Dª Mª ROSA RICCA RIBELLES, SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR.

CERTIFICO: Que la **JUNTA DE GOBIERNO LOCAL** celebró Sesión Ordinaria, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde-Presidente, Don Raúl Castilla Gutiérrez, **el día 27 de Noviembre de 2.015,** en la que conoció de asuntos de su competencia, en virtud de delegación expresa del Sr. Alcalde-Presidente, entre otros, adoptó el acuerdo que copiado a la letra dice como sigue:

5.3.- <u>ASUNTOS URBANÍSTICOS Y ACTIVIDADES.</u>

5.3.1.- ASUNTO.- APROBACIÓN INICIAL ESTATUTOS PARA LA CONSTITUCIÓN DE ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN DEL "PLAN PARCIAL PARQUE DE INNOVACIÓN EMPRESARIAL Y ENERGÍAS RENOVABLES SANLÚCAR LA MAYOR"

El Reglamento de Gestión Urbanística prevé, dentro de las denominadas Entidades Urbanísticas Colaboradoras que contempla en su art. 24, la existencia de Entidades de Conservación. El art. 25.3 de dicho Reglamento determina que "será obligatoria la constitución de una Entidad de conservación siempre que el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre los propietarios comprendidos en un polígono o unidad de actuación en virtud de las determinaciones del Plan de ordenación o bases del programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales. En tales supuestos, la pertenencia a la Entidad de conservación será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial".

A tal efecto, el art. 93 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial "Parque de Innovació Empresarial y Energías Renovables de Sanlúcar la Mayor " aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de 21 de Diciembre de 2009, establece que la conservación de las obras de urbanización corresponderá a los propietarios de los solares agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación conforme al artículo 153.3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía estableciendo el supuesto de conservación de las obras de urbanización por los propietarios a través de las entidades urbanísticas de conservación, teniendo dichas entidades el carácter de Entidades de Derecho Público y de adscripción obligatoria conforme resulta del apartado 4 del citado artículo.

Resultando que el Proyecto de Estatutos elaborado por los Servicios Técnicos Municipales se entiende correctamente formulado, por lo que es el objeto de la presente propuesta.

Por otra parte, el art. 27 del Reglamento de Gestión urbanística establece también lo siguiente:

1. La constitución de las Entidades urbanísticas colaboradoras, así como sus Estatutos, habrán de ser aprobados por la Administración urbanística actuante.
2. El acuerdo aprobatorio de la constitución se inscribirá en el Registro de Entidades urbanísticas Colaboradoras que se llevará en las respectivas Comisiones Provinciales de Urbanismo, donde asimismo se archivará un ejemplar de los Estatutos de la Entidad autorizado por funcionario competente.
3. Los nombramientos y ceses de las personas encargadas del gobierno y administración de la Entidad se inscribirán también en dicho Registro.
4. La modificación de los Estatutos requerirá aprobación de la Administración urbanística actuante. Los acuerdos respectivos, con el contenido de la modificación, en su caso, habrán de constar en el Registro".

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Código Seguro De Verificación:	9TcAXVC3MppARFa89yxk9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	09/12/2015 10:38:23
	Maria Rosa Ricca Ribelles	Firmado	04/12/2015 12:27:53
Observaciones		Página	1/18
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9TcAXVC3MppARFa89yxk9g==		

Considerando respecto de la tramitación de los Estatutos de las Entidades de Conservación, que la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso nº 1 de Jerez de la Frontera de 26 de Marzo de 2013, reseña lo ya dispuesto en la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de Octubre de 1998, en los siguientes términos respecto a la naturaleza y normas reguladoras de las entidades urbanísticasde conservación:

" *La naturaleza y normativa de las Entidades de Conservación se infiere del art. 24 del Reglamento de Gestión Urbanística que menciona entre las Entidades Urbanísticas de Colaboradoras, en su ap. 2 c), a las Entidades de Conservación. Todas las Entidades Urbanísticas Colaboradoras, y, por tanto, las Entidades Urbanísticas de Conservación, constituyen un medio de participación en la gestión urbanística de los interesados en el proceso urbanístico. La regulación de las Entidades Colaboradoras será, según el citado* art. 24.3, la que resulte de sus Estatutos, lo establecido en el art. 24 al 30 del Reglamento de Gestión *y, normas de los* arts. 67 al 70 del mismo texto legal *que resulten igualmente aplicables . Resulta patente, por lo más arriba expuesto, la improcedencia de considerar aplicables a las Entidades de Conservación los requisitos legales establecidos para las Juntas de Compensación (constitución y funcionamiento), y el quorum exigido por el art. 158 del Reglamento de Gestión para las Juntas de Compensación (...*). *Los principios que rigen su estructura y funcionamiento, al tratarse de Agrupaciones de Propietarios, más precisamente, asociaciones propter rem, tendentes a asegurar el mantenimiento y la conservación de la urbanización, son los de "publicidad" del procedimiento y toma de acuerdos y "sistema democrático" en la adopción de decisiones. Además, y de la finalidad esencial de las Entidades de Conservación (mantenimiento de las obras de urbanización), se colige que los propietarios que se encuentren incluidos en el ámbito territorial de la Entidad de Conservación contemplada no pueden sustraerse a la pertenencia a dichas entidades, puesto que, en razón de la finalidad perseguida, esta viene predeterminada por la propiedad de terrenos en el ámbito territorial de la urbanización* ".

Por tanto, sobre su constitución, se ha de estar a lo dispuesto en el artículo 27.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, que dispone que "la constitución de las Entidades Urbanísticas colaboradoras, así como sus Estatutos, habrán de ser aprobados por la Administración urbanística actuante". Y es evidente, que la naturaleza del procedimiento de aprobación de los estatutos de la entidad, en la que se integrarán los propietarios del ámbito, exige el previo sometimiento a información pública de dicho documento al objeto de posibilitar la presentación de alegaciones.

Por tanto debe adoptarse un acuerdo de aprobación inicial, sometimiento a información publica con publicación en el boletín oficial de la provincia durante un periodo de veinte días y aprobación definitiva.

El acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos de la entidad corresponde al Alcalde por su consideración de instrumento de gestión urbanística, ex artículo 21.1.j de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, siendo delegable tal competencia en la Junta de gobierno Local.

Visto el informe favorable relativo a la propuesta de Estatutos para la Constitución de Entidad Urbanística de Conservación el Plan Parcial "Parque de Innovación Empresarial y Energías Renovables Sanlúcar la Mayor", elaborado por los Servicios Técnicos Municipales, de fecha 18 de Noviembre de 2015.

