



Ayuntamiento de  
Alcalá de Guadaíra

**AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAÍRA**  
**ANUNCIO**

**Aprobación definitiva de los Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación de la U.E. 2 del plan parcial S.U.O.-2 (S.U.P.-I-2), "Espaldillas I" y aprobación de su constitución (Expte. 9866/2022)**

La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada con fecha 31 de enero de 2025, acordó aprobar definitivamente los estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación de la Unidad de Ejecución n.º 2 del Plan Parcial SUO-2 (SUP-I-2) «Espaldillas I» de Alcalá de Guadaíra, así como Aprobar la constitución de la referida Entidad Urbanística de Conservación mediante escritura pública otorgada el día 18 de noviembre de 2024 ante el notario de Alcalá de Guadaíra Fernando Muñoz Centelles bajo el número 4.456 de su protocolo, ambos documentos constan en el expediente n.º 9866/2022.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se procede a publicar el texto íntegro de los estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación de la Unidad de Ejecución n.º 2 del Plan Parcial SUO-2 (SUP-I-2) «Espaldillas I», cuyo texto literal es el siguiente:

**"ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 2 DEL PLAN PARCIAL SUO-2 (SUP-I-2) «ESPALDILLAS I»**

**CAPÍTULO I: GENERALIDADES**

**Artículo 1.- Objeto**

Por prever su implantación el art. 57.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. vigente, el artículo 98.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (En adelante LISTA), Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (En adelante RGLISTA) y el planeamiento de desarrollo del sector del Plan Parcial SUO-2 "SUP-I-2" Espaldillas I, para facilitar y garantizar el cumplimiento efectivo del deber de conservación de las obras de urbanización en el ámbito que se indica del término municipal de Alcalá de Guadaíra en el artículo 5 de estos Estatutos, se constituye la Entidad Urbanística de Conservación que se registrará por lo previsto en la normativa urbanística vigente.

**Artículo 2.- Denominación**

La denominación de dicha Entidad es la siguiente: "Entidad Urbanística de Conservación Espaldillas I", en adelante "La Entidad".

**Artículo 3.- Naturaleza Jurídica**

La Entidad adquirirá personalidad jurídica en el momento en que se adopte el acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos de conformidad con el artículo 132.7 con carácter administrativo, al ser una entidad de derecho público con plena capacidad jurídica propia para el cumplimiento de sus fines, estando sujeta a tutela municipal, por lo que dependerá en este orden del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, y aprobada la constitución de la entidad colaboradora, el municipio procederá de oficio a la inscripción en el Registro de entidades colaboradoras.

**Artículo 4.- Domicilio**

El domicilio de la Entidad radicará en el lugar que determine la Asamblea General en su sesión constitutiva.

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ (1 de 1)  
El secretario General  
Fecha Firma: 13/02/2025  
HASH: 5eebd3729cb0035f185ba8dfb4747



Cód. Validación: 64AD2WDZ6TWCAGC4W3GM473Q  
Verificación: <https://ciudadalcala.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 22





Ayuntamiento de  
**Alcalá de Guadaíra**

Este domicilio podrá ser modificado por acuerdo de la Asamblea General de la Entidad, dando cuenta de ello al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, que a su vez comunicará esta modificación al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

### **Artículo 5.- Ámbito de Actuación**

La Entidad Urbanística Colaboradora constituida y regida por los presentes Estatutos tendrá capacidad para el cumplimiento de su objeto y fines en el ámbito de actuación dentro del Plan Parcial SUO-2 "SUP-I-2" Espaldillas, del término municipal de Alcalá de Guadaíra, según el vigente Plan General de Ordenación Urbana y cuyo planeamiento de desarrollo ha impuesto a los propietarios de las parcelas como carga de urbanización.

La entidad Urbanística Colaboradora se constituirá sobre el ámbito que primero se recepcione por parte municipal, y a dicho ámbito se le irán incorporando el resto de ámbitos conforme vayan siendo objeto de recepción quedando los propietarios de todo el plan parcial obligados a la integración en la entidad salvo que opten en virtud de la disposición adicional cuarta, formar parte de otra entidad.

En todo caso, con carácter previo a la recepción de la urbanización, debe constar constituida la entidad de conservación, o la adhesión a la entidad de conservación ya existente del ámbito que corresponda; si la recepción está prevista realizarla por fases, la constitución o adhesión de la entidad de conservación debe acreditarse con carácter previo a la recepción de la primera fase. La iniciativa para la constitución de la entidad de conservación corresponderá a los propietarios o, en su defecto, al Ayuntamiento de oficio.

No obstante, de forma excepcional, si resultase acreditada la imposibilidad por motivos jurídicos, técnicos, materiales o de otra índole, de constitución o adhesión de la entidad de conservación, podrá acordarse la recepción de la obra de urbanización. En estos casos, desde la fecha de suscripción del acta de recepción de las obras de urbanización hasta la constitución de la entidad de conservación los propietarios de las parcelas del ámbito recepcionado asumirán las obligaciones de conservación y mantenimiento del ámbito hasta la constitución o adhesión de la entidad de conservación.

