POLIGONO INDUSTRIAL LA PALMA
CARTAGENA

PROYECTO DE COMPENSACION

ANEXO 2

ESTATUTOS

TIMBRES DEL ESTADO

CLASE 7.ª

10 PTA DIEZ PESETAS

1E4196631

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS POLIGONO DE LA PALMA

E S T A T U T O S

CAPITULO I

NATURALEZA, REGIMEN JURIDICO, DENOMINACION, DOMICILIO, OBJETO Y DURACION.

Artículo 1.- La Comunidad de Propietarios Polígono de La Palma está constituida por la libre agrupación de personas físicas y/o jurídicas que aúnan sus propósitos y medios personales o materiales para la promoción socio-económica de la Diputación de la Palma del término municipal de Cartagena.

Artículo 2.- La Presente Comunidad, de carácter civil, se regirá por estos Estatutos y, en lo no previsto por los mismos, por la prescripciones de los artículos 392 y siguientes del Código Civil.

Artículo 3.- La Comunidad civil se denominará "COMUNIDAD DE PROPIETARIOS POLIGONO DE LA PALMA".

Artículo 4.- El domicilio social se ubica en la sede de la Asociación de Vecinos de la Palma, sita en C/. Alberto Colao, s/n, La Palma, Cartagena.

Artículo 5.- El objeto de esta Comunidad, sin ánimo de lucro, y eminentemente social, es la consecución para la Palma de un Polígono Industrial que redunde en la revitalización social y económica de esta zona del denominado "Campo de Cartagena" que garantice un desarrollo armónico y adecuado

.../...

de los recursos humanos y materiales existentes, aprovechando las excelentes expectativas de la coyuntura económica actual de Cartagena y su desarrollo económico-industrial inminente, tratando al mismo tiempo de evitar el desvío de tales recursos a zonas próximas tales como el municipio de Torre Pacheco, con la consiguiente pérdida de los mismos, permitiendo la ubicación en el polígono de las industrias existentes en la localidad, anárquicamente situadas y sin posibilidad de desarrollo, y que sirva de polo de atracción para la instalación de nuevas industrias, mejorando la situación económico-social de sus habitantes y elevando su calidad y nivel de vida.

Dicho objetivo comprende, fundamentalmente:

a).- La adquisición de suelo rústico en la zona de influencia de la Diputación de la Palma en superficie suficiente para que resulte viable el objeto proyectado o, en su caso, aportación de dicho suelo por parte de los miembros de la Comunidad.

b).- Otorgamiento de escritura pública de agrupación de las fincas aportadas con señalamiento de las cuotas de participación que correspondan a cada copropietario en dicha proindivisión, en función de la superificie aportada por cada uno de ellos.

c).- Elaboración del correspondiente proyecto urbanístico y solicitud de recalificación de los terrenos a la Administración Pública competente, incluso la desafectación de los mismos por el IRYDA, si estuvieran adscritos al mismo, previa modificación del P.G.O.U. de Cartagena.

d).- Ejecución de dicho planeamiento, mediante el oportuno Plan Parcial, y adjudicación a los copropietarios, en escritura pública, de la parcela o parcelas que les corresponda en función de su respectiva aportación, con cesación del proindiviso existente.

Artículo 6.- La Comunidad tendrá la duración necesaria para la consecución del objeto social proyectado, pactándose expresamente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 400, párrafo segundo, del Código Civil, que el terreno aportado en escritura pública de agrupación de fincas para dicho Polígono, deberá permanecer indiviso hasta el otorgamiento de la escritura pública de adjudicación

.../...

.../... de las parcelas resultantes, por extinción de la comunidad, en pago de las cuotas correrspondientes a cada uno de los copropietarios en función de su respectiva aportación, por plazo que no exceda de diez años, prorrogables por nuevo convenio.

CAPITULO II

DERECHOS Y OBLIGACIONES DÉ LOS COPROPIETARIOS

Artículo 7.- Todo copropietario tiene derecho a la consecución individual del objeto de la comunidad.