En consecuencia, visto lo anterior, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los seis miembros que la integran, acuerda la adopción de los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente los Estatutos de la Entidad de Conservación del Plan Parcial "Parque de Innovación Empresarial y Energías Renovables Sanlúcar la Mayor", cuyo contenido literal es el siguitente:

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Código Seguro De Verificación:	9TcAXVC3MppARFa89yxk9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	09/12/2015 10:38:23
	Maria Rosa Ricca Ribelles	Firmado	04/12/2015 12:27:53
Observaciones		Página	2/18
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9TcAXVC3MppARFa89yxk9g==		

Asunto: ***PROPUESTA DE ESTATUTOS DE ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN DEL PLAN PARCIAL "PARQUE DE INNOVACIÓN EMPRESARIAL Y ENERGÍAS RENOVABLES SANLÚCAR LA MAYOR" (SOLAND)***

Se redacta el presente informe de propuesta de Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación del ámbito territorial del Plan Parcial de Ordenación "Parque de Innovación Empresarial y Energías Renovables de Sanlúcar la Mayor" (denominado SOLAND) correspondiente con el sector S5 del planeamiento vigente, en cumplimiento de las determinaciones de dicho Plan Parcial.

Se exponen a continuación:

*"**ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANISTICA COLABORADORA DE CONSERVACIÓN DEL PARQUE DE INNOVACIÓN EMPRESARIAL Y ENERGÍAS RENOVABLES DE SANLÚCAR LA MAYOR (SOLAND)***

Índice

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Constitución, denominación y ámbito de aplicación.

Artículo 2. Objeto y fines.

Artículo 3. Elementos a conservar.

Artículo 4. Capacidad.

Artículo 5. Domicilio.

Artículo 6. Duración.

CAPÍTULO II. DE LOS MIEMBROS

Artículo 7. Miembros de la entidad

Artículo 8. Derechos y obligaciones.

Artículo 9. Régimen de transmisión de la condición de miembro de la Entidad de Conservación.

CAPITULO III. DE LOS ORGANOS DE LA ENTIDAD

Artículo 10. Enumeración.

Artículo 11. Principio de gratuidad

Sección 1ª. De la Asamblea General

Artículo 12. Constitución.

Artículo 13. Sesiones.

Artículo 14. Requisitos de la convocatoria.

Artículo 15. Quórum de constitución y de votación.

Artículo 16. Facultades de la Asamblea General.

Artículo 17. Adopción de acuerdos y actas

Sección 2ª. De los órganos unipersonales

Artículo 18. Designación y facultades del Presidente.

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Código Seguro De Verificación:	9TcAXVC3MppARFa89yxk9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	09/12/2015 10:38:23
	Maria Rosa Ricca Ribelles	Firmado	04/12/2015 12:27:53
Observaciones		Página	3/18
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9TcAXVC3MppARFa89yxk9g==		

Artículo 19. Designación del Secretario y Tesorero.

Artículo 20. Facultades del Secretario.

Artículo 21. Funciones y obligaciones del Tesorero.

Artículo 22. Funciones del Vicepresidente.

Artículo 23. Vocales y la Junta Directiva (en su caso).

CAPÍTULO III. REGIMEN ECONÓMICO

Artículo 24. Medios económicos.

Artículo 25. Presupuesto.

Artículo 26. Pago y recaudación de cuotas.

Artículo 27. Contabilidad.

CAPITULO IV. DEL SISTEMA DE GARANTÍA EN EL ÁMBITO DE LA ENTIDAD

Artículo 28. Reclamaciones y recursos.

CAPÍTULO V. DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA ENTIDAD.

Artículo 29. Disolución y liquidación.

Disposición Adicional Primera.

Disposición Adicional Segunda.

Disposición Adicional Tercera.

Disposición Adicional Cuarta.

Disposición Adicional Quinta.

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Constitución, denominación y ámbito de aplicación.

1. Con el objeto y fines que se especifican en el artículo siguiente se constituye la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación del PARQUE DE INNOVACIÓN EMPRESARIAL Y ENERGÍAS RENOVABLES DE SANLÚCAR LA MAYOR (SOLAND), en Sanlúcar la Mayor (en adelante denominada Entidad de Conservación o bien EUCC SOLAND), en aplicación de los arts. 111 y 153 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA, Ley 7/2002 de 17 de diciembre y sus posteriores modificaciones, en concreto la Ley 2/2012, de 30 de enero); esta Entidad se regirá por los presentes Estatutos y demás Normativas que sean de aplicación.

2. Para el cumplimiento de sus fines esta Entidad tiene carácter administrativo y adquiere personalidad jurídica desde el momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

3. El ámbito territorial de la EUCC será la Unidad de Ejecución del Plan Parcial "PARQUE DE INNOVACIÓN EMPRESARIAL Y ENERGÍAS RENOVABLES", correspondiente con el sector S5 del planeamiento vigente a la fecha (PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias Municipales de Sanlúcar la Mayor)

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Código Seguro De Verificación:	9TcAXVC3MppARFa89yxk9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	09/12/2015 10:38:23
	Maria Rosa Ricca Ribelles	Firmado	04/12/2015 12:27:53
Observaciones		Página	4/18
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9TcAXVC3MppARFa89yxk9g==		

4. La pertenencia a la EUCC será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial, conforme a lo establecido en el art.25 del Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante RGU, R.D.3288/1978, de 25 de agosto)

Artículo 2. Objeto y fines.

La Entidad tiene como objeto la conservación de las obras de urbanización y servicios del ámbito denominado PARQUE DE INNOVACIÓN EMPRESARIAL Y ENERGÍAS RENOVABLES DE SANLÚCAR LA MAYOR, según la delimitación contenida en el "Plan Parcial del Parque de Innovación Empresarial y Energías Renovables de Sanlúcar La Mayor" aprobado definitivamente el 22 de octubre de 2009 y "Reformado del Plan Parcial del Parque de Innovación Empresarial y Energías Renovables de Sanlúcar La Mayor" aprobado definitivamente el 9 de noviembre de 2012 .

A. El alcance y contenido del deber de conservación de las obras de urbanización es el siguiente:

1. Conservación de pavimentos: Reposición de desperfectos de la obra civil existente, debido fundamentalmente al deterioro de viales, acerados y zonas verdes pavimentadas derivados del uso habitual de los bienes, tales como el tránsito de vehículo, etc. así como de cualquier actividad en los mismos que pudiera influir en su deterioro.

2. Limpieza viaria: Barrido manual, mecánico y/o mixto de las zonas peatonales y calzadas; vaciado y mantenimiento de las papeleras; baldeo mecánico de los viales destinados a tráfico rodado; limpieza de alcorques; limpieza de manchas y derrames en pavimentos; retirada de carteles y pancartas que no estén autorizados administrativamente de manera expresa. Así mismo todas las que puedan derivarse de cualquier urgencia, protección civil u otros.