Los ámbitos que no hayan sido recepcionados serán responsables del mantenimiento de dichos ámbitos hasta en tanto en cuanto no reúnan las necesarias condiciones para su recepción y pasar a formar parte del ámbito de actuación de la entidad.

La entidad partirá con el reparto del coste derivados de la conservación de los ámbitos recepcionados en base a la distribución de los gastos comunes entre sus miembros conforme a las normas y estatutos, y conforme se vayan incorporando los nuevos ámbitos recepcionados se procederá al ajuste de la distribución de las cargas en el conjunto de los propietarios afectados.

A los efectos de los presentes Estatutos se entienden por parcelas, todas las fincas integradas en el Plan Parcial SUO-2 "SUP-I-2" o las que resulten de sus posteriores modificaciones, así como de su nueva parcelación mediante operaciones de división, agrupación, segregación y agregación de dichas fincas conforme al planeamiento aplicable.

Cuando las fincas señaladas anteriormente estén sujetas a un régimen de propiedad horizontal común o complejo inmobiliario privado, se entenderá por parcela, el solar común sobre el que se constituye el régimen de propiedad horizontal.

### **Artículo 6.- Objetos y Fines**

Constituye el objeto de la Entidad:

- a) La conservación, mantenimiento y reposición de la pavimentación, acerado, alumbrado, señalización, bocas de riego y jardinería de los viarios y espacios libres públicos que se reflejan en el plano que figura como Anexo bajo las directrices y vigilancia de la Administración municipal. No obstante, el gasto de electricidad derivado del alumbrado público será satisfecho directamente por el Ayuntamiento a la empresa suministradora. Las compañías suministradoras serán en todo caso responsable de las actuaciones que les sean exigibles en virtud de convenios, actas de recepción o documentos semejantes.





Ayuntamiento de  
**Alcalá de Guadaíra**

- b) Velar por el uso adecuado de los elementos de la urbanización cuya conservación compete a la entidad, y por el cumplimiento de la normativa urbanística.
- c) La actuación como legítima representante de los titulares de los terrenos comprendidos dentro del ámbito de la unidad de ejecución, en la defensa de los derechos e intereses que afecten al objeto y fines que le son propios, ejercitando las acciones necesarias para exigir su cumplimiento, sin perjuicio de las competencias de la Administración actuante.
- d) La contratación de las obras y servicios de toda clase a realizar por necesidades de mantenimiento, por importe igual o inferior al que se apruebe en los presupuestos de la Entidad, y con arreglo al derecho privado.
- e) La verificación del correcto cumplimiento de los contratos de obras y de servicios generales que afecten al ámbito de la Entidad.
- f) La prestación de otros servicios, tales como vigilancia o recogida de residuos, en la medida e intensidad que pueda decidir en su momento la Asamblea General, así como la solicitud y gestión de cuantas subvenciones, ayudas o beneficios fiscales sean procedentes.
- g) La distribución de los gastos comunes entre todos sus miembros, conforme a las normas de los Estatutos y los acuerdos de los órganos de gobierno, así como exigir el pago de las cuotas que al efecto se fijen.
- h) Y en general, el ejercicio de cuantos derechos, acciones, actividades y gestiones sean necesarias, compatibles y coadyuven al cumplimiento de su objeto y fines establecidos, ya que la relación anterior tiene carácter meramente enunciativo.

#### **Artículo 7.- Capacidad**

La entidad tiene plena capacidad jurídica propia para el cumplimiento de los fines determinados en los presentes estatutos y en la legislación vigente.

La entidad podrá realizar, con arreglo a los presentes Estatutos y al ordenamiento jurídico vigente, toda clase de actos de administración, gestión y disposición; tales como, a título meramente enunciativo, adquirir, poseer, enajenar, reivindicar, permutar, gravar, e hipotecar cualquier clase de bienes, obligarse y celebrar todo tipo de contratos, formar parte de otras entidades, sociedades o agrupaciones, ejecutar obras, concertar créditos, ejercitar acciones y excepciones e interponer recursos de toda clase, etc.

#### **Artículo 8.- Duración**

La presente Entidad Urbanística Colaboradora iniciará sus actividades en el momento de la recepción de las obras de urbanización, momento en el que, conforme al artículo 98 de la LISTA, corresponderá a las personas propietarias de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación, la conservación de las obras de urbanización. La personalidad jurídica se adquirirá en el momento en que se adopte el acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos, de conformidad con el art. 132.7 del RGLISTA.

La entidad tiene una duración de quince años, sin perjuicio de regular períodos de prórrogas por períodos de cinco años cada una. Tales prórrogas deben ser acordadas por los propietarios que representen como mínimo el 51% de las cuotas de la entidad y ser aprobada por la Administración actuante.

El plazo de vigencia se computará desde el inicio de la actividad de la EUC, es decir, desde la recepción de las obras de urbanización.

