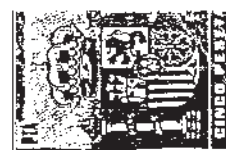


ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION  
URBANIZACION MASOS D'EN BLADE

ARTICULO 1º

La Asociación administrativa se denominará Entidad Urbanística de Conservación de la URBANIZACION MASOS D'EN BLADE del término municipal de MONTROIG DEL CAMP, provincia de TARRAGONA.



22.7.991

ARTICULO 2º

La asociación en calidad de Entidad Colaboradora tendrá carácter jurídico administrativo.

Formarán parte de la Asociación todos los propietarios actuales o futuros de las fincas que constituyen dicha Urbanización MASOS D'EN BLADE. La obligación de pertenecer a la Asociación nace de lo dispuesto en los artículos 25.3 y 68.2 del reglamento de la gestión urbanística del 25 de Agosto de 1.978.

La constitución es de carácter obligatorio, de conformidad con el vigente P.G.O.U. de Montroig del Camp.

ARTICULO 3º

La Asociación estará domiciliada en BAR MASOS parcela Z-5 URBANIZACION MASOS D'EN BLADE MONTROIG DEL CAMP (Tarragona).

ARTICULO 4º

La entidad tendrá por objeto la conservación y mejora de la URBANIZACION MASOS D'EN BLADE delimitada en el Art.8 de estos estatutos con esta finalidad practicará las operaciones necesarias para distribuir entre los asociados las cargas de dicha conservación y en consecuencia, podrá ejecutar obras, contratarlas, constituir sociedades mercantiles con este objeto, y en general, gestionar todo lo que sea menester para la defensa de los intereses sociales, en el marco de la legislación vigente en materia urbanística.

ARTICULO 5º

La asociación tendrá personalidad jurídica desde la inscripción del acuerdo aprobatorio de la Administración actuante en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Dirección General de Urbanismo del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalitat de Catalunya.

ARTICULO 6º

La Asociación tendrá plena capacidad jurídica y de actuación de acuerdo con las disposiciones generales sobre el régimen del suelo y la ordenación urbana, bien de rango legal, bien de índole reglamentaria y a los presentes estatutos. La entidad podrá adquirir, poseer y enagenar bienes para su patrimonio.

ARTICULO 7º

La Entidad actuará bajo la tutela del Ilustrísimo Ayuntamiento de Montroig del Camp el cual tutelaré su gestión.

Es el Ilustrísimo Ayuntamiento de Montroig del Camp el que tiene competencia para conocer los recursos que preve el Art.35 de estos

ARTICULO 80

La Urbanización MASOS D'EN BLADE está compuesta de una agrupación de fincas segregadas a la heredad del mismo nombre sita en el término municipal de MONTROIG DEL CAMP provincia de Tarragona con una superficie total de 443.985'25 metros cuadrados e inscrita en el registro de la propiedad de REUS, libro de MONTROIG DEL CAMP, fincas número 3.757- 4.240- 7.078- 7.079.

La referida heredad se corresponde con el ámbito del plan parcial de ordenación aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo y Arquitectura de la provincia de Tarragona con fecha 18 de Enero de 1.975, Expediente nº 124/74 sección Urbanismo.

ARTICULO 90

Formarán, obligatoriamente, parte de la Asociación:

a) Los propietarios de las fincas ubicadas en el ámbito de actuación definido por el artículo 80 de estos estatutos.

b) Los futuros propietarios del suelo si llegarán a serlo antes de la disolución de la entidad. Su incorporación, que es obligatoria, exigirá la aceptación de estos estatutos y, en su caso, de las unidades de valor correspondientes, así como la plena subrogación en los compromisos adquiridos por cualquier título para su cesión o transmisión.

ARTICULO 100

Los cotitulares de una finca o unidad de valor habrán de designar, en documento feaciente, a una sola persona con amplias facultades para el ejercicio de las de la sociedad, respondiendo solidariamente delante de la Entidad de cuantas obligaciones emane de su condición. Si no designaran representantes en el término que el efecto se señale, a petición del Presidente de la Asociación, lo designará el órgano tutelar, de entre los cotitulares. El designado en este caso ejercerá sus funciones, mientras los interesados no designen otro.

