ESTATUTS DE L'ASSOCIACIÓ DE PROPIETARIS DEL POLÍGON INDUSTRIAL DE MAÓ 1era I 2na FASE

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Constitució i denominació

A l'empara del que disposa l'article 9 (Participació pública i privada en les actuacions de transformació urbanística i en les edificatòries) apartat 4 del text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Decret Legislatiu núm. 7/2015, de 30 d'octubre (en endavant, TRLSRU), els articles 83 (La Junta de Compensació) i següents de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (en endavant, LUIB) i l'article 166 del Reglament de Gestió Urbanística, aprovat pel Real Decret 3288/1978, de 25 d'agost (en endavant, RGU), la Junta de Compensació del Polígon Industrial de Maó, primera i segona fase, constituïda a l'empara de les Ordenances d'Urbanització pel sistema de compensació per al desenvolupament del Pla especial d'Ordenació del Polígon Industrial de Maó, aprovada definitivament per acord de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Balears, en sessió de dia 12 d'abril de 1976, i regulada pels estatuts que hi consten, es constitueix/transforma en l'associació de propietaris, prevista a l'article 14 dels referits estatuts, com a associació administrativa, sense ànim de lucre, de base privada, però amb finalitat pública, amb la denominació de "Associació de Propietaris del Polígon Industrial de Maó 1a i 2a Fase".

Article 2. Règim jurídic

L'entitat es regirà pels presents estatuts, pel TRLSRU, la LUIB i el RGU i, subsidiàriament, per qualsevol altra legislació que resulti d'aplicació.

Article 3. Personalitat jurídica

L'entitat tindrà plena capacitat d'obrar i personalitat jurídica pròpia, diferent de les persones integrants d'aquestes, a partir de l'aprovació d'aquests estatuts i la seva constitució per l'òrgan competent de l'Ajuntament de Maó. En conseqüència, podrà comparèixer davant qualsevol autoritat, organisme o jurisdicció, exercint les corresponents accions, drets i excepcions, promovent, oposant-se, seguint o desistint de qualsevol classe de procediments. Podrà també posseir, adquirir, gravar i alienar tota classe de béns i drets i realitzar actes de disposició i domini sobre aquests.

Article 4. Integrants de l'entitat

1. Des de l'adquisició de la seva personalitat pròpia, l'entitat estarà integrada de manera universal, obligatòria i automàtica, per totes les persones, físiques i jurídiques, així com per les entitats que siguin titulars del dret de propietat de les parcel·les i de les construccions que s'hi troben situades, sempre que estiguin situats en l'àrea industrial delimitada.

El coeficient de participació de cada membre vindrà determinat per la superfície de la seva parcel·la. En la primera assemblea general, es determinarà el coeficient de participació de cada parcel·la inclosa dintre de l'àmbit territorial de POIMA I i II fase.

2. També estarà integrada per les entitats públiques que siguin titulars dels béns immobles patrimonials situats en l'àrea industrial. No es consideraran integrants de l'entitat aquelles

entitats públiques que siguin només titulars dels immobles dotacionals o de domini i ús públic situats dins de l'àrea industrial, i no disposen de béns patrimonials en aquesta.

Article 5. Ampliació o reducció dels integrants de l'entitat

L'ampliació o reducció de l'àrea industrial i de les persones integrants de l'entitat es realitzarà d'acord amb el procediment i requisits establerts a l'article 73 (Procediment de delimitació de les unitats d'actuació) de la LUIB.

Article 6. Domicili i àmbit d'actuació

L'associació té el domicili social al carrer de l'Alqueria Cremada, s/n, de Maó, Illes Balears.

L'àmbit d'actuació de l'entitat abastarà la totalitat de l'àrea compresa en l'actuació denominada "Polígon Industrial de Maó, primera i segona fase", de conformitat amb el que determina el planejament urbanístic vigent.

Article 7. Objecte social

L'objecte social de l'associació és vetllar per a la modernització i promoció dels serveis, infraestructures i dotacions de l'àrea industrial gestionada, així com l'eventual assumpció indirecta, mitjançant el corresponent contracte, de serveis públics referits a la citada àrea industrial.

Article 8. Funcions de l'entitat

L'Associació tindrà les funcions que s'assenyalen a continuació:

1.- Podrà col·laborar amb l'ajuntament per a facilitar l'adequat compliment de les seves obligacions de conservació, manteniment, vigilància, neteja i prestació de serveis bàsics relacionats amb l'àrea industrial.

2.- Tenir la possibilitat d'assumir la gestió dels serveis municipals, previ acord de les persones integrants de l'entitat i la corresponent atribució per part de l'ajuntament de conformitat amb la legislació aplicable.

3.- Suggerir o impulsar la posada en marxa d'infraestructures, dotacions i serveis que milloren i modernitzen l'àrea industrial. En el cas de les dotacions o serveis complementaris que siguin assumits per l'entitat amb els seus propis recursos, seran addicionals als prestats per l'ajuntament i, per tant, concurrents amb aquests, però en cap cas substitutius.

4.- Vetlar per l'ús adequat dels elements de la urbanització i pel compliment dels drets i obligacions de les persones titulars i ocupants dels béns immobles i drets adscrits a l'àrea industrial.