En los supuestos de asunción parcial de la conservación de la urbanización por la Administración actuante, el deber de conservación de la entidad se referirá, sólo y exclusivamente, a aquellas obras e instalaciones cuya conservación no hubiera asumido aquella.

La constitución de la entidad implica la obligatoria integración de los propietarios de parcelas del Plan Parcial afectas al área de actuación establecida de la entidad, para la gestión común y solidaria, en proporción a la participación de cada uno de ellos en la misma.





Ayuntamiento de  
Alcalá de Guadaíra

## CAPÍTULO II: DE LOS ASOCIADOS

### Artículo 9.- 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 su ámbito territorial.

También integrarán la Entidad de Conservación necesaria y obligatoriamente, las Administraciones o entidades públicas que sean titulares de parcelas edificables dotacionales, incluidas en su ámbito territorial, cuando los usos a los que efectivamente se destinen sean susceptibles de explotación económica, sin perjuicio de que esta se realice directa o indirectamente por aquellas.

2.- A tal efecto se presumirán propietarios quienes con tal carácter figuren inscritos en el Registro de la Propiedad. No obstante, dicha presunción podrá quedar desvirtuada por otros datos que resulten de otra documentación y archivos públicos.

3.- La integración de los propietarios individuales o comunidades de bienes de cualquier tipo como miembro de la entidad, por constituir una obligación "propter rem", no requiere acto alguno de adhesión o incorporación a la misma, entendiéndose integrados en ella, desde su constitución, todos los titulares de parcelas afectadas por la carga de conservación de la urbanización incluidos en el ámbito de actuación.

### Artículo 10.-Subrogación Automática.

1.- La transmisión de la titularidad que determina la pertenencia a la Entidad, llevará consigo la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones urbanísticas del anterior propietario causante, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de la transmisión. En consecuencia, y solidariamente junto al transmitente, se hará cargo de las deudas o créditos de aquél frente a la Entidad.

2.- 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 indicación de la cuota de participación en la Entidad que tenga atribuida la finca objeto de transmisión*, y sin que sea necesario la expresa aceptación de los mismos por el adquirente, por constituir una obligación "propter rem".

### Artículo 11.-Cotitularidad Y Representación Ante La Entidad.

Los cotitulares de una finca o unidad de valor deberán designar en documento fehaciente, a una sola persona como representante, con amplias facultades para el ejercicio de las de asociado, respondiendo solidariamente todos los cotitulares ante la Entidad de las obligaciones que le corresponden de dicha condición. Si no designasen representante en el plazo que se determine, lo hará, a petición del Presidente de la Entidad, de entre los cotitulares, el Ayuntamiento. En el caso de existir sobre las parcelas un régimen de propiedad horizontal común, la representación de la comunidad de propietarios en la entidad la asumirá el Presidente de aquella a todos los efectos.

El designado, en estos caso, ejercerá sus funciones mientras los interesados no designen a otro.

Cuando la nuda propiedad y los derechos de uso y disfrute pertenezcan, por cualquier título, a personas o entidades distintas, el ejercicio de los derechos y cumplimiento de los deberes derivados de la condición de miembro de la Entidad corresponderán al nudo propietario, sin perjuicio de los acuerdos particulares que aquéllos alcanzaren en sus relaciones internas para el ejercicio de los derechos y cumplimiento de los deberes frente a la Entidad.

Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representadas ante la Entidad por aquellos que ejerzan su representación legal.

Las personas jurídicas serán representadas, a efectos del ejercicio de la totalidad de sus derechos y en especial a efectos de ocupar cargos por elección en los órganos de gobierno y administración de la





Ayuntamiento de  
**Alcalá de Guadaíra**

Entidad, por su representante legal o persona física apoderada con facultades suficientes para dicho fin.

### **Artículo 12.-Determinación De Los Coeficientes De Participación De Las Parcelas Y De Sus Titulares En La Entidad De Conservación.**

1.- La participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios públicos que no hayan permanecido a cargo de la Administración Actuante, se determinarán en función de las cuotas asignadas a las parcelas, de forma que totalicen cien enteros. Dichos porcentajes se calcularán en función del criterio de la superficie de suelo de cada parcela en relación a la superficie total del parque empresarial excluida la superficie de la red viaria pública y las parcelas dotacionales, salvo lo previsto en el artículo 9.1 de los presentes Estatutos.

En los supuestos de comunidades de propiedad horizontal común y de complejos inmobiliarios privados o de otras formas de copropiedad que recaigan sobre las parcelas y/o edificaciones integradas en el ámbito de actuación de la Entidad de Conservación, los coeficientes de participación en la misma serán indivisibles y corresponderán, en todo caso, a la comunidad de propietarios de cada parcela o inmueble o complejo inmobiliario, sin perjuicio de la distribución interna que efectúen los copropietarios para el reparto de la contribución que les corresponda a cada uno, conforme al art. 69.2 del Reglamento de Gestión Urbanística u otras normas que los rijan.