ARTICULO 110

Cuando las fincas pertenezcan a menores o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados delante de la Asociación por quien tenga la representación legal de dichas personas.

ARTICULO 120

Los órganos colegiados serán los siguientes:

- a) Asamblea General
- b) Junta de Delegados

Los órganos unipersonales serán los siguientes:

- a) Presidente
- b) Secretario

Potestativamente, cuando lo estime conveniente la Asamblea General, con el quorum señalado en el Art.24 podrá designar un Gerente con las facultades que expresamente se determinan.

ARTICULO 130

La Asamblea General estará constituida por todos los asociados y un representante del Ilustrísimo Ayuntamiento designado por este, y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia.

Todos los asociados, incluidos los no asistentes y los disidentes, quedan comprometidos a los acuerdos válidamente adoptados, sin perjuicio de estos, por quedar exentos de responsabilidad, en su caso, votarán en contra del acuerdo de que se trate y hagan constar en acta su voto y la motivación que lo justifique.

ARTICULO 140

La Asamblea General celebrará reunión ordinaria una vez al año (como mínimo) y reuniones extraordinarias cuando lo crean necesario el Presidente o la Junta de Delegados, o soliciten por escrito dirigido al Presidente un 10% de los asociados. En la sesión ordinaria anual habrán de figurar preceptivamente en el orden del día los siguientes asuntos: consideración y aprobación en su caso, de la Memoria de Actuación y Rendición de cuentas de ejercicio precedente y consideración y aprobación en su caso, del Plan de Actuación y Presupuestos de gastos e inversiones por los siguientes, así como de las cuotas ordinarias o extraordinarias, provisionales, complementarias o definitivas a satisfacer durante el año.

ARTICULO 150

Corresponden a la Asamblea General las siguientes facultades:

- a) Modificación de los estatutos, sin perjuicio de la aprobación que, en su caso, corresponda al órgano que ejerce tutela.
- b) Nombramiento y cese de las personas encargadas del gobierno y administración de la Entidad.
- c) Distribución de los cargos de conservación entre los asociados.
- d) Aprobación del Plan de Actuación y Presupuestos de gastos y de inversiones, con la consiguiente determinación de los medios económicos y aportaciones, tanto ordinarias como extraordinarias para cada ejercicio.
- e) Aprobación de la Memoria de Actuación Anual y de las cuentas referidas y los ejercicios incluidos.
- f) Ejecución vicaria de las obras de conservación.
- g) Contratación de créditos para realizar las obras de conservación.
- h) Propuesta de disolución de la Asociación.
- i) Cualquier otro asunto que afecte con carácter relevante a la vida de esta Entidad.

ARTICULO 160

1º. La Junta de Delegados estará constituida por el Presidente de la Entidad y 4 Vocales y un representante de la administración actuante designado por esta.

2º. Los miembros de la Junta de Delegados serán designados por la Asamblea General, por mayoría de votos.

3º. La Junta de Delegados tendrá las atribuciones siguientes:

- a) Administrar la Asociación y su patrimonio de acuerdo con las leyes de estos estatutos.
- b) Realizar todo tipo de actos y gestiones.
- c) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.

d) Hacer la Gestión económica, conforme a las previsiones acordadas por la Asamblea y contabilizar los resultados de la gestión.

e) Informar los contratos, proyectos y transacciones referidas a la ejecución de las obras de conservación inspeccionarlas y mantener la oportuna relación con la dirección facultativa de las mismas.

f) Formalizar, antes de la sesión ordinaria de la Asamblea General, la Memoria de Actuación Anual y las cuentas del ejercicio precedente, así como el Plan de Actuación y Presupuestos.

g) Ejercitar todas las otras facultades de gobierno y administración de la Entidad, no reservadas expresamente a la Asamblea General.

4º. Todos los asociados, sin ninguna excepción, quedan obligados a estar y pasar por los acuerdos adoptados en debida forma por la Junta de Delegados en materia de su competencia.