5.- Representar i defensar els interessos comuns de les persones titulars dels béns i drets integrants de l'àrea industrial davant qualsevol subjecte, organisme o autoritat pública, així com davant els jutjats i tribunals de qualsevol jurisdicció, segons els acords adoptats vàlidament conforme a aquests estatuts i altres disposicions aplicables.

6.- Traslladar a l'ajuntament les propostes o queixes de les persones titulars dels béns o drets adscrits a l'àrea industrial, per a un millor funcionament dels seus serveis i infraestructures.

7.- Recopilar i facilitar a l'ajuntament, al Consell Insular de Menorca, al Govern de les Illes Balears o al Govern de Espanya tota la informació de la que disposi l'Associació i que se sol·liciti respecte de l'àrea industrial, amb ple respecte als límits establerts per la legislació sobre protecció de dades i qualsevol altres normes pertinents, així com informar periòdicament l'ajuntament de les eventuals deficiències que s'observen en relació amb el compliment dels serveis municipals.

8.- Facilitar periòdicament a l'Ajuntament de Maó, al Consell Insular de Menorca, al Govern de les Illes Balears i Govern d'Espanya la informació detallada de la que disposi l'Associació sobre la disponibilitat de sòl, les fórmules d'accés al seu ús o propietat, així com l'estat dels serveis i dotacions disponibles en l'àrea industrial, amb ple respecte als límits establerts per la legislació sobre protecció de dades i qualsevol altres normes que li siguin d'aplicació.

9.- Col·laborar amb l'ajuntament en l'elaboració dels plans de mobilitat en relació amb els desplaçaments de les persones treballadores, visitants i usuàries de l'àrea industrial, així com el trànsit de mercaderies i comercial.

10.- Col·laborar amb les administracions públiques en general respecte de les funcions públiques que afecten l'àrea industrial, especialment en les actuacions de promoció exterior i en l'atracció d'inversions nacionals o estrangeres.

11.- Qualsevol altra que sigui aprovada pels òrgans de govern de l'entitat, d'acord amb aquests estatuts.

Article 9. Drets de les persones integrants de l'entitat

Les persones integrants de l'entitat tindran els següents drets:

1.- Participar en les activitats de l'entitat, per contribuir al millor desenvolupament de les seves funcions.

2.- Ser convocades a les reunions de l'assemblea general, assistir-hi amb veu i vot, sempre conforme a l'ordre del dia establert i ajustant-se a la direcció dels debats i votacions per la persona que ostenti la presidència de l'entitat.

3.- Triar les persones integrants de la junta directiva i a ser proposades i triades com a integrant d'aquesta.

4.- Ser informades, a través de la gerència, en el cas d'existir, o del secretari, sobre la composició, actuacions i acords dels òrgans de govern i administració de l'entitat, així com del desenvolupament de la seva activitat. En particular podran examinar personalment, en el domicili social de l'entitat, i prèvia sol·licitud per escrit a la junta directiva, els llibres d'actes, el cens de les persones integrants i l'estat dels comptes. També tindrà dret que la secretaria, o la gerència, en cas d'existir, li lliuri testimoniatge dels particulars de les actes que els afecten directament.

5.- Utilitzar els serveis oferts per l'entitat en els termes previstos per a cadascun d'ells.

6.- Impugnar els actes i acords dels òrgans de l'entitat que estimi contraris a la llei o als estatuts, en el termini d'1 mes, mitjançant recurs d'alçada davant de l'Ajuntament de Maó.

7.- Vigilar i exigir el fidel compliment de totes i cadascuna de les funcions de l'entitat.

8.- Formular propostes, suggeriments, peticions, queixes o reclamacions als òrgans de govern i administració de l'entitat.

9.- Assistir i exercir el dret de vot a les reunions de l'Assemblea General per mitjans telemàtics, d'acord amb el procediment i els mitjans tècnics que estableixi la Junta Directiva.

Aquests mitjans hauran de garantir degudament:

a) La identificació de la persona integrant o de qui la representi.

b) La participació en les deliberacions i l'emissió del vot en temps real.

c) La integritat i autenticitat del vot.

d) El secret del vot quan sigui procedent. L'assistència i el vot per mitjans telemàtics

e) tindran, a tots els efectes, la mateixa validesa que l'assistència i el vot presencials.

L'Assemblea General podrà constituir-se, celebrar sessions i adoptar acords a distància per mitjans electrònics i telemàtics, sempre que el secretari acrediti la identitat de la persona integrant de l'entitat. Així mateix, s'haurà d'assegurar la comunicació entre ells en temps real durant la sessió, disposant-se els mitjans necessaris per a garantir el caràcter públic o secret de les mateixes segons procedeixi legalment en cada cas.

Als efectes anteriors, es consideren mitjans electrònics vàlids les audio-conferències, vídeo-conferències, o altres sistemes tecnològics o audiovisuals que garanteixin adequadament la seguretat tecnològica, l'efectiva participació política dels seus membres, la validesa del debat i votació dels acords que s'adoptin.