Artículo 8.- Todo copropietario está obligado a:

a).- Realizar la aportación de terrenos que permita la agrupación de fincas necesaria para la realización del proyecto mediante el otorgamiento de las escrituras públicas que resulten necesarias.

b).- LLevar a cabo las aportaciones económicas para la consecución del objeto social proyectado en la forma que se acuerde, subrogándose en los préstamos hipotecarios o de otra clase, si los hubiere, en la proporción que se corresponda con su aportación en función de su cuota en la proindivisión.

c).- A permanecer en la comunidad hasta la extinción de la misma por consecución del objeto social, respetando la proindivisión aludida.

d).- Obligarse a todo lo necesario para el cumplimiento de los fines de la comunidad reflejados en los presentes Estatutos y a no ejecutar acto alguno que contraríe o dificulte la realización del objetivo. En tal sentido se obligan expresa y deliberadamente los miembros de la comunidad a insertar cláusula en el otorgamiento de la Escritura Pública de agrupación de fincas y proindivisión por la que se establezca el derecho preferente de adquisición, de tanteo y retracto en favor de la Comunidad y del proindiviso en todo caso y bajo cualquier circunstacia, sobre la base del valor que

.../...

.../... conste en dicha escritura pública de agrupación y proindivisión.

e).- Además de lo expresado en el párrafo anterior y para el caso de que alguno o algunos de los copropietarios enajenen o cedan por cualquier título su participación en el proindiviso, ya sea total o parcialmente, o cesen como miembros de la comunidad por causa distinta de las contempladas en los artículos 14 y 15 de los presentes Estatutos, sufrirán la pérdida automática del veinticinco por ciento de las cantidades ya aportadas a la comunidad, o que hayan sido devengadas en favor de la misma hasta ese momento, asumiendo la obligación personal de garantizar los desembolsos necesarios que se aprueben conforme a lo dispuesto en el presente artículo.

f).- Se pacta expresamenteque, para el caso de fallecimiento de alguno de los miembros de la comunidad, lo aportado al proindiviso quedará en todo caso afecto al mismo, subrogándose los herederos o legatarios en la posición de su causante en dicho proindiviso, o bien cediendo su participación a la comunidad mediante la oportuna compensación, que se llevará a cabo sobre la base establecida en el apartado d) del presente artículo.

CAPITULO III

ORGANOS DE REPRESENTACION DE LA COMUNIDAD Y FUNCIONES DE LOS MISMOS. REGIMEN DE ADMINISTRACION DE LA COMUNIDAD.

Artículo 9.- El órgano soberano de gobierno de la Comunidad es la Junta General de Copropietarios.

Forman parte de la misma todos y cada uno de los miembros de la comunidad o Copropietarios. Cada copropietario tiene una representación en la Junta igual al valor porcentual que le corresponda en el proindiviso. Sus decisiones se tomarán por voto afirmativo superior al cincuenta por ciento del coeficiente de representación, excepción hecha de los actos de disposición de la cosa común o la modifica-

.../...

TIMBRE DEL ESTADO



1E4196632

CLASE 7.ª

.../... ción de estos Estatutos, supuestos en los que se requerirá el consentimiento unánime o voto afirmativo del cien por cien del coeficiente de representación de acuerdo con lo que dispone el artículo 397 del Código Civil.

Artículo 10.- La Junta General, en reunión convocada al efecto, nombrará una Junta Rectora compuesta por tres copropietarios como mínimo, designándose de entre ellos un Presidente y un Secretario.

Artículo 11.- La Junta General de Copropietarios se considerará válidamente constituida cuando asistan, presentes o representados, las dos terceras partes de sus miembros en primera convocatoria y cualquier número de ellos en segunda. Los acuerdos válidamente tomados en la misma obligan tanto a los asistentes como a los ausentes.

Para la convocatoria se citará a los copropietarios con siete dias de antelación, al menos, por medio de carta certificada con aviso de recibo, en la que conste la fecha, hora y lugar de la misma, y el Orden del Día. Si no hubiera quorum en la primera convocatoria, se celebraría una segunda convocatoria media hora después y en el mismo lugar.

Artículo 12.- La Junta General de copropietarios se reunirá al menos una vez al año en sesión ordinaria, y también cuando:

-Así lo acuerde la Junta Rectora por mayoría de sus miembros.

-Si lo solicita al menos un 10% de los copropietarios.

Para ello se observará el procedimiento contenido en el artículo 11 de estos Estatutos.

No será necesario convocar Junta General de Copropietarios cuando, hallándose reunidos la totalidad de los mismos,

.../...

.../... acuerden por unanimidad celebrar dicha Junta.