5º. Los cargos de la Junta de Delegados tendrán una duración de 2 años si bien al cesar puedan ser relegidos.

6º. Las vacantes que se produjeran durante el mandato de la Junta, serán cubiertas provisionalmente, entre asociados de la propia Junta, mientras no se convoque la Asamblea General, o por los propietarios agrupados, si la vacante se refiriera al delegado designado por el mencionado procedimiento. En todo caso, la convocatoria habría de celebrarse en el término máximo de 3 meses y el elegido ostentará el cargo por el término que le faltase al sustituto.

7º. La Asamblea o los propietarios agrupados podrán cesar con el quorum del artículo 23 de sus funciones, a todos o algunos de los delegados elegidos, con simultánea designación de los sustitutos. El cese habrá de basarse en una causa justificada, faltas de dedicación o por sacar provecho del ejercicio de las funciones previstas.

#### ARTICULO 17º

1º. La Presidencia de la Entidad y de sus órganos colegiados de gobierno y administración corresponderá al miembro de la Junta de Delegados que se designe en la Asamblea en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones de la Junta de Delegados, con el quorum del artículo 23.

2º. El Presidente tendrá las siguientes atribuciones:

a) Convocar, presidir, suspender y clausurar sesiones de los órganos colegiados, dirigir las deliberaciones y dirimir los empates con voto de cualidad.

b) Representar a la Entidad ante las Entidades, Organismos y Autoridades de carácter público, o bien ante personas privadas, físicas o jurídicas, y en su virtud representar a la Entidad en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandatos para el ejercicio de dicha representación, haciendo uso de la firma de la Entidad en los contratos y operaciones debidamente aprobados por la Asamblea General o por la Junta de Delegados y el Representante del Órgano tutelar.

c) Interpretar los presentes Estatutos y resolver las dudas que plantee o suscite su aplicación, informado por la Junta de Delegados.

d) Velar por la ejecución de los acuerdos de la Asamblea General y de la Junta de Delegados.

e) Interponer acciones judiciales en nombre de la Entidad, desistir de ellas, allanarse a demandas, transigir en pleitos o fuera de ellos, presentar instancias, peticiones e interponer recursos, así como desistir de ellos ante cualquier instancia de la Administración

Pública, y otorgar poderes ante Notario en favor de Abogados y Procuradores, todo esto con la aprobación expresa de la Asamblea General, o bien con la simple ratificación en sesión a convocar expresamente con tal motivo o frente a situaciones de emergencia, por lo que dicha concurrencia habrá de estimar la Junta de Delegados por acuerdo unánimemente decidido.

f) Recabar la colaboración de cualquiera de los miembros de la Entidad por gestiones concretas que por su idiosincrasia así lo precisen.

30. En caso de ausencia o enfermedad el Presidente será sustituido por un miembro de la Junta, que designe la misma.

#### ARTICULO 180

10. Actuará de secretario de la Asamblea y de la Junta de Delegados la persona (miembro de la entidad o no) que designe la Asamblea en su sesión constitutiva o en las de las sucesivas renovaciones.

20. En caso de ausencia o enfermedad el Secretario será sustituido por persona de la entidad o no, elegida por la Junta de Delegados.

30. El Secretario levantará acta de cada sesión de los órganos colegiados y si no es miembro de la asociación asistirá sin voz ni voto, dará fe de los asentamientos inscritos en los libros sociales, a instancia de parte interesada, organizará los servicios de régimen interior de la entidad asistirá al Presidente en la convocatoria de las sesiones de los órganos colegiados, realizará por orden del Presidente los trabajos que le encargue la Junta de Delegados y la Asamblea General, será depositario y custodio de los libros sociales, cuidará de los fondos sociales y llevará la contabilidad en solitario bajo la supervisión del vocal designado al efecto por la Junta de Delegados a menos que estos trabajos sean encomendados exclusivamente a uno de los vocales, y se encargará de la recogida de las aportaciones.