Les sessions telemàtiques seran gravades en suport informàtic per a que siguin accessibles a totes les persones integrants de l'entitat.

10.- Qualssevol altres drets reconeguts en aquests estatuts o que s'estableixin en forma legal o reglamentària.

Article 10. Obligacions de les persones integrants de l'entitat

Són obligacions de les persones integrants de l'entitat:

1.- Respectar les instal·lacions de l'àrea industrial, ja siguin d'ús general o privatiu de qualsevol de les persones titulars, fent-ne un ús adequat i evitant en tot moment que se'ls puguin causar danys o desperfectes o a tercers.

2.- Mantenir en bon estat de conservació els seus immobles, en termes que no perjudiquen l'entitat o a altres persones titulars, ocupants o usuàries de l'àrea industrial.

3.- Contribuir al pressupost anual de l'entitat, en proporció al seu coeficient de participació i segons el que haja acordat l'assemblea general.

4.- Quan s'acordi per l'assemblea general, contribuir en proporció als seus coeficients de participació a la dotació d'un fons de reserva per a atendre possibles contingències extraordinàries. El fons de reserva de l'entitat en cap cas podrà ser superior al 10 % del seu últim pressupost ordinari.

5.- Comunicar a la junta directiva a través de la secretaria, o de la gerència, en cas d'existir, per qualsevol mitjà que permeti tenir constància de la seva recepció, el domicili a Espanya per a notificacions relacionades amb l'entitat. Es podrà fer aquesta comunicació per mitjans electrònics sempre que s'haja acordat aquesta forma de notificació. A falta d'aquesta comunicació o acord, es tindrà per domicili per a notificacions el de l'oficina de l'associació situada al domicili social, i tindrà plens efectes jurídics les entregades a l'ocupant d'aquest. Si, intentada una notificació en el domicili comunicat o en el de l'immoble, fos impossible dur-la a terme, es realitzarà mitjançant la col·locació de la comunicació corresponent en lloc visible d'ús general habilitat per a això, així com en la web corporativa de l'entitat, poima.es o la vigent en cada moment, amb diligència expressiva de la data i motius pels quals es procedeix a aquesta forma de notificació. La notificació practicada d'aquesta forma produirà plens efectes jurídics en el termini de tres dies naturals.

6.- Comunicar a la junta directiva a través de la secretària, o de la gerència, en cas d'existir, i per qualsevol mitjà que permeti tenir constància de la seva recepció, els canvis de titularitat i de les persones ocupants dels immobles. Es podrà realitzar aquesta comunicació per mitjans electrònics sempre que s'haja acordat aquesta forma de notificació. La persona integrant de l'entitat que incompleixi aquesta obligació respondrà juntament amb la nova persona titular dels deutes contrets amb l'entitat amb posterioritat a la transmissió, sense perjudici del dret d'aquell a repetir sobre aquest.

7.- Entregar a la persona adquirent d'un immoble comprés en l'àrea gestionada, en el moment de la compravenda, el document expedit per la secretaria, o la gerència d'existir de l'entitat, mitjançant el qual s'acrediti que la persona transmitent està al corrent de pagament de totes les quotes corresponents al seu immoble.

Article 11. Durada

L'entitat tindrà una durada indefinida.

CAPÍTOL II. COMPOSICIÓ, ESTRUCTURA I FUNCIONAMENT DE L'ENTITAT

Article 12. Òrgans de l'entitat

L'Associació tindrà els òrgans següents:

1.- De govern: l'assemblea general, la junta directiva i la presidència.

2.- D'administració: la gerència, en el seu cas.

Article 13. Composició de l'assemblea general

1.- L'assemblea general estarà composta per totes les persones titulars integrants de l'entitat. No obstant això anterior, las referides titulars podran ser substituïdes per les persones arrendatàries o ocupants dels immobles per qualsevol títol legítim, sempre que les titulars comuniquen fefaentment aquesta substitució a la secretaria de la junta directiva i la persona substituta l'accepti formalment davant aquesta secretaria o mitjançant un document notarial.

2.- Les entitats públiques que siguin només titulars d'immobles dotacionals o de domini o ús públic situats dins de l'àrea industrial, i, per tant no es considerin integrants de l'entitat, tenen dret a un representant, amb veu però sense vot en l'assemblea general.

Article 14. Convocatòria de l'assemblea general

1.- L'assemblea general es reunirà, almenys, una vegada a l'any per a aprovar els pressupostos i els comptes anuals, així com en les altres ocasions que ho consideri convenient la presidència, la meitat de la junta o ho demani almenys la quarta part de les persones titulars que representen, al mateix temps el vint-i-cinc per cent dels coeficients de participació de l'àrea industrial, sempre que totes elles es trobin al corrent del pagament de les seves obligacions amb l'entitat.

2.- La convocatòria de l'assemblea general la farà la presidència amb indicació dels assumptes que la junta hagi acordat tractar, el lloc, el dia i l'hora en què se celebrarà, i es faran les citacions per qualsevol mitjà que permeti tenir constància de la seva recepció, a més de mitjançant anunci en la web oficial de l'entitat.