3. Mobiliario urbano: Limpieza, mantenimiento general (pintura del mobiliario urbano, etc.) conservación, y en su caso reposición de los elementos de mobiliario urbano definidos en el proyecto de urbanización o aquellos aprobados en proyectos de obras ordinarias de urbanización del ámbito territorial.

4. Alumbrado público: Conservación de los elementos de puntos de luz (farolas u otros) existentes y definidos en Proyecto de Urbanización, con la necesaria sustitución de elementos de luminarias (bombillas, etc.) y otros debido a su desgaste o mal estado. La reposición se realizará por un elemento igual o similar al existente o definido en proyecto, procurándose la mayor eficiencia energética de los elementos a incorporar.

5. Mantenimiento general del nomenclátor del viario, plazas y parques: Incluye el deber de conservación en este aspecto no solo la limpieza de estos materiales tanto los que puedan instalarse, sino también su reparación y/o sustitución de elementos en el supuesto de desperfectos.

6. Jardinería: Incluye el mantenimiento general incluido sustituciones de especies que puedan resultar necesarias, limpieza, podas incluidas las especiales según especies y temporada del año de todos los espacios públicos ajardinados del ámbito, incluyendo parques de sistema general y local, así como demás espacios ajardinados y especies arbóreas que puedan situarse en los viarios. Se incluye también el mantenimiento de los mecanismos de control de riego y filtración; adecuación de alcorques, etc.

Cualquier alteración de las condiciones de jardinería deberá estar vinculada a una mayor eficiencia en el consumo de agua, minimizándola, así como, en su caso, el incremento de superficie arbórea, debiendo sustituirse los elementos de vegetación existentes y/o previstos en los documentos de proyecto por otros de similares características e igual porte.

7. Recogida de residuos sólidos urbanos: En lo que se refiere a la recogida de residuos sólidos, se estará a lo establecido en las normas reguladoras de la Mancomunidad de Residuos de Guadalquivir, y a lo dispuesto en la Ordenanza Reguladora de la Gestión de Residuos Urbanos en el ámbito de la Mancomunidad para la Gestión de Residuos Sólidos Urbanos del Guadalquivir, así como las normativas de carácter nacional y autonómico;

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Código Seguro De Verificación:	9TcAXVC3MppARFa89yxk9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	09/12/2015 10:38:23
	Maria Rosa Ricca Ribelles	Firmado	04/12/2015 12:27:53
Observaciones		Página	5/18
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9TcAXVC3MppARFa89yxk9g==		

siendo responsabilidad de la EUCC SOLAND la preservación de su buen estado e implantación.

B. Para la consecución de estos fines, la EUCC deberá desarrollar las siguientes actividades:

a) Contratará los servicios y financiará las obras necesarias para la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, con el control de la Administración Municipal.

b) Velará por la correcta prestación de los servicios públicos del ámbito mediante la contratación directa con las entidades públicas y empresas suministradoras correspondientes. En el caso de suministros que sean abonados por el Ayuntamiento, éste será el responsable de su contratación.

c) Realizará cuantas gestiones sean necesarias ante toda clase de organismos públicos y privados que sirvan para los objetivos de conservación enunciados.

d) Realizará la siguiente labor en relación a los trabajos previstos:

Con carácter previo a la contratación de los trabajos, presentará anualmente al Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor la siguiente documentación:

> *- **Plan de conservación anual de la urbanización**, que contendrá, al menos, una memoria descriptiva de los trabajos a realizar, en relación a los puntos enumerados en el presente artículo, la programación de los mismos y presupuesto por capítulos. Este documento incluirá un **Anexo al Plan de definición de las condiciones de utilización de las instalaciones de recogida de residuos** en cada una de las parcelas, en el que se enumerará cualquier modificación de dichas condiciones respecto del Plan originario, el cuál se presentará en el primer documento de Plan de conservación anual de la urbanización.*

Este documento deberán contar con informe de los Servicios Técnicos Municipales, como asistencia técnica previa a su toma de conocimiento por parte de la Junta de Gobierno Local.

De manera posterior a la contratación de los trabajos que se prevean, se presentará en el plazo de 60 días la siguiente documentación en el Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor:

> *- Documento que contenga la identificación de las empresas que realizarán los trabajos y de los responsables de las mismas, con datos identificativos del técnico responsable de la conservación designado por la entidad durante todo el periodo contratado, así como el importe de los trabajos, en relación al presupuesto previsto, y el contenido de los mismos (se denominará a este documento "**Memoria de Gestión**").*

e) Administrar los bienes que hubieren sido transmitidos por los propietarios en caso de impago, que pasarán a ser constitutivos del patrimonio de la entidad hasta su enajenación para el resarcimiento de dicho impago.

f) Cualesquiera otras que se acuerden acometer, adoptados con quórum suficiente por la Asamblea General, y que, encuadrándose dentro de los fines legales de la Entidad, sean debidamente autorizados por la Administración actuante.

Artículo 3. Elementos a conservar.

Los elementos objeto de conservación son todos los definidos en el Proyecto de Urbanización del ámbito territorial de la EUCC, incluyendo los correspondientes a las conexiones exteriores de infraestructuras. No se incluyen los que, por normativa específica, sean objeto de conservación por parte de las compañías suministradoras; o los que, derivado de la legislación sectorial, corresponda a otros entes o Administraciones.

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Código Seguro De Verificación:	9TcAXVC3MppARFa89yxk9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	09/12/2015 10:38:23
	Maria Rosa Ricca Ribelles	Firmado	04/12/2015 12:27:53
Observaciones		Página	6/18
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9TcAXVC3MppARFa89yxk9g==		

Artículo 4. Capacidad.

La Entidad de Conservación tiene plena capacidad jurídica para el cumplimiento de los fines determinados en los presentes Estatutos y en la legislación en vigor.

Artículo 5. Domicilio.

1. El domicilio de esta Entidad de Conservación se fijará en lugar que se señale en la escritura de constitución de la Entidad de Conservación.

2. La modificación del domicilio requerirá previo acuerdo de la Asamblea General de esta Entidad, que se comunicará al Ayuntamiento y se anotará en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 6. Duración.

La Entidad de Conservación tendrá una duración de 50 años, contados a partir de la recepción de la urbanización de la totalidad del ámbito territorial.

CAPÍTULO II. DE LOS MIEMBROS

Artículo 7. Miembros de la entidad

1. La Entidad de Conservación está integrada, necesaria y obligatoriamente, por todas las personas físicas y jurídicas, tanto públicas como privadas, que sean propietarias de las parcelas lucrativas edificables y dotacionales privadas incluidas en el ámbito territorial de la EUCC, así como el Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor, como Administración urbanística actuante.