No obstante, si dichas comunidades propietarios derivadas del régimen de división horizontal de las edificaciones construidas sobre la parcela no llegasen a constituirse, la cuota porcentual de participación total correspondiente a la parcela se dividirá entre las naves o entidades inmobiliarias resultantes de la división horizontal, asignando a cada una de ellas una nueva cuota individual en proporción a la superficie de suelo que ocupe cada una en relación al total de los metros cuadrados de superficie de la parcela en la que se halle integrada. La suma de dichas cuotas individuales deberá ser igual a la cuota total asignada inicialmente a la parcela globalmente considerada.

2.- El cuadro de participación de las parcelas se incorporará como anexo en el momento de la constitución de la entidad, formando parte inseparable del título constitutivo de la entidad.

3.- No se considerará modificación de los estatutos, la alteración del cuadro de coeficientes de participación de las parcelas en la entidad, que figurará como anexo en la constitución de ésta, si dicha alteración es mera consecuencia de la división, agrupación, segregación o agregación de parcelas conforme a la normativa urbanística aplicable, dando lugar a nuevas parcelas urbanísticas.

### **Artículo 13.-Derechos Y Obligaciones De Los Miembros.**

1.- Los miembros de la Entidad, tienen los derechos de participar con voz y con voto -en proporción al porcentaje de participación en las cargas de conservación- en las Asambleas Generales, elegir los cargos sociales y ser elegibles para ellos, presentar proposiciones y sugerencias y formular recursos, así como ser informados y consultar las cuentas y actas de la Entidad periódicamente, previa solicitud, así como cualquier otro derecho que venga establecido en la legislación aplicable.

2.- Además de las obligaciones de carácter general, derivadas del cumplimiento de las prescripciones y normas legales y del planeamiento urbanístico vigentes, así como de los acuerdos adoptados por los órganos de la entidad, los miembros de ésta vendrán obligados a lo siguiente:

a) Las que deriven de las resoluciones de los órganos de la entidad, en cumplimiento de las normas y prescripciones legales, así como las exigidas para el cumplimiento de sus fines.

b) Designar un domicilio a efectos de notificaciones y comunicar cualquier cambio del mismo. En defecto de esta designación se considerará que el domicilio es el de la propiedad radicada en el ámbito de la entidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las citaciones y notificaciones entregadas al ocupante de la propiedad. Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante correo certificado con acuse de recibo, escrito con firma duplicada en su recepción o por cualquier otro medio que permita dejar constancia de su recepción por el destinatario, en el que conste la





Ayuntamiento de  
**Alcalá de Guadaíra**

recepción mediante la firma del destinatario.

c) Comunicar a la entidad, cualquier cambio de titularidad del dominio de su parcela y/o edificación, con identificación y domicilio del nuevo adquirente. En caso de incumplimiento de esta obligación, el transmitente seguirá respondiendo de las deudas con la entidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél, a repetir contra éste. Y se recogerá en la inscripción registral la pertenencia obligatoria de la finca a la Entidad y la afección real de la finca al deber de soportar los costes de conservación asumidos por la entidad, en el porcentaje que tenga atribuido.

d) Facilitar a la entidad, a las compañías suministradoras de servicios públicos y a otros beneficiarios de las servidumbres constituidas sobre las parcelas para el paso de servicios urbanos, el acceso a su propiedad, tanto para la implantación como para el mantenimiento de éstos.

e) Colaborar en el buen funcionamiento de la Entidad aportando iniciativas y sugerencias, y resarcido cualquier daño o perjuicio que causen en las obras o instalaciones que la entidad debe conservar, por las obras que efectúen en sus parcelas.

f) Respetar, en su caso, las normas del Reglamento de Régimen Interior que se apruebe.

g) Satisfacer puntualmente las cuotas, ordinarias o extraordinarias, que les correspondan para la conservación de la urbanización, en los términos establecidos en los presentes Estatutos, mediante la domiciliación bancaria de los recibos que al efecto se emitan por los órganos de la entidad, así como los precios o tarifas que se prestaran, en su caso, por la entidad de modo individualizado a sus miembros.

h) Comunicar a la Entidad las licencias de obras de nueva planta, de reforma y de apertura o primera ocupación de la edificación que se soliciten y obtengan del Ayuntamiento.

i) Hacer constar en las escrituras de transmisión de las parcelas o edificaciones estar al corriente del pago de las cuotas devengadas por la Entidad, o de las cantidades que adeuden por dicho concepto. En caso de incumplimiento de esta obligación, el transmitente seguirá respondiendo de las deudas con la entidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél, a repetir contra éste.

#### **Artículo 14.-Delegaciones De Voto.**

Cualquier miembro de la Entidad podrá delegar su representación en la totalidad de derechos y obligaciones que le correspondan como miembro, exceptuando los del ejercicio de cargos en la Junta Directiva.

a) Delegaciones generales: Son aquellas que, con carácter general, otorga el representado a favor del representante, por un periodo indeterminado, no sujeto a limitación temporal y revocable en cualquier instante por el representado. Podrá otorgarse poder apud acta, frente al Secretario de la Junta o bien ante Notario, en cuyo caso deberá ser remitido a la Junta para su constancia.

b) Delegaciones particulares: Son aquellas que, con carácter específico, otorga el representado a favor del representante, por un periodo que abarca una o varias Asambleas, estando sujeto a una limitación temporal, decayendo a partir de la celebración de la Asamblea por la que fue delegado. Deberá presentarse previamente al inicio de la sesión ante el Secretario, el cual cotejará la firma y el número del Documento Nacional de Identidad del representado.