3.- Per a la reunió en primera convocatòria de l'assemblea general es requerirà l'assistència, directa o per representació, de la majoria de les persones titulars dels terrenys corresponents a l'àrea industrial que al seu torn impliquen la majoria dels coeficients de participació de la mateixa àrea industrial. No obstant això, es podrà celebrar en segona convocatòria, almenys trenta minuts després, sense necessitat de cap quòrum mínim perquè quedi constituïda l'assemblea general vàlidament.

4.- La citació per a l'assemblea general ordinària anual així com per a qualsevol altra d'extraordinària es farà almenys amb quinze dies naturals d'anticipació; no obstant això, l'assemblea podrà quedar vàlidament constituïda, fins i tot sense prèvia convocatòria per part de la presidència, quan concorri la totalitat de les persones integrants i així ho decideixi unànimement.

Article 15. Funcions de l'assemblea general

En tot cas, correspondran a l'assemblea general les següents funcions:

1.- Exercir la direcció superior i el control de l'entitat, vetlant pel compliment de les funcions d'aquesta, per a això serà degudament informada dels acords i les mesures adoptades per la junta directiva.

2.- Nomenar i remoure les persones que integren la junta directiva, segons el procediment legalment establert.

3.- Ratificar la proposta de la junta directiva sobre la persona responsable de la gerència, en cas d'existir.

4.- Aprovar els pressupostos anuals de l'entitat.

5.- Aprovar la memòria anual d'activitats i el balanç, així com la liquidació i els comptes de l'exercici econòmic.

6.- Aprovar el programa anual de totes les actuacions i inversions que hagin de realitzar-se.

7.- Aprovar la petició de dotacions, infraestructures o serveis addicionals, quan així ho sol·liciten almenys el 51% de les persones titulars de l'àrea industrial que representen, al mateix temps el 51% dels coeficients de participació.

8.- Aprovar o reformar els estatuts i determinar les normes de règim intern, d'acord amb el procediment establert.

9.- Abordar els altres assumptes d'interès general per a l'entitat, acordant les mesures necessàries o convenients per al millor servei comú.

Article 16. Acords de l'assemblea general

1.- Els acords de l'assemblea general s'adoptaran per majoria simple dels coeficients de participació de les persones assistents presents o representades en el moment de celebrar-se la votació, llevat que en aquests estatuts o en la llei es disposen altres majories diferents per a acords específics.

2.- Els acords de l'assemblea general vàlidament adoptats obligaran a tots els integrants de l'Associació i també a les persones absents i les dissidents, i en qualsevol cas es reflectiran en un llibre d'actes.

3.- Els acords de l'assemblea general seran recurribles en alçada davant de l'Ajuntament de Maó dins del termini d'1 mes, a partir de la data d'adopció d'aquests, especialment en els supòsits següents:

a) Quan siguin contraris a la llei, al seu desplegament reglamentari o a aquests estatuts.

b) Quan resulten greument lesius per als interessos de la mateixa entitat.

c) Quan suposen un greu perjudici per a alguna persona titular o s'hagen adoptat amb abús de dret.

4.- Estaran legitimades per a la impugnació les persones titulars o substitutes que hagueren votat en contra en l'assemblea general i les que indegudament hagueren sigut privades del dret a vot.

Article 17. Elecció de la junta directiva

1.- Les persones integrants de la junta directiva seran elegides entre les integrants de l'entitat, en una assemblea general convocada expressament per a això.

2.- Per a poder ser elegides i nomenades, hauran d'obtenir el vot favorable de la majoria simple de les persones presents o representades en l'assemblea.

3.- Les candidatures que opten a cada elecció hauran d'expressar nominalment les persones que hagin d'ocupar els càrrecs de presidència, la secretaria, la tresoreria i, almenys, dues vocalies.

4.- La junta directiva tindrà un mínim de cinc integrants i un màxim de nou; a les seves reunions haurà de ser convocada la persona representant de l'Ajuntament designada per aquest, que a més de l'assistència tindrà dret a ser oïda en aquesta. Addicionalment, el

president tindrà vot de qualitat en cas d'empat en les votacions on els membres de la junta siguin parells.

5.- El mandat de les persones integrants de la junta directiva tindrà una durada de quatre anys.

6.- En cas de no presentar-se una candidatura per a la renovació de la junta directiva es considerarà prorrogat el mandat de la junta existent fins que es produeixi l'elecció d'una nova junta.

7.- En cas de que aquesta situació s'adoni per segon cop i que el integrants de la junta tinguin que repetir novament els seus càrrecs més enllà dels 8 anys es requerirà que siguin referendats per al menys el 30% dels assistents a la Assemblea general.

8.- Les persones integrants de la junta directiva podran ser remogudes del càrrec abans de l'expiració del seu mandat, per acord de l'assemblea general, mitjançant el vot de la majoria simple de les persones presents o representades, en una assemblea ordinària o extraordinària.

9.- Les baixes que pogueren produir-se en la junta directiva, per qualsevol motiu, seran cobertes provisionalment per les persones designades per les restants integrants de la junta directiva, mitjançant el corresponent acord, entre les persones integrants de l'assemblea general, la qual haurà de ratificar-les o nomenar-ne unes altres, que es postulin o siguin elegits com a candidates, en la primera assemblea ordinària que se celebri després de la baixa, mitjançant la inclusió d'aquest punt en el seu ordre del dia.

