a la misma.

### **Artículo 30.- Régimen de convocatorias y de adopción de acuerdos.**

Corresponderá al secretario, por orden del presidente, el convocar a los miembros de la Junta para cada reunión, como mínimo con dos días de antelación y por medio que acredite de manera fehaciente la convocatoria, así como la información de los temas a tratar.

Del desarrollo de tales reuniones se levantará acta que deberá recoger los siguientes extremos: asistentes, orden del día, votaciones y acuerdos adoptados.

Para la adopción de acuerdos que se tomarán por mayoría simple, deberán asistir a la reunión de la Junta, como mínimo la mitad de sus miembros.

### **Artículo 30 bis.- Derecho de voto.<sup>17</sup>**

~~Para poder hacer uso del derecho de solicitar reunión de la Asamblea General, así como para poder asistir con voz y voto a la misma y ejercer, en general, todos los derechos de miembro, activamente, será necesario estar al corriente de pago de todas las cuotas, derramas, consumos y cualquier otro gasto, válidamente establecido.~~

---

<sup>17</sup> Artículo suprimido según prescripción del informe de asesoramiento de la Comisión de Urbanismo de Girona, cuya incorporación resulta del acuerdo de inscripción, de fecha 22 de octubre de 1997.

## **CAPÍTULO V**

### **DEL RÉGIMEN ECONÓMICO**

#### **Artículo 31.- Medios económicos.**

La hacienda de la Entidad estará integrada por los siguientes ingresos:

- Las cuotas de toda naturaleza de los asociados, qué importe y periodicidad podrá variar la Asamblea General.
- Subvenciones, auxilios, donativos y otros ingresos.

#### **Artículo 32.- Ejercicios económicos y presupuesto.**

La Entidad se regirá por ejercicios económicos anuales, desde el primero de enero al treinta y uno de diciembre. Excepcionalmente, el primer ejercicio económico de la Entidad se limitará al periodo comprendido entre la fecha de su constitución y el treinta y uno de diciembre siguiente.

La Junta Rectora redactará un presupuesto de ingresos y gastos para el año entrante que deberá ser sometido para su aprobación a la Asamblea General, debiendo supervisar la Junta, en caso de su aprobación, el estricto cumplimiento de sus previsiones y su ajuste mediante los estados de cuentas que en cada reunión de la Junta Rectora deberá presentar el tesorero de la Entidad.

Su partida de ingresos la constituirá el superávit anterior, de existir, las subvenciones o donaciones que se reciban y cualquier otro ingreso previsible.

La partida de gastos estará constituida por las ordinarias y generales de conservación, locales, mobiliario, material y los gastos previstos para la consecución de las finalidades de conservación de la Entidad.

Se nivelará el presupuesto con la cuota que deban satisfacer los asociados.

### **Artículo 33.- Recaudación.<sup>18</sup>**

Las cuotas de los asociados y demás importes que deban satisfacer, serán ingresados, en los plazos, fechas e importes que en virtud del presupuesto aprobado, fije la Asamblea General.

Una vez transcurrido el periodo voluntario de ingreso de las cuotas, las que no hayan sido satisfechas devengarán automáticamente el un recargo del 5 %.

La Entidad dirigirá al Ayuntamiento de Lloret de Mar, relación certificada, así como relación de todos aquellos recibos que, transcurrido el plazo de un mes previsto por el artículo 181.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, permanezcan impagados, a fin de que se proceda a exigir su pago por la vía de apremio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 70 del mismo texto legal, sin perjuicio, de acudir a la jurisdicción civil a fin de reclamar los recibos impagados.

### **Artículo 34.- Contabilidad.**

La Entidad llevará la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados para que, en cualquier momento, pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan las cuentas que deben rendirse.

Obligatoriamente la contabilidad contará, como mínimo y aparte de las exigencias de la legislación fiscal aplicable, con libro de ingresos, gastos y caja, que estarán a cargo del tesorero de la Entidad.

De acuerdo con lo establecido por el artículo 23 de los presentes Estatutos, los censores de cuentas tendrán acceso directo e inmediato a toda la

---

<sup>18</sup> El texto del artículo resulta del acuerdo adoptado por la Asamblea General, en fecha de 4 de agosto de 2018.

información contable, tan pronto como requieran a la Junta Rectora a tal efecto, debiendo ésta facilitar el acceso en un plazo no superior a siete días naturales desde tal requerimiento.