### **CAPÍTULO III: DE LOS ÓRGANOS DE LA ENTIDAD**

#### **Artículo 15.- Órganos De Gobierno Y Administración.**

1. Son órganos colegiados:





Ayuntamiento de  
**Alcalá de Guadaíra**

- a) Asamblea general
- b) Junta Directiva.

2. Son órganos unipersonales:

- a) Presidente
- b) Vicepresidente
- c) Secretario
- d) Tesorero.

Con carácter potestativo, la Asamblea General mediante el quórum previsto en el artículo 21 de los presentes estatutos, podrá designar un Gerente o Administrador, incluso no propietario, investido de las potestades que dicho órgano determine.

## SECCIÓN 1.-DE LA ASAMBLEA GENERAL

### Artículo 16.-Asamblea General

La Asamblea General es el órgano supremo de gobierno de la entidad, estará constituida por todos los miembros de la Entidad y conocerá y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia.

### Artículo 17.-Sesiones De La Asamblea.

1.- La Asamblea General se reunirá todas las veces que lo estime necesario el Presidente, la Junta Directiva, o lo solicite por escrito un número de propietarios de parcelas cuyas cuotas representen, como mínimo, un tercio de la totalidad de las cuotas de conservación. Las sesiones podrán ser ordinarias o extraordinarias.

2.- De forma obligatoria, se celebrará sesión ordinaria dentro del primer trimestre de cada año. Las demás sesiones tendrán carácter extraordinario.

En las sesión ordinaria (anual), correspondientes al primer trimestre del año, además de otros puntos del orden del día, deberán figurar los siguientes temas:

- a) Consideración y aprobación, en su caso, de la Memoria de actuación y presentación de las cuentas del ejercicio precedente.
- b) Consideración y aprobación del Plan de Actuación y Presupuesto de gastos e Inversiones para el ejercicio siguiente, así como las cuotas ordinarias y extraordinarias, provisionales, complementarias o definitivas a satisfacer durante el mismo.

### Artículo 18.-Facultades De La Asamblea.

La Asamblea General tendrá las máximas facultades de gobierno de la Entidad, y especialmente, en forma enunciativa, las siguientes:

- a) Propuesta y acuerdo de modificación de los Estatutos, sin perjuicio de las facultades que corresponden al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra como órgano tutelar.
- b) Nombramiento y cese de los miembros de la Junta Directiva y Administración o Gerencia de la Entidad.
- c) Aprobación de los presupuestos de ingresos y gastos formalizados y propuestos por la Junta de Gobierno.
- d) Fijación de los medios económicos y aportaciones, tanto ordinarias como extraordinarias, para el cumplimiento de las finalidades de la Entidad, así como adquirir o enajenar bienes comunes o





Ayuntamiento de  
**Alcalá de Guadaíra**

modificar su destino, dentro de las disposiciones legales que lo regulen.

e) Aprobar la ejecución de las obras y servicios extraordinarios y/o mejoras.

f) Aprobación de la Memoria anual y de las cuentas del ejercicio.

g) Aprobación de un Reglamento de Régimen Interior, que deberá ser ratificado por el órgano competente del Ayuntamiento.

h) Proponer la disolución de la Entidad a la Administración actuante de acuerdo con el artículo 45.

#### **Artículo 19.-Convocatoria De La Asamblea.**

La Asamblea General será convocada por orden del Presidente.

La convocatoria deberá expresar el orden del día de los asuntos a tratar, así como el lugar de celebración de la reunión, el día y la hora en primera convocatoria. Igualmente, la convocatoria podrá contener la fecha y hora de la segunda convocatoria, pudiendo la misma celebrarse media hora después de la hora reseñada para la primera convocatoria.

La convocatoria deberá ser realizada por escrito a todos los miembros de la Entidad dirigida al domicilio que figura en el Libro de registro, mediante correo certificado con acuse de recibo, escrito con firma duplicada en su recepción o por cualquier otro medio que permita dejar constancia de su recepción por el destinatario, en el que conste la recepción mediante la firma del destinatario, con indicación de los asuntos a tratar en el orden del día, lugar, día y hora de la reunión en primera convocatoria, y, en su caso, en segunda convocatoria.

La convocatoria se efectuará con al menos diez días de antelación a la fecha señalada para la celebración.

La Junta Directiva podrá restringir el acceso al recinto donde se celebre la Asamblea General a los asociados a la Entidad, debiendo mostrar los asistentes documento de identidad que acredite su condición de asociado o de representante legal del asociado.