10.- En cas de no existir cap postulat, es nomenaran i ratificaran al moment entre els assistents a la assemblea.

Article 18. Funcions de la junta directiva

1.- La junta directiva és l'òrgan executiu i de seguiment de l'entitat i tindrà, almenys, les funcions següents:

a) Supervisar l'activitat general de l'entitat i acordar totes les mesures que siguin necessàries per al desplegament del programa anual d'actuacions i inversions.

b) Elaborar i presentar a l'assemblea general, per a l'aprovació, els pressupostos anuals de despeses i ingressos previsibles, que necessàriament hauran de detallar la liquidació de les contribucions econòmiques de cada integrant de l'entitat i la fórmula d'exigència d'aquestes.

c) Elaborar i presentar a l'assemblea general, per a l'aprovació, la memòria anual d'activitats i el balanç, així com la liquidació dels comptes dels exercicis econòmics.

d) Elaborar i presentar a l'assemblea general, per a l'aprovació, el programa anual de totes les actuacions i inversions que hagen de fer-se.

e) Elaborar i presentar a l'assemblea general, per a l'aprovació, la petició de dotacions, infraestructures o serveis addicionals.

f) Proposar a l'assemblea general, per a la ratificació, la persona que haja d'ocupar la gerència de l'entitat, en cas d'existir

2.- L'assemblea general podrà delegar o encomanar a la junta directiva totes les funcions que estimi convenients, sempre que no siguin contràries a la llei o als presents estatuts.

3.- La Junta Directiva podrà delegar o encomanar a la gerència les funcions que li estiguin atribuïdes en aquest article o que pugui adquirir posteriorment.

Article 19. Funcionament de la junta directiva

1.- La junta directiva es reunirà amb la periodicitat que ella mateixa estableixi, amb un mínim d'una vegada per semestre. A les seves reunions podran assistir amb veu però sense vot, a més de les persones integrants, la persona representant designada per l'Ajuntament de Maó, així com la persona que n'ostenti la gerència, en cas d'existir.

2.- La junta directiva es convocarà per la presidència o la meitat dels membres integrants i els seus acords seran col·legiats. Es consideraran aprovats amb el vot favorable de la majoria simple de les persones assistents, i en cap cas el vot serà delegable. Addicionalment, el president tindrà vot de qualitat en cas d'empat en les votacions on els membres de la junta siguin parells.

3.- Els acords de la junta directiva es reflectiran en el llibre d'actes i obligaran des del moment de l'adopció a tots els integrants de l'Associació, també les persones dissidents i absents.

4.- Els acords de la junta directiva podran ser recorreguts davant en alçada davant de l'assemblea general, en el termini d'1 mes comptats des del dia de l'adopció, en el cas de les persones dissidents, i des de la constància de la notificació, en el cas de les absents. Contra l'acord que adopti l'assemblea general, es podrà presentar durant el termini d'1 mes des de la data de la seva adopció, un recurs d'alçada davant de l'Ajuntament de Maó.

5.- La junta directiva no podrà establir-se un salari per a les seves funcions, a excepció de una dieta compensatòria per a la assistència a les juntes. Aquesta dieta quedarà fixada en 50€ per assistència. Aquest import s'actualitzarà anualment amb l'increment del IPC. La dieta compensatòria podrà ser percebuda per el titular del immoble en lloc de la persona que assisteixi a la junta si així queda establert al moment de fer la nominació.

6.- Assistir i exercir el dret de vot a la Junta Directiva per mitjans telemàtics, d'acord amb el procediment i els mitjans tècnics que estableixi la Junta Directiva. Aquests mitjans hauran de garantir degudament:

a) La identificació de la persona integrant o de qui la representi.

b) La participació en les deliberacions i l'emissió del vot en temps real.

c) La integritat i autenticitat del vot.

d) El secret del vot quan sigui procedent. L'assistència i el vot per mitjans telemàtics tindran, a tots els efectes, la mateixa validesa que l'assistència i el vot presencials

La junta directiva podrà constituir-se, celebrar sessions i adoptar acords a distància per mitjans electrònics i telemàtics, sempre que el secretari acrediti la identitat de la persona integrant de l'entitat. Així mateix, s'haurà d'assegurar la comunicació entre ells en temps real durant la sessió, disposant-se els mitjans necessaris per a garantir el caràcter públic o secret de les mateixes segons procedeixi legalment en cada cas.

Als efectes anteriors, es consideren mitjans electrònics vàlids les audio-conferències, vídeo-conferències, o altres sistemes tecnològics o audiovisuals que garanteixin adequadament la seguretat tecnològica, l'efectiva participació política dels seus membres, la validesa del debat i votació dels acords que s'adoptin.

Les sessions telemàtiques seran gravades en suport informàtic per a que siguin accessibles a totes les persones integrants de l'entitat.

Article 20. La presidència i la vicepresidència de l'entitat

1.- La persona que ostenti la presidència de l'entitat serà la seva representant legal, per a tots els assumptes que l'afecten, tant en judici com fora.