De conformidad con el art.28 del RGU, la transmisión de la titularidad de una finca del ámbito territorial de la EUCC conllevará la subrogación del adquiriente en los derechos y obligaciones del transmitente, incluyendo la incorporación a la presente Entidad.

2. Los cotitulares de una finca habrán de designar una sola persona para el ejercicio de las facultades como miembros de la Entidad, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de dicha condición. Si no designaren representante en el plazo de un mes, computado desde la inscripción de esta Entidad de Conservación o desde la inscripción de la cotitularidad, se designará a instancias del Presidente de la Entidad por la Administración Urbanística actuante.

3. En el caso de que alguna parcela pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo cualquier otra el derecho real limitativo del dominio, los derechos y obligaciones derivados de su incorporación a la entidad corresponderá a la primera.

4. Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Entidad de Conservación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

5. Cuando sobre las parcelas se constituyeran regímenes de propiedad en los que la titularidad sobre los elementos privativos tenga inherente un derecho de comunidad especial sobre los elementos o derechos inmobiliarios de utilidad común (propiedad horizontal, multipropiedad, complejos urbanos, conjuntos inmobiliarios y otras situaciones análogas de cotitularidad) a los que la Ley permita dotarse de órganos de administración y gobierno, la representación de la comunidad de propietarios la asumirá su presidente o quien proceda conforme a lo legalmente establecido.

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Código Seguro De Verificación:	9TcAXVC3MppARFa89yxk9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	09/12/2015 10:38:23
	Maria Rosa Ricca Ribelles	Firmado	04/12/2015 12:27:53
Observaciones		Página	7/18
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9TcAXVC3MppARFa89yxk9g==		

6. También integrarán la Entidad de Conservación, en su caso, los adjudicatarios de las concesiones administrativas que pudieran otorgarse sobre las parcelas dotacionales existentes en el ámbito territorial de la Entidad.

7. En todo caso, de conformidad con la legislación urbanística vigente, la responsabilidad de los propietarios frente a la Entidad de Conservación tendrá carácter real, respondiendo por ello las fincas de las que sean titulares en cada momento de las obligaciones asumidas por aquellos frente a la entidad.

8. La transmisión de la titularidad de fincas llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del enajenante de las mismas, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de dicha transmisión. A este efecto, en el título de transmisión deberá expresarse el compromiso relativo a la conservación de las obras y servicios de la urbanización, con expresa aceptación de los mismos por el adquirente. Este compromiso será debidamente formalizado en la correspondiente Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad, una copia de la cual deberá ser presentada ante el Ayuntamiento para que las relaciones y acuerdos con terceros surtan efectos ante esta Administración y se produzca la subrogación de los futuros propietarios a tal efecto.

Artículo 8. Derechos y obligaciones.

1. Los miembros de la Entidad de Conservación tendrán plena igualdad de derechos u obligaciones, cualquiera que sea el momento legal en que se incorporen a la Entidad de Conservación.

2. Salvo pérdida de la propiedad o copropiedad de la finca sobre la que recae la carga de conservación, la condición de miembro de la misma es irrenunciable y, como consecuencia de ello, también lo son los derechos y obligaciones inherentes a dicha condición.

3. Los miembros tendrán los siguientes derechos:

- Asistir y participar, con voz y voto, en la Asamblea General.

- Elegir y ser elegibles para los cargos de la Entidad de Conservación.

- Usar las instalaciones y bienes comunes de la Entidad de Conservación en su uso previsto.

- Obtener copias y certificaciones acreditativas de los acuerdos sociales y sus antecedentes, consultar los archivos y registros de la Entidad de Conservación y cuanta información requieran de las mismas y de sus órganos, pudiendo recurrir contra los acuerdos adoptados por los órganos rectores.

- Presentar propuestas y sugerencias.

- Percibir, en su caso, la cuota correspondiente que en el supuesto de liquidación u otros, pudiera corresponderles.

- Ejercer cualquier derecho derivado tanto de los presentes Estatutos como de las disposiciones legales aplicables.

4. Son obligaciones de los miembros:

- Las que se deriven como prestaciones individualizadas de las resoluciones de los órganos competentes de la Entidad de Conservación, en cumplimiento de las prescripciones y normas legales o estatutarias dimanantes de los fines de la misma.

- Satisfacer puntualmente las cuotas ordinarias o extraordinarias establecidas por la Entidad de Conservación para hacer frente a la actividad de conservación que tiene encomendada y correlativos gastos derivados de la misma así como cualquier otra obligación de naturaleza económica que legalmente derive del cumplimiento de sus fines estatutarios.

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Código Seguro De Verificación:	9TcAXVC3MppARFa89yxk9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	09/12/2015 10:38:23
	Maria Rosa Ricca Ribelles	Firmado	04/12/2015 12:27:53
Observaciones		Página	8/18
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9TcAXVC3MppARFa89yxk9g==		

- Designar representante en los casos previstos en los presentes Estatutos, así como un domicilio a efectos de comunicaciones en territorio español.

- Cumplir con los acuerdos adoptados por los Órganos de la Entidad de Conservación, sin perjuicio de los recursos que procedan.

- El mantenimiento del buen estado de conservación las fincas privativas, mediante el resarcimiento de cualquier daño que ocasionen en las obras e instalaciones conservadas por la Entidad de Conservación, así como el cumplimiento de los condicionantes relativos a la utilización de las instalaciones de recogida de residuos en cada una de las parcelas.

- Permitir el acceso a las fincas privativas siempre que así lo requieran las actividades de conservación de la Entidad de Conservación, sin perjuicio de que, en todo caso, las actuaciones se realicen ocasionando las menores molestias y daños que sea posible y resarciendo los que singularmente se produjeren.

- Comunicar a la Entidad de Conservación, con un plazo de antelación de un quince días, el propósito de transmitir la titularidad de la finca.

- Cumplir con todas las obligaciones que se derivan de la aplicación y eficacia de los presentes Estatutos y de las disposiciones legales que sean de aplicación.

- Abonar los gastos de constitución y puesta en funcionamiento de la Entidad de conservación, tales como gastos notariales o registrales, conforme a sus respectivas cuotas.

5. Las cuotas de participación de los propietarios de parcelas lucrativas en la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, que no hayan permanecido a cargo de la Administración actuante, serán las que se recoge en el Proyecto de Reparcelación del ámbito afectado por la Entidad Urbanística de Conservación en proporción a la superficie de edificabilidad neta lucrativa correspondiente a cada parcela en relación al total del sector.