Se deberá incluir en el orden del día todos los asuntos presentados, al menos, por miembros que representen el 10% de las cuotas de participación teóricas, siempre que la propuesta se reciba en el domicilio de la entidad de conservación con 30 días de antelación a la fecha de la convocatoria.

#### **Artículo 20.-Constitución De La Asamblea General.**

1.- La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, presentes o representados, más del 50 por 100 teórico de las cuotas de participación de la entidad.

En segunda convocatoria, se entenderá válidamente constituida la Asamblea cualesquiera que sean las cuotas presentes o representadas.

2.- Las reuniones de la Asamblea General estarán presididas por el Presidente de la Junta Directiva o el Vicepresidente en ausencia del primero. En caso de ausencia de los anteriores, ejercerá el cargo uno de los vocales nombrados, de acuerdo con el orden de nombramiento, siempre y cuando no le corresponda hacer funciones de Secretario. En ausencia de los anteriores, el Presidente de la Asamblea será designado expresamente para la Asamblea que se vaya a celebrar entre los propietarios asistentes, y sólo para esa ocasión.

Actuará como Secretario de la Asamblea general, quien ejerza las funciones de Secretario de la Junta Directiva. En ausencia del mismo, ejercerá las funciones de Secretario el vocal más joven. En ausencia de los anteriores, la Asamblea designará a la persona que ejerza en esa asamblea concreta el cargo de Secretario.

3.- El Presidente cederá el uso de la palabra, según entienda conveniente para el desarrollo de la Asamblea, ordenando las intervenciones en el debate. Estará facultado para limitar un máximo de





Ayuntamiento de  
**Alcalá de Guadaíra**

tiempo igual para todas las intervenciones, tanto a favor como en contra, de las propuestas y temas que sean objeto de deliberación.

Se iniciará la Asamblea con la relación de los asistentes, acreditado mediante exhibición de DNI, pasaporte o carnet de conducir y la determinación de su cuota de participación y, una vez establecida la existencia del quórum necesario para continuar la actuación, se dará lectura al Orden del día, que deberá haber sido incluido en la notificación de la convocatoria. A continuación, empezará el debate siguiendo el expresado Orden del día.

#### **Artículo 21.- Régimen De Adopción De Acuerdos De La Asamblea.**

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. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 35 para la modificación de estos Estatutos, los acuerdos se adoptarán por la mayoría simple de las cuotas de participación presentes. Se admitirá la delegación del voto de acuerdo con lo establecido en el artículo 14.
3. Será obligación y responsabilidad del Secretario el comprobar el número de asistentes y dejar constancia de que los mismos ostentan la cualidad de propietarios, así como relacionar las delegaciones de votos recibidas con anterioridad a la celebración de la Asamblea.
4. Una vez debatido cada uno de los puntos del orden del día, el Sr. Presidente hará un resumen de las posturas mantenidas en el debate del mismo, procediendo a someter a la consideración de los presentes las propuestas de acuerdos correspondientes al punto del orden del día, siendo las votaciones a mano alzada.

En cualquier caso, quienes voten en contra y tengan intención de impugnar algún acuerdo de los adoptados deberán identificarse y expresar esa intención en voz alta y solicitar del Presidente que el Secretario lo haga constar en Acta, a efectos de lo dispuesto en el art. 44 de estos Estatutos.

5. Los acuerdos sobre designación, elección o renovación de cargos sociales, deberán ser puestos en conocimiento de la Administración actuante (Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra) para conocimiento del mismo e inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
6. Contra los acuerdos o resoluciones de la Asamblea General podrá interponerse recurso ordinario 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 hubiese estado presente en esa concreta Asamblea General.
7. Los acuerdos de la Asamblea General se recogerán en un acta suscrita por el Presidente y por el Secretario.

### **SECCIÓN 2.- DE LA JUNTA DIRECTIVA**

#### **Artículo 22.- Junta Directiva**

La dirección efectiva de la Entidad, su administración y la ejecución de los acuerdos de la Asamblea General, será ejercitada por la Junta Directiva integrada por un número impar de miembros no inferior a tres ni superior a nueve, que serán elegidos en Asamblea General de entre las personas que formen la Entidad, excepto el Secretario y el Tesorero que podrá no tener la condición de miembro de la entidad, y que estén al corriente de sus obligaciones pecuniarias con la misma, bastando la mayoría simple de las cuotas presentes para su nombramiento.

Cualquier miembro de la Junta podrá presentar la dimisión razonadamente, que será efectiva en el momento en que, por parte de la Asamblea General, se nombre a su sustituto.

#### **Artículo 23.- Cargos**





Ayuntamiento de  
**Alcalá de Guadaíra**

1.- La Junta Directiva, elegirá al Presidente, al Vicepresidente, al Secretario y al Tesorero, teniendo el resto de los miembros de la Junta Directiva la condición de vocales. El Ayuntamiento designará un representante adicional que se integrará con voz, pero sin voto, en la Junta Directiva.

En dicha Junta se integrará igualmente, en su caso, el Administrador que la Asamblea designe, con voz, pero sin voto.