2.- Tindrà vot de qualitat i serà diriment en els acords que adopti la junta directiva.

3.- Dirigir els debats i l'ordre del dia de les reunions de l'assemblea general i de la junta directiva.

4.- En el cas que s'opti pel nomenament d'una o diverses vicepresidències, l'elecció haurà de fer-se en la mateixa votació en la qual es trïin les altres persones que componen la junta directiva.

5.- Si és procedent, correspondrà a les persones que ocupen la vicepresidència o vicepresidències, pel seu ordre, substituir la persona que ostenti la presidència en els casos de cessament, absència, vacant o malaltia, així com assistir-la en l'exercici de les seves funcions en els termes que estableixi la junta directiva.

Article 21. La gerència de l'entitat

1.- Correspondrà a la gerència de l'entitat l'execució dels acords adoptats tant per l'assemblea general com de la junta directiva.

2.- El seu nomenament es produirà en la forma que es determina en els presents estatuts.

3.- A més de les que li encomani o delegui la junta directiva o l'assemblea general, les funcions de la persona que ostenti la gerència de l'entitat seran les següents:

a) Formular propostes de planificació i de direcció de les activitats de l'entitat.

b) Coordinar i controlar les activitats necessàries per al compliment de les funcions i de les finalitats de l'entitat, i inspeccionar tots els treballs i instal·lacions en les quals es desenvolupen.

c) Exercir la prefectura del personal a càrrec de l'entitat.

d) Informar i donar compte davant la junta directiva i l'assemblea general de les actuacions realitzades.

4.- En el cas de no haver-se nomenat la gerència, les funcions les exercirà la secretaria de la junta directiva.

CAPÍTOL III. RÈGIM SANCIONADOR

Article 22. Potestat sancionadora i principis rectors

1.- Les persones integrants de l'entitat estan subjectes a responsabilitat disciplinària en cas d'incompliment de les seves obligacions legals, estatutàries o dels acords vàlidament adoptats pels òrgans de govern de l'entitat.

2.- La potestat sancionadora correspon a la Junta Directiva, que l'exercirà d'acord amb el procediment establert en aquests estatuts, que podrà ser delegada a la gerència si escau oportú.

3.- L'exercici de la potestat sancionadora es regirà pels principis de legalitat, tipicitat, proporcionalitat, irretroactivitat de les disposicions sancionadores no favorables i garantia del dret de defensa, incloent el tràmit d'audiència a l'interessat.

Article 23. Infraccions

1.- Les infraccions es classifiquen en lleus, greus i molt greus.

2.- Són **infraccions lleus**:

a) L'incompliment per negligència excusable de les obligacions establertes a l'article 10 d'aquests estatuts, sempre que no causi un perjudici significatiu a l'entitat, a altres integrants o a les instal·lacions de l'àrea industrial.

b) L'ús inadequat de les instal·lacions i elements comuns que no produeixi danys o desperfectes rellevants.

c) La manca de comunicació a la Junta Directiva dels canvis de domicili per a notificacions.

3.- Són **infraccions greus**:

a) La reincidència en la comissió de dues o més infraccions lleus en el termini d'un any.

b) L'incompliment de l'obligació de mantenir en bon estat de conservació els immobles propis, quan això causi un perjudici tangible a l'entitat o a tercers.

c) La causació de danys o desperfectes a les instal·lacions de l'àrea industrial per negligència greu.

d) L'incompliment dels acords adoptats per l'Assemblea General o la Junta Directiva, sempre que no constitueixi una infracció molt greu.

e) L'impagament de les contribucions ordinàries o extraordinàries al pressupost de l'entitat durant un període superior a sis mesos des de la seva exigibilitat, previ requeriment de pagament.

f) La manca de comunicació dels canvis de titularitat o d'ocupants dels immobles, tal com s'estableix a l'article 10.6.

4.- Són **infraccions molt greus**:

a) La reincidència en la comissió de dues o més infraccions greus en el termini de dos anys.

b) Les accions o omissions que causin un dany molt greu a les infraestructures, serveis o a la imatge de l'àrea industrial.

c) L'incompliment deliberat i reiterat dels acords dels òrgans de govern que impedeixi o dificulti greument el funcionament de l'entitat o la consecució dels seus objectius.

d) L'impagament de les contribucions al pressupost de l'entitat durant un període superior a un any.

Article 24. Sancions

1.- Les sancions s'imposaran atenent a la gravetat dels fets, la intencionalitat, els perjudicis causats i la reincidència.

2.- Per la comissió d'**infraccions lleus**, es podrà imposar alguna de les següents sancions:

a) Amonestació per escrit.

b) Sanció econòmica de fins a 300 €.

3.- Per la comissió d'**infraccions greus**, es podrà imposar alguna de les següents sancions:

a) Sanció econòmica de 301 € a 1.500 €.

b) Suspensió del dret de vot a l'Assemblea General per un període de fins a un any. Aquesta suspensió no afectarà la resta de drets i obligacions de la persona integrant, inclosa l'obligació de contribuir a les despeses.