6. En el caso de concesiones administrativas sobre parcelas dotacionales públicas, se producirá la incorporación de los titulares de la concesión a la Entidad de Conservación con iguales obligaciones y derechos que los derivados de ostentar la titularidad de la parcela, a los efectos de dicha entidad. La participación de dichos titulares en la Entidad se determinará en base al aprovechamiento efectivamente materializado sobre la parcela, en relación a la totalidad del teórico del sector, (con la adición de éste aprovechamiento).

En el supuesto que se constituyan las citadas concesiones administrativas sobre las parcelas dotacionales, no se procederá a la revisión o modificación de los porcentajes aplicados al resto de miembros de la Entidad de Conservación, si no que decrecerá temporalmente, durante el periodo de concesión establecido, cada uno de los porcentajes de cuotas que contribuyen a la citada Entidad, en la cantidad proporcional que incrementa la nueva cuota.

Las fincas ocupadas por construcciones en régimen de copropiedad, distribuirán internamente la cuota general asignada, de acuerdo con las que, respectivamente tengan establecidas para cada uno de los condominios que la componen.

En los supuestos de parcelas en los que concurran situaciones de cotitularidad el derecho de voto de los comuneros se ejercerá mancomunadamente como decida la mayoría, presumiéndose que su representante ostenta dicha mayoría.

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Código Seguro De Verificación:	9TcAXVC3MppARFa89yxk9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	09/12/2015 10:38:23
	Maria Rosa Ricca Ribelles	Firmado	04/12/2015 12:27:53
Observaciones		Página	9/18
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9TcAXVC3MppARFa89yxk9g==		

Artículo 9. Régimen de transmisión de la condición de miembro de la Entidad de Conservación.

La transmisión de la titularidad de fincas llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del enajenante de las mismas, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de dicha transmisión. A este efecto, en el título de transmisión deberá expresarse el compromiso relativo a la conservación de las obras y servicios de la urbanización, con expresa aceptación de los mismos por el adquirente. Este compromiso será debidamente formalizado en la correspondiente Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad, una copia de la cual deberá ser presentada ante el Ayuntamiento para que las relaciones y acuerdos con terceros surtan efectos ante esta Administración y se produzca la subrogación de los futuros propietarios a tal efecto.

CAPITULO III. DE LOS ORGANOS DE LA ENTIDAD

Artículo 10. Enumeración.

La organización de esta Entidad se estructura de acuerdo con los siguientes órganos:

a) Son órganos de gobierno y administración: La Asamblea General y el Presidente.

b) Son órganos complementarios de administración: El Secretario y el Tesorero.

Artículo 11. Principio de gratuidad

Los cargos de la Entidad se ocuparán en régimen de prestación personal gratuita. Todo ello sin perjuicio de abono de los gastos realizados en el ejercicio de su cargo.

No obstante ese principio, la Asamblea General podrá acordar el encomendar las funciones de Secretario a Administradores o a entidades profesionales, los cuales serán retribuidos por sus trabajos.

Sección 1ª. De la Asamblea General

Artículo 12. Constitución.

1. Estará constituida por todos los miembros y conocerá y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia.

2. La Administración actuante designará un representante, con voz pero sin voto.

3. Todos los miembros, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión, quedarán sometidos a los acuerdos válidamente adoptados, sin perjuicio de las acciones que en derecho procedan.

Artículo 13. Sesiones.

1. La Asamblea General celebrará sesión ordinaria al menos una vez al año (dentro de los seis primeros meses) y extraordinarias cuando lo estime necesario el Presidente, o a petición escrita de un número de miembros que representen, como mínimo, el 15% de las cuotas de participación de la Entidad. En este último caso el Presidente deberá convocar la sesión solicitada en el plazo de treinta días hábiles siguientes, a contar desde la solicitud, que deberá expresar los asuntos a tratar.

2. Cuando se hallen presentes o debidamente representados, la totalidad de los miembros de la Entidad, se podrá constituir Asamblea Universal, sin requisitos de convocatoria.

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Código Seguro De Verificación:	9TcAXVC3MppARFa89yxk9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	09/12/2015 10:38:23
	Maria Rosa Ricca Ribelles	Firmado	04/12/2015 12:27:53
Observaciones		Página	10/18
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9TcAXVC3MppARFa89yxk9g==		

3. En las sesiones ordinarias, además de los asuntos que señale el Presidente, o los miembros que representen la tercera parte del total, se tratará especialmente, en la primera, la aprobación de la Memoria de gestión y las cuentas del ejercicio anterior, y en la segunda, del presupuesto para el ejercicio siguiente y de las cuotas provisionales o complementarias a satisfacer durante el mismo.

4. En las sesiones extraordinarias, se determinará con claridad y precisión los temas que deseen someterse a la Asamblea y no podrán tratarse otros asuntos que los incluidos en el orden del día.

Artículo 14. Requisitos de la convocatoria.

1. La Asamblea General de la Entidad será convocada por el Secretario, de orden del Presidente.

2. La convocatoria expresará los asuntos a que se han de circunscribir las deliberaciones y acuerdos, así como la indicación de que en el domicilio social se halla a disposición de los asociados la documentación de los asuntos objeto del orden del día, hasta el día anterior a la reunión.

3. La convocatoria de la Asamblea General se hará mediante carta remitida por correo certificado a los domicilios designados por los miembros, con diez días de antelación, al menos a la fecha en que haya de celebrarse la reunión. Con la misma antelación se fijará un anuncio en el domicilio social de la entidad.

Artículo 15. Quórum de constitución y de votación.

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurran presentes o representados con representación por escrito y para cada reunión la mayoría de miembros que la integren. En segunda convocatoria, que se celebrará una hora después de la primera, será válida la constitución, cualquiera que sea el número de miembros concurrentes, siempre que estén presentes el Presidente y el Secretario o quienes legalmente les sustituyan.

2. Los acuerdos de la Asamblea General de la Entidad se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de participación presentes y representadas con arreglo a estos Estatutos.

3. En caso de empate, será dirimente el voto del Presidente.

Artículo 16. Facultades de la Asamblea General.

La Asamblea General está facultada para examinar y resolver sobre las siguientes materias:

a) La modificación de los presentes Estatutos, para su aprobación por la Administración actuante.

b) Nombramiento y cese del Presidente y demás cargos de la Entidad, así como de Censor de Cuentas para cada ejercicio económico.

c) Aprobar los presupuestos y cuentas anuales de la Entidad, así como las ordinarias que requieran la gestión de la misma. La aprobación de las cuotas anuales se realizará simultáneamente o con carácter posterior a la aprobación de los presupuestos.

d) Establecer el régimen de contratación de todas las obras y servicios de suministro de la Entidad previstos en los presentes Estatutos.

e) Acordar las operaciones de crédito o garantía y los gastos extraordinarios o la adopción de medidas excepcionales que originen obligaciones y no tengan consignación en el presupuesto de la Entidad, que deberán ser refrendadas en Asamblea con anterioridad a su ejecución.

f) Adoptar los acuerdos relativos a la imposición de cuotas extraordinarias.