## **CAPÍTULO VI**

### **DEL SISTEMA DE GARANTÍAS y RECURSOS**

#### **Artículo 35.- Reclamaciones y recursos.**

Contra las resoluciones y acuerdos de la Junta Rectora y del Presidente de la Entidad se podrá interponer potestativamente, reclamaciones ante la Asamblea General en el plazo de quince días a partir del siguiente a la notificación de la resolución o de la adopción del acuerdo. Tales reclamaciones se presentarán ante la misma Junta Rectora, la cual podrá estimarlas directamente o someter la reclamación planteada a la primera Asamblea que se celebre. En todo caso, el miembro reclamante, tiene derecho a obtener de la Junta Rectora, recibo de la presentación de tal reclamación, recibo que se extenderá mediante sello de entrada o mediante la firma y certificación del secretario de la Entidad.

Contra los acuerdos adoptados en Asamblea General sólo queda el recurso ordinario ante el Ayuntamiento de Lloret de Mar, como administración tutelar, en el plazo de un mes contado a partir de la recepción del acta de la Asamblea General y de conformidad con el procedimiento establecido en los artículos 114 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

#### **Artículo 36.- Legitimidad para recurrir.**

Estarán legitimados para recurrir todos los miembros de la Entidad, sin distinción alguna, salvo el recurso contra los acuerdos adoptados en la Asamblea General, que no pueden ser recurridos por aquellos que hubieran

votado a favor de su adopción, ya sea directamente o por mediación de representante, o por aquellos que hubieran hecho uso de su derecho a la abstención.

#### **Artículo 37.- Ejecutividad de los acuerdos impugnados.**

La interposición de recursos no privará, en ningún caso, la ejecutividad de los acuerdos adoptados, sufriendo únicamente la suspensión de sus efectos cuando así se solicite y así se acuerde en su caso por la administración tutelar o por el órgano jurisdiccional ante los que se interpongan, y en aquellos casos previstos por la legislación aplicable.

### **CAPÍTULO VII**

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

#### **Artículo 38.- Disolución.**

Únicamente se podrá disolver la Entidad una vez asumidas por el Ayuntamiento las obligaciones de conservación objeto de la constitución de la presente Entidad.

El acuerdo de disolución deberá adoptarse en Asamblea Extraordinaria, por mayoría absoluta, convocada a tal efecto por la Junta Rectora, restando el acuerdo de disolución adoptado en suspenso hasta que sea ratificado por la aprobación por parte del Ayuntamiento de Lloret de Mar.

#### **Artículo 39.- Liquidación.**

Aprobado por el Ayuntamiento de Lloret de Mar, el acuerdo de disolución de la Entidad, la Junta Rectora de la Entidad se convertirá en el Junta liquidadora, satisfaciendo cuantas deudas queden pendientes de pago, sin contraer nuevas.

Una vez extinguido el pasivo de la Entidad, el remanente que quedara, en su caso, será distribuido entre los miembros de la Entidad, en proporción a sus respectivas aportaciones por el sostenimiento de la Entidad.

#### **DISPONGACIÓN ADICIONAL PRIMERA**

La presente Entidad de Conservación se constituye a efectos del mantenimiento y conservación de todas aquellas obras, instalaciones e infraestructuras comprendidas en la Unidad de Actuación número 35 de Lloret de Mar que, al día de su constitución se ciñan al Proyecto de ejecución del Plan Parcial de la urbanización, siendo en todo caso responsabilidad del Promotor el cumplir con las responsabilidades y obligaciones en su día asumidas y contempladas en tales Plan y Proyecto.

#### **DISPONGACIÓN ADICIONAL SEGUNDA**

La creación "ex novo" de la Entidad de Conservación de la Urbanización Lloret Blau (UA 35), y a su adquisición de personalidad, así como su expresa voluntad, la desligan de cualquier tipo de débito u obligación que en su día hubieran adquirido los promotores de la urbanización con terceros, tanto sean particulares, sociedades o administraciones públicas, en su propio nombre, o mediante la creación participación en cualquier tipo de persona jurídica.

#### **DISPONGACIÓN ADICIONAL TERCERA**

En todo aquello no previsto en los presentes Estatutos se estará a lo que a tal efecto se disponga en la vigente legislación en materia urbanística y en su defecto, a la normativa general en materia de asociaciones.