4.- Per la comissió d'**infraccions molt greus**, es podrà imposar alguna de les següents sancions:

a) Sanció econòmica de 1.501 € a 6.000 €.

b) Suspensió del dret de vot a l'Assemblea General per un període d'un a quatre anys. Aquesta suspensió no afectarà la resta de drets i obligacions de la persona integrant, inclosa l'obligació de contribuir a les despeses.

Article 25. Prescripció de les infraccions i sancions

1.- Les infraccions prescriuran:

a) Les lleus, als sis mesos.

b) Les greus, als dos anys.

c) Les molt greus, als tres anys.

El termini de prescripció començarà a comptar des del dia en què la infracció s'hagués comès. La iniciació del procediment sancionador, amb coneixement de l'interessat, interromprà la prescripció.

2.- Les sancions prescriuran:

a) Les imposades per infraccions lleus, a l'any.

b) Les imposades per infraccions greus, als tres anys.

c) Les imposades per infraccions molt greus, als quatre anys.

El termini de prescripció començarà a comptar des de l'endemà del dia en què la resolució sancionadora esdevingui ferma.

Article 26. Procediment sancionador

1.- La imposició de qualsevol sanció requerirà la instrucció d'un expedient sancionador.

2.- El procediment s'iniciarà per acord de la Junta Directiva, ja sigui per iniciativa pròpia o com a conseqüència d'una denúncia motivada. L'acord d'iniciació es notificarà a l'interessat.

3.- La Junta Directiva podrà nomenar un dels seus membres o a la gerència com a instructor de l'expedient.

4.- L'instructor formularà un plec de càrrecs on es detallaran els fets imputats i la possible infracció comesa, que serà notificat a l'interessat, concedint-li un termini de quinze dies hàbils per formular al·legacions i proposar les proves que estimi convenients per a la seva defensa.

5.- Un cop practicades les proves admeses, l'instructor formularà una proposta de resolució, que es notificarà a l'interessat per a que, en un termini de deu dies hàbils, pugui efectuar noves al·legacions.

6.- Finalment, la Junta Directiva o un dels seus integrants per delegació, que en cap cas podrà ser l'instructor del procediment, dictarà una resolució motivada, que posarà fi al procediment. La resolució es notificarà a l'interessat, informant-lo dels recursos que hi pot interposar.

7.- El termini màxim per resoldre i notificar la resolució del procediment serà de sis mesos des de l'acord d'iniciació.

Article 27. Pagament voluntari amb reducció i renúncia al recurs

1.- Un cop iniciat el procediment sancionador, la persona interessada podrà reconèixer la seva responsabilitat i efectuar el pagament voluntari de la sanció pecuniària proposada en qualsevol moment abans que es dicti la resolució definitiva.

2.- El pagament voluntari realitzat en els termes de l'apartat anterior comportarà els efectes següents:

a)L'aplicació d'una reducció del cinquanta per cent (50%) sobre l'import de la sanció pecuniària proposada.

b) La renúncia a formular al·legacions en el tràmit d'audiència, en cas que encara no s'hagués realitzat. Si ja s'haguessin presentat, es consideraran retirades.

c)La terminació del procediment sancionador mitjançant resolució, sense necessitat de més tràmits. Aquesta resolució declararà la responsabilitat, imposarà la sanció reduïda i serà ferma des del moment del pagament, sense possibilitat d'interposar cap recurs davant els òrgans de l'entitat ni recurs d'alçada davant de l'Ajuntament de Maó i la via jurisdiccional contenciosa.

d) L'esgotament de la via de recursos interns de l'entitat.

3.- La possibilitat d'acollir-se a aquest pagament voluntari amb reducció s'haurà de comunicar a la persona interessada en la notificació de l'acord d'iniciació del procediment i/o en el plec de càrrecs.

Article 28. Règim de recursos

1.- Contra els acords de la Junta Directiva en matèria sancionadora, la persona interessada podrà interposar recurs davant l'Assemblea General en el termini d'un mes, a comptar des de la notificació de la resolució. La Junta tractarà el recurs i dictarà resolució durant la següent reunió de la Junta General.

2.- Contra l'acord que adopti l'Assemblea General, es podrà presentar, durant el termini d'un mes des de la data de la seva adopció, un recurs d'alçada davant de l'Ajuntament de Maó, de conformitat amb el que estableixen els articles 9.6 i 16.3 d'aquests estatuts.

CAPÍTOL IV. RECURSOS ECONÒMICS I PRESSUPOST DE L'ENTITAT

Article 29.- Recursos econòmics de l'entitat

Els recursos econòmics de l'entitat estaran integrats, almenys, per les partides següents:

a) Les contribucions obligatòries que hagen de realitzar les persones integrants de l'entitat, que es determinaran en relació amb el seu coeficient de participació, si bé l'assemblea general podrà acordar reduccions de la contribució obligatòria per als propietaris de solars sense edificar o naus sense ús.

b) Les aportacions voluntàries que realitzen les persones integrants de l'entitat.

c) Les subvencions i qualssevol altres ajudes rebudes amb càrrec als pressupostos de qualsevol de les administracions públiques.

d) Donacions, indemnitzacions i qualsevol altre tipus d'ingressos de caràcter dinerari o no dinerari que sigui realitzat per una tercera persona, en qualsevol de les formes previstes per l'ordenament vigent.