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Código Seguro De Verificación:	9TcAXVC3MppARFa89yxk9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	09/12/2015 10:38:23
	Maria Rosa Ricca Ribelles	Firmado	04/12/2015 12:27:53
Observaciones		Página	11/18
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9TcAXVC3MppARFa89yxk9g==		

g) Fijación de cantidades para formar o incrementar, en su caso, un fondo de reserva, que no excederá del 5% del presupuesto anual.

h) Resolver todas las cuestiones referentes a la distribución de gastos entre los miembros que se deriven de las obligaciones nacidas de la gestión de los fines de esta Entidad, según lo regulado en los presentes Estatutos.

i) Aprobar el régimen de funcionamiento de la administración de esta Entidad, así como la plantilla de su personal si lo hubiere y medios materiales de que se dote.

j) Desarrollar la gestión económica de la Entidad conforme a los presupuestos aprobados y contabilizar sus resultados.

k) Realizar todos los actos de administración y gestión de la Entidad.

l) Promover la colaboración con otras Entidades de Conservación, mediante propuesta a la Administración actuante, con el fin de mejor prestación de servicios comunes o ahorro de costos.

Para los casos previstos en los apartados k) y l) se presentará solicitud al Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor, sometiéndose a aprobación por parte del órgano competente.

Artículo 17. Adopción de acuerdos y actas

A. Acuerdos.

1. Los acuerdos de la Asamblea General de la Entidad, válidamente adoptados según los Estatutos serán obligatorios y ejecutivos incluso para los ausentes o disidentes, sin perjuicio de las acciones que en derecho procedieran.

2. Los acuerdos sobre designación, elección o renovación de cargos sociales, deberán ser puestos en conocimiento de la Administración actuante para conocimiento del mismo e inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

3. Contra los acuerdos o resoluciones de la Asamblea General podrá interponerse recurso de alzada ante la Administración municipal actuante dentro del plazo de un mes a contar desde el siguiente al de su notificación o desde el momento de la adopción del acuerdo si el recurrente fuera un miembro presente en dicho órgano.

B. Actas.

1. De los acuerdos de la Asamblea se levantará acta que, una vez aprobada en la reunión siguiente, se transcribirá en el respectivo libro que deberá estar foliado y encuadernado y legalizada cada hoja con la rúbrica del Presidente de la Entidad y en el que se expresará en su primera página, mediante diligencia de apertura firmada por el secretario, el número de folios y fecha de apertura.

2. En lo no previsto será de aplicación lo dispuesto en la legislación de Régimen Local a este respecto.

3. A requerimiento de los miembros o de la Administración actuante, deberá el Secretario de la Entidad, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

<u>Sección 2ª. De los órganos unipersonales</u>

Artículo 18. Designación y facultades del Presidente.

El Presidente será elegido por la Asamblea General en su sesión constitutiva, o en las sucesivas renovaciones. En caso de ausencia o enfermedad el Presidente será sustituido por el Vicepresidente.

La duración del cargo de Presidente será de 4 años, siendo prorrogable anualmente hasta un máximo de 10 años

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Código Seguro De Verificación:	9TcAXVC3MppARFa89yxk9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	09/12/2015 10:38:23
	Maria Rosa Ricca Ribelles	Firmado	04/12/2015 12:27:53
Observaciones		Página	12/18
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9TcAXVC3MppARFa89yxk9g==		

Le corresponden las siguientes facultades:

a) Convocar, presidir y dirigir las deliberaciones de la Asamblea General de la Entidad y dirimir los empates con voto de calidad.

b) Representar a la Entidad, en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandatos a terceras personas, para el ejercicio de dicha representación, tanto a efectos judiciales como extrajudiciales. Dichos mandatos deberá ponerlos en conocimiento de la Asamblea General.

c) Autorizar los actos y certificaciones de los acuerdos de la Asamblea General y cuantos documentos así lo requieran.

d) Ejercer en la forma que la Asamblea General prescriba cuantas gestiones sean necesarias para el desarrollo normal de la Entidad.

e) Desarrollar todas las funciones que le encomiende o delegue la Asamblea General.

f) Canalizar las relaciones de la Entidad con la Administración actuante.

g) Efectuar las contrataciones que le encomiende la Asamblea General.

h) Ordenar los pagos y cobros de la Entidad.

i) Instar, en su caso, a las correspondientes inspecciones para velar por el cumplimiento de la normativa urbanística aplicable al ámbito territorial.

j) Solicitar al Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor, en representación de la Asamblea, el cobro por vía de apremio de las cuotas adeudadas a la Entidad.

k) Llevar la jefatura del personal a cargo de la Entidad de Conservación.

Artículo 19. Designación del Secretario y Tesorero.

El Secretario y el Tesorero serán nombrados por la Asamblea General en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones entre los miembros de la misma. El Secretario será sustituido en las sesiones, en caso de ausencia justificada o de enfermedad por el miembro de la Asamblea General de menor edad excluido el Presidente.

Artículo 20. Facultades del Secretario.

El Secretario tendrá las siguientes facultades:

a) Levantar Acta de las reuniones de la Asamblea General, haciendo constar el resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados; expedirá las certificaciones con el visto bueno del Presidente.

b) Organizar los servicios de régimen interior de la Entidad de Conservación y, de modo especial, realizará la llevanza y custodia del libro registro en el que se relacionarán los miembros integrantes de la Asociación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, descripción de las fincas de que son titulares en la Entidad y cuantos datos complementarios se estimen procedentes, y realizará, asimismo, los actos de gestión administrativa y demás funciones que especialmente se le encomienden por el Presidente.

c) Redactar los escritos y documentación necesaria para el funcionamiento de la Entidad de Conservación.

El Secretario será el responsable de la custodia del conjunto de documentación, libros y documentos, de la Entidad.

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Código Seguro De Verificación:	9TcAXVC3MppARFa89yxk9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	09/12/2015 10:38:23
	Maria Rosa Ricca Ribelles	Firmado	04/12/2015 12:27:53
Observaciones		Página	13/18
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9TcAXVC3MppARFa89yxk9g==		

En caso de ausencia justificada, será sustituido de manera provisional por el vicepresidente.

Artículo 21. Funciones y obligaciones del Tesorero.

Serán funciones del Tesorero realizar los pagos y cobros que correspondan a los fondos de la Entidad, así como la custodia de éstos, rendir cuentas de la gestión presupuestaria de la asociación, y cumplir todas las demás obligaciones que, respecto a su cometido, se establezcan por disposiciones legales o acuerdos de la Entidad.