Artículo 13.- La Junta Rectora, en la persona de su Presidente, ostenta la representación de la Comunidad y de todos y cada uno de los miembros o copropietarios en general, y en concreto para las siguientes funciones:

a).- Examinar y sancionar los informes económicos y los balances contables que se elaboren, efectuando los pagos e inversiones que la Comunidad tuviera que hacer por todos los conceptos, con referencia al Presupuesto Base aprobado por la Comunidad.

b).- Aprobar los presupuestos de obras accesorias o adicionales que no consten en el Presupuesto Base, así como las imprevistas que fuesen necesarias para la consecución del objeto pretendido, dando el Vº Bº a las mismas, si hubiere lugar.

c).- Resolver los asuntos que la Administración de la Comunidad plantee ante la Junta Rectora recabando, si fuere preciso, la ayuda técnica necesaria.

d).- Ejercer el control directo e inmediato de las cuentas corrientes o de crédito, o de cualquier otra naturaleza que figuren abiertas a nombre de la Comunidad, mediante la firma de tres de los miembros de la Junta Rectora, mancomunadamente, para efectuar extracciones de las mismas, uno de los cuales será siempre el Presidente.

e).- Previo aproderamiento en Escritura Pública, otorgar las escrituras públicas de agrupación de fincas, adjudicación a los copropietarios en pago de cuotas, hipoteca, crédito y cualquier otra necesaria para dar cumplimiento al objeto de la Comunidad.

f).- Contratar la ejecución de los planeamientos urbanísticos necesarios, aprobados por técnico competente.

g).- Contratar en nombre de la Comunidad, aceptando condiciones y pagos para la realización de las obras.

h).- Gestionar y solicitar las oportunas licencias administrativas, modificaciones necesarias de calificación urbanística de los terrenos y cualquiera otras gestiones ante organismos oficiales y privados.

.../...

.....

.../...

i).- Negociación, contratación y aceptación de certificaciones y vigilar la ejecución de las obras.

j).- Encargo y preparación de las minutas de los documentos y escrituras públicas necesarias.

k).- Sometimiento, rendición y aprobación, en su caso, del estado final de cuentas.

l).- Cualesquiera otras que afecten o sean de interés a la Comunidad en orden a la consecución del objetivo a alcanzar.

CAPITULO IV

EXTINCION, DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD

Artículo 14.- La Comunidad de propietarios se extinguirá de modo natural por la consecución de su objeto, materializándose dicha extinción en el momento del otorgamiento de las escrituras públicas de adjudicación a los copropietarios de las parcelas resultantes, en pago de sus cuotas respectivas.

Artículo 15.- Como consecuencia del pacto expreso de proindivisión contenido en los presentes Estatutos, esta Comunidad sólo podrá disolverse antes de la consecución de su objeto transcurridos diez años desde la aprobación de estos Estatutos, si no se prorrogara dicho plazo mediante convenio, y se produjera acuerdo de disolución obtenido por mayoría de dos tercios en Junta General extraordinaria convocada al efecto.

Artículo 16.- Adoptado el acuerdo de disolución de la Comunidad, se designará una comisión de liquidación en la que habrá un representante de la Junta Rectora designado por mayoría de la misma, un representante de los copropietarios que no sea miembro de la Junta Rectora elegido por los restantes copropietarios que no ocupen cargo en dicha Junta, y un tercero que sea perito en la materia..

Los presentes Estatutos están redactados en papel timbrado, Clase 7ª, Núms. 1E4196631 y 1E4196632.-------

N.I. 22,852,027

Asencio Sánchez.
D.N.I: 22946820

DNI 22866780

22.852.089

22,856,274

22 905 803

22.402.239

Facundo Torres
22930064

22887375

22-915-003-

Biliomo Ramírez
22.858.447

22924681.

22-866696

22 866690

Valentín Martínez
22824059

22908355

22936681

22.824189 H

22937934

22.956.900

22919177

22891969

22887602

22936812.

TIMBRE DEL ESTADO

10 PTA

DIEZ PESETAS

1E4196696

CLASE 7.ª

22913062

228308

22874577

22907661

Celestino García

22.909994

22849242

22.846643

DNI 22.867369

22.834-495A

22.870.089

22833479

22889401

22.833016

38.983.401

7.730356

22.802.429

22860024-