Article 30.- El pressupost de l'entitat i cobrament de les aportacions

1.- Els pressupostos anuals de l'entitat seran aprovats per l'assemblea general, els exercicis s'iniciaran el dia 1 de gener i es tancaran el dia 31 de desembre de cada any, excepte el primer que començarà una vegada sigui aprovada l'entitat.

2.- El cobrament de les contribucions obligatòries l'efectuarà l'entitat en la quantia que resulti procedent en cada cas; el règim de terminis i notificacions per al cobrament de les contribucions s'establirà per l'assemblea general i serà publicat en la web corporativa de l'entitat.

Llevat d'acord en contrari, l'ingrés de les quantitats a satisfer per la persones integrants de l'associació es realitzarà dintre del termini d'1 mes a comptar des de la data de la notificació de l'acord de l'Assemblea General, acordant el pagament i transcorregut aquest termini, la persona integrant de l'associació que no hagi ingressat la quantitat que li pertoqui serà sancionada, mitjançant acord de la junta directiva, amb un recàrrec del 10% de la quantitat o fracció no abonada, havent d'ingressar la totalitat de la quantitat deguda en un termini d'1 mes a comptar del requeriment que per la junta directiva se li practiqui.

Transcorregut aquest darrer termini sense haver-se efectuat el pagament, l'associació a traves de la junta directiva, procedirà contra la persona integrant morosa per via de constrenyiment sobre la finca afectada, formulant la petició corresponent a l'Ajuntament de Maó, a quins efectes es lliurarà pel secretari, amb el vist i plau del president, la corresponent certificació que tindrà eficàcia executiva. En tot cas, des de l'acabament del termini del període voluntari de pagament fins l'efectivitat d'aquest, la persona integrant morosa queda en suspens del dret de vot, a no ser que hagués impugnat judicialment les comptes o l'acord, o hagués procedit a la consignació judicial o notarial de la quantitat deguda.

3.- Les persones integrants que en el moment de la transmissió del seu immoble foren deutors de l'entitat per qualsevol causa respondran del deute juntament amb la nova persona titular de l'immoble, i l'entitat podrà dirigir-se contra qualsevol d'elles la reclamació d'aquest deute, sense perjudici que aquestes puguin repetir la reclamació contra la persona que, al seu judici, creguin responsable directa de l'incompliment.

CAPÍTOL V. DISSOLUCIÓ DE L'ENTITAT

Article 31. Causes de dissolució de l'entitat

1.- L'entitat es dissoldrà automàticament per les causes següents:

a) Per acord de l'assemblea general, adoptat amb el vot favorable del 51% de les persones integrants de l'entitat que representen, al mateix temps el 51% dels coeficients de participació.

b) Per l'obertura de la fase de liquidació, quan l'entitat es trobi declarada en concurs de creditors.

2.- L'ajuntament declararà la dissolució de l'entitat, prèvia audiència a la mateixa entitat i per acord de l'òrgan municipal competent, pels motius següents:

a) Per la impossibilitat manifesta de dur a terme l'objecte social de l'entitat.

b) Per una inacció manifesta i prolongada dels òrgans de govern de l'entitat que impedeixi el seu funcionament normal.

c) Per incompliment greu i reiterat, degudament justificat, dels compromisos o de les finalitats establides en aquests estatuts.

Article 32. Execució de la dissolució

1.- En cas de concórrer algunes de les causes anteriors de dissolució, l'última junta directiva nomenada haurà de comunicar-ho a l'ajuntament en el termini màxim de 15 dies hàbils.

2.- Llevat que l'assemblea general o un Tribunal acordi un òrgan liquidador diferent, l'última junta directiva actuarà com a òrgan liquidador.

3.- L'òrgan liquidador procedirà al cobrament dels crèdits i deutes que estigueren pendents de ser satisfets a l'entitat, així com a satisfer els deutes pendents i no satisfets per aquesta, d'acord amb la legislació.

4.- El romanent de l'entitat, si n'hi haguera, una vegada liquidats els béns, drets i deutes de l'entitat, es distribuirà entre les persones integrants, en proporció a les seves respectives aportacions.

CAPÍTOL VI. MODIFICACIÓ DELS ESTATUTS

Article 33. Proposta de modificació estatutària

La modificació dels presents estatuts podrà ser proposada a l'assemblea general per la junta directiva o per un nombre de persones integrants que representen, com a mínim el 25% de les persones integrants de l'entitat o les seves persones substitutes, que representen al mateix temps més del 25% dels coeficients de participació.

Article 34. Aprovació de les modificacions estatutàries

L'assemblea general, vàlidament constituïda per a això, podrà acordar la modificació dels estatuts amb el vot favorable d'almenys el 51% de les persones integrants de l'entitat o les seves persones substitutes que representen, al mateix temps el 51% dels coeficients de participació.

Article 35. Delegació de vot. Disposició especial.

Es permetrà la delegació de vot, tant per a la proposta com per a l'aprovació de la modificació, sempre que estigui ben acreditada i no excedeixi del 25% del total de les persones integrants de l'entitat.