2.- Los miembros de la Junta Directiva no recibirán retribución por su dedicación a la Entidad, salvo el Secretario y el Tesorero siempre que expresamente se acuerde por la Asamblea General, pero a aquellos cargos no retribuidos, la entidad les repondrá, en todo caso, los gastos originados en el desempeño de sus funciones. Sus designaciones y revocaciones serán inscritas en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Cuando se produzca una vacante por defunción o incapacidad, esta podrá ser cubierta provisionalmente, por designación de la propia Junta Directiva, con otro miembro de la Entidad. Todo ello de forma provisional hasta la celebración de la próxima Asamblea General en la que se procederá a la elección definitiva del miembro vacante.

#### **Artículo 24.-Atribuciones De La Junta Directiva:**

La Junta Directiva tendrá las atribuciones siguientes:

- a) Administrar la Entidad y su patrimonio de acuerdo con las leyes y estos Estatutos, pudiendo nombrar y separar de sus cargos a los empleados de la entidad de conservación de acuerdo con las plantillas aprobadas, estableciendo sus derechos y obligaciones.
- b) Realizar todo tipo de actos de gestión y administración, ordenando la ejecución de las obras y reparaciones de carácter ordinario o extraordinario dentro de los límites del presupuesto anual.
- c) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- d) Desarrollar la gestión económica de acuerdo con las previsiones acordadas por la Asamblea General y compatibilizar los resultados de la gestión, y en especial, instar a los propietarios el abono de las cuotas e indemnizaciones que procedan, así como instar del Ayuntamiento la recaudación de las cuotas de conservación no satisfechas, por la vía de apremio.  
Informar a la Asamblea de los contratos, proyectos y transacciones referidas a la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización y de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, inspeccionarlas y mantener la oportuna relación con la dirección facultativa de éstas.
- f) Formalizar, antes de la sesión ordinaria de la Asamblea General, la memoria de actuación anual y las cuentas del ejercicio precedente, así como el plan de actuación y el presupuesto del ejercicio presente.
- g) Ejercer todas las otras facultades de gobierno y administración de la Entidad, no reservadas expresamente a la Asamblea General.

#### **Artículo 25.-Duración.**

- 1.- La duración de los cargos de la Junta Directiva será de un año.
- 2.-La Asamblea General podrá relevar de sus funciones a todos o algunos de los miembros de la Junta Directiva.
- 3.- La pérdida de la condición de propietario determinará automáticamente la pérdida de la condición de miembro de la Junta Directiva

Será asimismo causa de pérdida automática de la condición de miembro de la Junta Directiva la inasistencia injustificada a tres reuniones consecutivas o a cuatro no consecutivas. En este caso, la





Ayuntamiento de  
**Alcalá de Guadaíra**

Junta Directiva podrá nombrar un sustituto en las condiciones establecidas anteriormente.

### SECCIÓN 3.- DE LOS ÓRGANOS UNIPERSONALES

#### Artículo 26.- del Presidente.

1.- La Presidencia de la Entidad y de la Junta Directiva corresponderá al miembro que determine la Asamblea General de entre sus miembros.

2.- El Presidente tendrá las siguientes atribuciones:

a) Plena capacidad jurídica para representar a la Entidad en todos los actos, gestiones y trámites necesarios. Cuando estos comporten obligaciones o comprometan a la Entidad, deberá haber obtenido la previa conformidad de la Junta Directiva, o en su caso de la Asamblea, y su actuación estar provista del correspondiente certificado del citado acuerdo, expedido por el Secretario con el visto bueno del Presidente

b) Representar a la Entidad, ante toda clase de personas públicas y privadas, en juicio o fuera de él, en toda clase de negocios jurídicos.

c) Convocar la Junta Directiva y la Asamblea General, firmando las convocatorias y el orden del día. Conocer, presidir, dirigir las deliberaciones de la Asamblea General, así como dirimir, en la Junta Directiva, los empates con su voto de calidad.

d) Firmar los recibos y disposiciones de fondos junto con el Tesorero, pudiendo conferir autorización a favor del Vicepresidente, o Administrador, si lo hubiese.

e) Firmar, juntamente con el Secretario, las actas que previamente este haya levantado de todas las reuniones de la Junta Directiva y de la Asamblea General que se celebren.

f) Firmar el Visto bueno de las certificaciones expedidas por el Secretario relativa a los acuerdos consignados en los libros de la Entidad

3.- La relación entre la Entidad y el Ayuntamiento o entre éste y la Entidad, se mantendrán siempre con la persona del Presidente.

#### Artículo 27.-Del Vicepresidente.

El Vicepresidente sustituirá al Presidente en los casos de fallecimiento, ausencia, enfermedad o dimisión de éste. Tendrá en ausencia del Presidente las mismas facultades que los Estatutos confieren a éste. Y podrá ostentar una de las firmas autorizadas de la entidad, para cuentas bancarias, efectos mercantiles y otorgamiento de poderes, en la forma que determine la Junta Directiva.