#### ARTICULO 190

10. Los órganos colegiados serán convocados por el Secretario por orden expresa del Presidente.

20. La convocatoria expresará los asuntos a los cuales se han de circunscribir las deliberaciones y los acuerdos. No podrá deliberarse ni decidirse sobre ningún asunto que no figure incluido en el Orden del día, a no ser que estén presentes todos los componentes del respectivo órgano colegiado y así lo acuerden por unanimidad.

30. La convocatoria para la Asamblea General se hará por cédula remetida por correo, con 15 días naturales de antelación al menos, a los domicilios designados por los asociados. La convocatoria para la Junta de Delegados se efectuará de forma que quede constancia, con 72 horas de antelación al menos.

40. La Junta de Delegados será convocada por orden del Presidente o cuando lo soliciten al menos 3 de los vocales que la integran.

#### ARTICULO 200

10. La Asamblea quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurren a ella presentes o representados el sesenta y cinco por ciento de las unidades de valor incorporados a la Entidad. En segunda convocatoria, que se celebrará una 1/2 hora



después de la primera, quedará válidamente constituida la Asamblea General cualquiera que sea el número de unidades de valor que representen los asistentes siempre y cuando no sean estos un número inferior al 30%.

29. La Junta de Delegados quedará válidamente constituida 24 horas después de la fijada convocatoria, siempre que el número de miembros asistentes sean superior a la mitad.

#### ARTICULO 219

No obstante lo que disponen los artículos anteriores los órganos colegiados se entenderán válidamente constituidos para tratar cualquier asunto de su competencia, siempre que se encuentren presentes o representados todos sus miembros y se acuerde por unanimidad.

#### ARTICULO 229

Serán válidos los acuerdos que se adopten a la Asamblea General de la mitad más uno de los votos presentes computados según lo que prevee el artículo 24 y con las excepciones que se determinen en el artículo siguiente.

#### ARTICULO 239

19. Para el cese de miembros de la Junta de Delegados, elegir al Presidente, modificar los estatutos, fijar aportaciones extraordinarias y contratar créditos, se requerirá el voto favorable particular de los asociados que representen al menos la mitad más uno.

20. La propuesta de disolución de la Entidad de Conservación requerirá el voto unanime de los asociados.

NOTA: Computo de las mayorías

Mayoría simple: El número de votos favorables ha de ser superior al de votos en contra.

Mayoría absoluta: La mitad más uno del número de miembros que comprenden el órgano, tanto si asisten como si no.

#### ARTICULO 249

19. Será por voto individualizado en los siguientes casos que un 10% de propietarios lo pida a la Asamblea y esta lo acepte.

20. En el resto de los casos se hará por las unidades de valor señaladas en proporción al derecho o interés económico de cada asociado.

30. Cada unidad de valor otorga derecho a un voto.

#### ARTICULO 259

19. Los cotitulares de una finca o unidad de valor ejercerán sus facultades de asociado a tenor de lo que prevee el artículo 10 de estos estatutos.

20. Los asociados no podrán ser representados en Asamblea General sino por otras personas asociados o mediante un apoderamiento notarial, autorización con la firma notarialmente legitimada o autorización " apud acta ".



## ARTICULO 26º

Los acuerdos que se tengan que adoptar en el seno de la Junta de Delegados lo serán por mayoría simple de asistentes y dirimirá los empates el voto de cualidad del Presidente o de quien lo sustituya.

## ARTICULO 27º

1º. Los asociados tendrán los siguientes derechos:

- a) Participar con voz y voto, en las Asambleas Generales.
- b) Elegir los cargos sociales y ser elegibles para ellos.
- c) Presentar proposiciones y sugerimientos.