Artículo 22. Funciones del Vicepresidente.

El Vicepresidente será designado por la Asamblea General y sus funciones serán la de suplir al Presidente en caso de imposibilidad o ausencia de aquél, en todas las funciones que le vienen estatutariamente encomendadas.

Artículo 23. Vocales y la Junta Directiva (en su caso).

La Asamblea General podrá decidir a la vista de las necesidades de trabajo y de las labores que haya que ejecutar, si se constituye una Junta Directiva integrada por un número de vocales que no podrá ser inferior a cuatro (4) ni superior a seis (6).

Son vocales natos de dicha Junta Directiva el Presidente, el Vicepresidente, el Secretario y la persona designada por la Administración actuante, el Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor, que actuará con voz pero sin voto.

En consecuencia, podrán designarse un máximo de dos (2) vocales más.

La Junta Directiva actuará como órgano colegiado, adoptando las decisiones en su seno por mayoría simple de los asistentes, excluido el representante de la Administración actuante, y se reunirá siempre que la convoque el Secretario, por orden del Presidente.

Para ello bastará la simple comunicación con cuarenta y ocho horas (48) de antelación a los miembros que la integran.

Los vocales podrán ejercer, por delegación del Presidente, del Secretario, o del Tesorero, aquellas funciones que le vienen estatutariamente encomendadas, e igualmente adoptar compromisos permanentes en determinadas áreas de trabajo, de las que se responsabilizará ante el Presidente y en último caso ante la Asamblea General.

CAPÍTULO III. REGIMEN ECONÓMICO

Artículo 24. Medios económicos.

1. Serán ingresos de la entidad:

a) Las cuotas de toda índole de los miembros, cuya cuantía y periodicidad podrá variar la Asamblea General.

b) En su caso, las aportaciones iniciales de sus miembros.

c) Subvenciones, auxilios, donativos y otros ingresos.

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Código Seguro De Verificación:	9TcAXVC3MppARFa89yxk9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	09/12/2015 10:38:23
	Maria Rosa Ricca Ribelles	Firmado	04/12/2015 12:27:53
Observaciones		Página	14/18
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9TcAXVC3MppARFa89yxk9g==		

2. Serán gastos de la entidad:

a) Los derivados del mantenimiento y conservación de todo lo previsto en el contenido de los presentes estatutos.

b) Los gastos derivados del personal a cargo de la Entidad, acordado en Asamblea General.

c) Los gastos derivados de la encomienda de las funciones de Secretario a Administradores o a entidades profesionales.

Si durante el ejercicio surgiera una necesidad imprevista que exigiere un gasto extraordinario, será preciso acuerdo de la Asamblea especialmente convocada a este objeto.

Artículo 25. Presupuesto.

1. Se redactará y aprobará anualmente un presupuesto ordinario, conjuntamente con el Plan de Conservación Anual de la urbanización, que serán objeto de aprobación por la Asamblea.

2. Su partida de ingresos la constituirá el superávit anterior, si lo hubiere, las subvenciones o donativos que se recibieren y cualquier otro ingreso previsible.

3. Su partida de gastos será constituida por los ordinarios y generales de conservación, locales, mobiliario y material, y los gastos previstos para la consecución de los fines de conservación de esta Entidad.

4. Se nivelará el presupuesto con la cuota que hayan de satisfacer los miembros.

5. Se incluirá la liquidación del ejercicio anterior.

6. Cuando resulte necesario realizar por razones de urgencia gastos no contemplados en los documentos aprobados (Presupuesto y/o Plan de Conservación Anual) se formulará por el Presidente un presupuesto extraordinario, con memoria explicativa, que deberá ser objeto de aprobación en Asamblea General Extraordinaria.

Artículo 26. Pago y recaudación de cuotas.

1. Las cuotas de los miembros y demás cantidades que deban satisfacer éstos serán ingresadas en los plazos y fechas que fije la Asamblea General.

2. El impago de las cuotas en los plazos que se determine por la Asamblea General producirá los siguientes efectos:

a) Terminado el periodo de pago voluntario, la cuota exigible se verá incrementada automáticamente en un 2%, con independencia de la demora en el pago, y se requerirá por el presidente de pago al propietario moroso.

b) Si la cuota exigible con el recargo señalado en el punto anterior no se abonase en el plazo de un mes desde el vencimiento del periodo voluntario, dicha cuantía se incrementaría por aplicación del interés resultante de incrementar en 6 puntos el interés legal.

c) Los recargos previstos en los apartados anteriores serán compatibles con la solicitud, dirigida por el Presidente de la Entidad de Conservación a la Administración actuante, al Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor, para la exacción de las cantidades adeudadas por la vía de apremio. Dicha solicitud llevará aparejada, desde su fecha, la imposibilidad de nuevos recargos por demora, excepto los que conlleve la vía solicitada.

d) Los efectos y procedimientos anteriores serán compatibles con la posibilidad de proceder judicialmente contra el moroso.

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Código Seguro De Verificación:	9TcAXVC3MppARFa89yxk9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	09/12/2015 10:38:23
	Maria Rosa Ricca Ribelles	Firmado	04/12/2015 12:27:53
Observaciones		Página	15/18
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9TcAXVC3MppARFa89yxk9g==		

e) Los procedimientos establecidos por los apartados c) y d) no se podrán instar hasta que transcurra, como mínimo, el plazo de un mes desde que por el Presidente se requiera de pago al moroso.

f) Serán de cuenta de los miembros morosos los gastos y costas judiciales y extrajudiciales que, en su caso, se produjeren.

3. El requerimiento de pago se realizará mediante carta certificada, oportunamente sellada por la oficina de correos, o cualquier otro medio que permita tener constancia de la recepción y su fecha, de la persona que la recibe, y de la identidad de lo notificado. El requerimiento se dirigirá al domicilio que el miembro de la Entidad de Conservación haya fijado al efecto, pudiéndose hacer cargo de la notificación cualquiera de las personas que señala el art. 59 de la Ley 30/92. Cuando el domicilio fijado por el miembro para las notificaciones fuese erróneo y se ignore su domicilio real, el requerimiento se hará mediante anuncio en el domicilio social de la entidad.

Artículo 27. Contabilidad.

1. 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 deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse.

2. Obligatoriamente la contabilidad constará, como mínimo, de libro de ingresos, gastos y caja, que estarán a cargo del Tesorero de la Entidad de Conservación.

3. La Asamblea General podrá designar una Comisión censora de cuentas constituida por dos miembros de la Entidad de Conservación, con el fin de revisar la contabilidad de la misma e informar de ello al indicado órgano colegiado.

CAPITULO IV. DEL SISTEMA DE GARANTÍA EN EL ÁMBITO DE LA ENTIDAD

Artículo 28. Reclamaciones y recursos.