2º. Los asociados tendrán los siguientes deberes:

- a) Asistir a las sesiones de los órganos colegiados de los que forman parte.
- b) Desempeñar fielmente los cargos sociales por los que resulten elegidos.
- c) Colaborar en la mejor consecuencia de las finalidades que constituyen el objeto social.
- d) Contribuir económicamente, en los justos términos que les corresponda, para sufragar los costos de funcionamiento de la Entidad y de su conservación.
- e) Hacer constar en los títulos de transmisión que otorguen, referidos al suelo de su propiedad, los compromisos adquiridos por la Entidad que sostengan en el momento de la cesión o transmisión, al objeto de que quede patente la subrogación del nuevo titular en lugar de su causante, igualmente hacer constar aquellos de exigencia de aceptar el presente estatuto y en su caso, las unidades de valor atribuidas al solo objeto de cesión o transmisión



## ARTICULO 28º

Las cuotas de participación de cada uno de los propietarios de parcelas en utilización, o en su caso propiedad de los elementos comunes, en adopción a los acuerdos comunitarios, y en los gastos de utilización, conservación y mantenimiento de todas las instalaciones, servicios y obras, se establecen en proporción matemática a la superficie de cada parcela en relación a la superficie del total de parcelas en consecuencia, será la que corresponda al total de metros cuadrados que asuma la totalidad de las parcelas, corresponden a cada propietario una cuota igual al número de metros cuadrados de su parcela.

Cada vivienda tendrá una cuota de participación adicional que será igual para todas ellas. En caso de que en una parcela se encuentren dos o más viviendas se cotizará por cada una de estas y la cuota de los metros cuadrados de la parcela se repartirá entre tantas viviendas como puedan haber.

Las piscinas tendrán también una cuota adicional.

En documento adjunto se detalla la cuota de participación o porcentaje de contribución de cada propietario, que se ira alternando conforme sufra variación la distribución de las parcelas.

La modificación de la cuota de participación o porcentajes de contribución corresponde a la Asamblea General, si bien en tanto no se reúne ésta y en carácter extraordinario y provisional podrá ser fijada por la Junta de Delegados.

## ARTICULO 29º

1º. Los medios económicos estarán constituidos por las aportaciones de los asociados y los créditos que se concierten.

2º. Las aportaciones de los asociados serán de dos clases:

a) Ordinarias o de gestión, destinadas a sufragar los gastos generales de la Asociación, conforme al presupuesto aprobado por la Asamblea.

b) Extraordinarias con destino al pago y al coste de las obras de conservación del polígono.

30. Las aportaciones ordinarias y extraordinarias se fijan por la Asamblea. Las extraordinarias requieren su aprobación mediante el quorum establecido en el Art.24 de estos Estatutos.

40. La distribución de las aportaciones entre los asociados se efectuará en proporción al derecho o interés económico de cada asociado, definido por las unidades de valor de las cuales sea titular.

### ARTICULO 30

10. Las cuotas tanto ordinarias como extraordinarias serán recaudadas por el Secretario.

La cuota será exigible a partir de quince días desde la fecha de la notificación de la misma.

Transcurridos los quince días se aplicará el interés legal por demora.

A partir de la obligación de pago es exigible la cantidad por acuerdo de la Junta de Delegados.

Salvo casos excepcionales en que la Junta de Delegados podrá conceder mayores terminios, siempre mediante causas muy justificadas: así mismo, la Junta de Delegados podrá acordar la constitución de fianzas o garantías en estos casos de aplazamiento o fraccionamiento de obligación de pago.

20. Los fondos de la Asociación serán custodiados en establecimientos bancarios, designados por la Junta de Delegados, a nombre de la Entidad.

30. Para disponer de los fondos necesarios se necesitará la firma del Presidente más la de uno de los Vocales de la Junta de Delegados y también la del Secretario.

40. A partir de la fecha en que la obligación de los pagos sea exigible, se acreditarán intereses legales de demora hasta su completo abonamiento.

50. La Entidad por acuerdo de la Junta, podrá solicitar del Ayuntamiento la exacción de las aportaciones acordadas por la Asamblea General por la via de apremio en los términos señalados en el artículo 70 del Reglamento de Gestión.

### ARTICULO 310

10. La Asociación funcionará de acuerdo a las normas de economía, celeridad y eficacia mediante la prestación personal de sus asociados, salvo que la nombrada prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa por los que ostentan cargos sociales.

20. Si se designa un Gerente será retribuido en la cuantía que determine la Junta de Delegados, dentro de los acuerdos económicos autorizados por la Asamblea General.

### ARTICULO 320

10. De cada sesión de los Organos colegiados se levantará Acta, en la que se harán constar las circunstancias de lugar, tiempo, Orden



del día, asistentes, unidades de valor presentes o representadas, forma y resultado de votación y contenido de los acuerdos los cuales serán redactados por el Secretario y serán firmados por este, con el visto bueno del Presidente, y se aprobarán en la misma o posterior sesión: una vez aprobados, serán transcritos en el correspondiente libro de Actas (uno para cada órgano colegiado), debidamente en folio encuadernado y legalizado, cada hoja con la rúbrica del Alcalde y sello del Ayuntamiento de MONTROIG DEL CAMP (Tarragona).

29.- Para la aprobación de las Actas el Presidente podrá disponer que, por el Secretario de la Entidad, se redacte a continuación de la sesión, a no ser que se aprobara al término de la misma, y se remita por correo certificado a cada asociado al domicilio señalado.

30. En el no previsto, será de aplicación lo que dispone la Ley de Sociedades Anónimas.

#### ARTICULO 330

10. La Entidad llevará la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados para que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzca de ellas las cuentas que se han de rendir.

20. La contabilidad constará, como mínimo, de Libros de ingresos, gastos y caja.

30. Los libros de contabilidad, así como las Actas, estarán sujetas al principio de publicidad, habiendo de expedir el Secretario certificaciones de sus asentamientos, a instancia de la parte interesada, con el visto bueno del Presidente.

Se llevará un libro de registro de asociados, en el que constará el nombre y apellidos de cada uno, número de su D.N.I., domicilio a efectos de notificación, número de teléfono, profesión, cargo que ejercía en la Junta de Delegados y número de unidades de valor de que sea titular.

#### ARTICULO 340

10. Contra los acuerdos de los Organos sociales se puede interponer recurso de alzada en el Ayuntamiento de MONTROIG DEL CAMP (Tarragona).

20. A tal efecto, el Secretario habrá de remitir por correo certificado a cada asociado, dentro de los diez días hábiles siguientes a la celebración de la sesión de que se trate una copia de los acuerdos adoptados.

30. El recurso habrá de interponerse en plazo de quince días hábiles siguientes a aquel en que hubiese sido recibida por el asociado la copia nombrada en el apartado precedente habiendo de presentarse directamente en el Registro General del Ayuntamiento de MONTROIG DEL CAMP (Tarragona) o bien por cualquiera de los medios que preve el artículo 66 de la vigente Ley de Procedimiento Administrativo. El Ayuntamiento dará vista del recurso a la Entidad a fin de que, en el término de quince días hábiles, la Junta de Delegados formulará las alegaciones y llevará los documentos que estime necesarios.

40. Los acuerdos, sin perjuicio de los recursos procedentes serán ejecutivos salvo suspensión acordada por la Asamblea, por el Presidente del Organo tutelante o por el Organo Jurisdiccional si

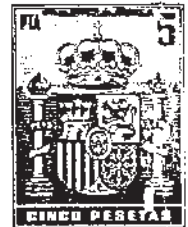


acudiera a esta vista.

ARTICULO 35º

La Entidad tiene vigencia indefinida y por lo tanto en el caso de disolución de la misma a que se refiere el artículo 24 habrá de ser sometido a la aprobación del Ayuntamiento de MONTROIG DEL CAMP.

El acuerdo de disolución de la Entidad Urbanística Colaboradora adoptado por el Ayuntamiento implica que este se hace cargo de la conservación de la urbanización.



DILIGENCIA : Los presentes Estatutos fueron aprobados por la Asamblea General de Propietarios de la Urbanización MASOS D'EN BLADE, reunida en Asamblea Extraordinaria el 30 de Marzo de mil novecientos noventa y uno, ante mí el Secretario de lo que DOY FE.

Montroig del Camp (15) de Julio de 1991.

Edo. PHILIPPE TRUJILLO I AYMES  
Secretario