1. Contra las resoluciones del Presidente de la Entidad se podrá entablar potestativamente, reclamaciones ante la Asamblea General en el plazo de un mes a partir del siguiente al de la notificación.

2. En cualquier caso contra los acuerdos de la Asamblea General cabe el recurso de alzada a que se refieren los presentes Estatutos en el art. 17.A.3.

Están legitimados para interponer recursos contra los acuerdos de esta Entidad, todos los miembros de la misma, además de aquellos a quienes el régimen jurídico administrativo vigente les reconozca también legitimación suficiente en relación con los que les puedan afectar.

CAPÍTULO V. DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA ENTIDAD.

Artículo 29. Disolución y liquidación.

1. La Entidad de Conservación quedará disuelta cuando así lo imponga una disposición legal o una vez transcurrido el plazo de 50 años previsto en los presentes Estatutos.

También lo podrá ser cuando, sin que haya previsión legal o reglamentaria al respecto, se produzcan causas de fuerza mayor o razones de interés general, debidamente justificadas, que aconsejen solicitar la indicada disolución.

2. En cualquier caso la disolución de la Entidad requerirá acuerdo aprobatorio de la Administración actuante.

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Código Seguro De Verificación:	9TcAXVC3MppARFa89yxk9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	09/12/2015 10:38:23
	Maria Rosa Ricca Ribelles	Firmado	04/12/2015 12:27:53
Observaciones		Página	16/18
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9TcAXVC3MppARFa89yxk9g==		

3. La extinción de la personalidad jurídica de la Entidad se producirá cuando se lleve a cabo la aprobación de la disolución por el Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor, y se solicite y obtenga la cancelación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

4. Acordada válidamente la disolución de la Entidad, se procederá a la liquidación mediante el cobro de créditos y deudas pendientes. En el caso de remanente, se distribuirá entre los integrantes de la Entidad en igual proporción a su coeficiente de participación.

Disposición Adicional Primera.

La entidad de conservación se regirá, en primer lugar, por la Ley 7/02, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y, en lo que sea compatible con la misma, por el R.D.3288/78, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (incluidas, por analogía ex art.4.1 del Código civil, las normas reguladoras de las Juntas de Compensación), o normativa que los sustituya, que prevalecerán en todo caso sobre lo dispuesto en los Estatutos, conforme al art.1.2 del Código Civil.

Disposición Adicional Segunda.

Los presentes Estatutos entrarán en vigor al día siguiente a la inscripción de la Entidad en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Disposición Adicional Tercera.

Aprobados los presentes Estatutos por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor, la sociedad promotora deberá constituir la Entidad mediante escritura pública en el plazo de dos meses desde la fecha de acuerdo de pleno.

En la constitución de la Entidad se designarán, en los términos previstos en los Estatutos, los cargos que se someterán a ratificación o remoción, en su caso, en la primera Asamblea que se celebre.

Así mismo se incluirá escritura funcional de constitución, en la que constarán los datos de fincas y propietarios afectados por el ámbito territorial de la Entidad.

De todo lo anterior se dará traslado al Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor para su aceptación y aprobación, si procediere.

Disposición Adicional Cuarta.

Dado el carácter temporal de la incorporación de las parcelas a la Entidad, debido a la previsión en el planeamiento urbanístico de la recepción por fases de la urbanización, se establece un régimen transitorio de aplicación del régimen de cuotas, debiendo las parcelas incorporarse a la Entidad en la fecha de cumplimiento de plazos de recepción de las fases establecidas por el planeamiento en vigor, una vez obtengan su condición de solar. Durante el periodo transitorio hasta la recepción de cada una de las fases, las parcelas integrantes serán únicamente las integradas en las fases de la urbanización cuyos plazos se encuentran cumplimentados.

Cada incorporación de parcelas adscritas a la Entidad implicará que la superficie adscrita resultante totalice cien enteros, de forma que se realizará un nuevo cálculo de las cuotas existentes hasta ese momento que se hará constar en el Libro de Registro de Miembros.

En este sentido, la Entidad de Conservación no podrá asumir ningún tipo de gasto de conservación, mantenimiento, reparación, etc. de las obras en proceso de ejecución de las fases no incorporadas a la Entidad.

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Código Seguro De Verificación:	9TcAXVC3MppARFa89yxk9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	09/12/2015 10:38:23
	Maria Rosa Ricca Ribelles	Firmado	04/12/2015 12:27:53
Observaciones		Página	17/18
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9TcAXVC3MppARFa89yxk9g==		

Esta disposición no será de aplicación en lo referente a los gastos que excedan la mera conservación de las infraestructuras de carácter general del ámbito territorial (y en concreto, las exteriores al sector), es decir, los integrantes temporales de la Entidad deberán asumir los costes derivados del mantenimiento y conservación de las infraestructuras existentes del sector existentes o en ejecución, pero no las posibles mejoras, modificaciones o ampliaciones de las mismas, que serán atribuibles a todo el ámbito territorial completo.

Disposición Adicional Quinta.

Para cuantas gestiones se susciten en la interpretación o aplicación de los Estatutos o de los acuerdos y actos de los órganos de gobierno de la Entidad, sus miembros, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, quedan sometidos a la jurisdicción que corresponda según el acto o acuerdo impugnado, siendo competente el Juzgado o Tribunal al que, según la jurisdicción, corresponde el término municipal de Sanlúcar la Mayor.

La jurisdicción contencioso-administrativa será la competente para el conocimiento de los recursos que se interpongan contra los acuerdos y actos de los órganos de gobierno de la Entidad sometidos al Derecho Público.

La jurisdicción civil será la competente para el conocimiento del resto de los asuntos".

SEGUNDO.- Abrir un trámite de información pública por 20 días, previa notificación personal a los propietarios afectados y publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Tablón de Edictos Municipal.

TERCERO.- Notifíquese a los propietarios afectados, a los Servicios Técnicos Municipales y a la Delegada de Urbanismo, Medio Ambiente y Fomento.

Concuerda a la letra con el original a que me refiero y para que así conste de Orden y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde, y con la salvedad prevista en el Art. 206, del Reglamento de O.F.R.J. de las Entidades Locales, de 28 de Noviembre de 1.986, expido el presente, en Sanlúcar la Mayor, a tres de Diciembre de dos mil quince.

Vº. Bº
El Alcalde-Presidente,

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Código Seguro De Verificación:	9TcAXVC3MppARFa89yxk9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	09/12/2015 10:38:23
	Maria Rosa Ricca Ribelles	Firmado	04/12/2015 12:27:53
Observaciones		Página	18/18
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9TcAXVC3MppARFa89yxk9g==		