#### Artículo 28.-Del Secretario.

1.- La persona elegida para este cargo, por la Asamblea General, deberá aceptar el cargo, no siendo preciso la condición de propietario de parcela en la entidad.

2.- El Secretario tendrá las siguientes atribuciones:

a) Levantar acta de todas las reuniones de la Junta Directiva y de la Asamblea General que se celebren, ejerciendo de secretario en las mismas.

b) Librar y firmar todas las certificaciones que sean necesarias en relación a la documentación de la Entidad, con el visto bueno del Presidente.

c) Remitir, por orden del Presidente de la Junta Directiva o por acuerdo de ésta, la convocatoria para las reuniones de la Asamblea General, mediante carta certificada con acuse de recibo o comunicación escrita con firma del duplicado en su recepción dirigida a cada uno de los miembros de la Entidad.





Ayuntamiento de  
**Alcalá de Guadaíra**

- d) Remitir, por orden del Presidente, las convocatorias para las reuniones de la Junta Directiva.
- e) Redactar los escritos y documentación necesaria para el funcionamiento de la Entidad, así como expedir los certificados de descubierto de los propietarios morosos.
- f) Será el depositario y garante de los libros de actas, así como de un Libro-Registro, en el que se relacionen los miembros integrantes de la entidad, con expresión de sus datos personales, fecha de incorporación y coeficiente de participación.
- g) Notificar a los integrantes de la entidad, en los casos que así se determine, los acuerdos de la Asamblea General, de la Junta Directiva y las resoluciones que dicte el Presidente, así como remitir copia de las actas cuando se solicite por cualquiera de aquellos.

2.- En caso de ausencia o enfermedad, el Secretario será sustituido por el Vicepresidente. Y en su defecto, el Presidente designará al comienzo de la reunión quién de los asistentes asumirá esta función accidentalmente.

3.- No obstante lo anterior, de designarse un Administrador por la Junta Directiva, no necesariamente propietario, éste podrá asimismo ser designado Secretario con las funciones reflejadas en estos Estatutos.

#### **Artículo 29.- Del Tesorero.**

La persona designada por la Asamblea General para ostentar este cargo, tendrá la custodia y el movimiento de los fondos de la Entidad y, por tanto, la intervención de la totalidad de los cobros y pagos de estas. Llevará el movimiento de fondos mediante una o varias cuentas bancarias, en las que tendrá firma conjunta y facultades de disposición mancomunadas, necesariamente, el Presidente y el Tesorero, los cuales podrán solicitar extracto de cuentas y formalizar cualquier otro documento bancario, incluida la aceptación de efectos para el pago aplazado de facturas.

Será función del tesorero, redactar y proponer a la Junta Directiva, para su preparación por ésta, el contenido del presupuesto de ingresos y gastos de la Entidad que, una vez confeccionado, será elevado a la Asamblea General para su aprobación.

Preparará, con la debida antelación, el Presupuesto y la Propuesta Anual de cuotas, controlando la llevanza del libro de Caja, el de Ingresos y el de Gastos, en soporte digital o electrónico.

Tanto el cargo de Secretario como el de Tesorero podrá recaer en un Administrador externo contratado por la Junta Directiva, previo acuerdo de la Asamblea, con la retribución que se fije en la misma.

#### **Artículo 30.- De Los Vocales.**

Los vocales podrán ser designados por la Junta Directiva para desempeñar una tarea especial, como el control de los suministros o el estado de conservación de las obras o el de los cobros de las cuotas de conservación.

#### **Artículo 31.- Del Gerente O Administrador.**

La Junta Directiva, previo acuerdo de la Asamblea General, podrá delegar la gestión ordinaria de la Entidad en la persona de un Gerente o Administrador que actuará bajo la supervisión de la Junta Directiva, debiendo ser persona técnicamente cualificada. En el acuerdo de la Junta Directiva se establecerán las funciones delegadas que se le encomienden, debiendo reflejarse en el contrato que se formalice.

#### **Artículo 32.- Constitución y adopción de acuerdos de la Junta Directiva.**

1.- Las reuniones de la Junta Directiva serán convocadas por el Presidente, siempre que el mismo lo





Ayuntamiento de  
**Alcalá de Guadaíra**

estime conveniente o a petición de un tercio de los miembros que la integren, realizada mediante carta dirigida al Presidente indicando los temas a incluir dentro del orden del día.

Necesariamente la Junta Directiva se reunirá una vez al semestre.

Excepcionalmente el representante designado por el Ayuntamiento, por razones de urgencia, podrá pedir la convocatoria de la Junta Directiva con carácter extraordinario.

La convocatoria será cursada por el Secretario de la Junta a todos sus miembros mediante carta certificada con acuse de recibo o comunicación escrita con firma del duplicado en su recepción, con al menos tres días de antelación a la fecha de celebración de la sesión.

Las reuniones de la Junta serán presididas por el Presidente o Vicepresidente en caso de ausencia del primero, actuando como Secretario de la Asamblea, que levantará acta de todas las reuniones.

La Junta Directiva quedará válidamente constituida, siempre que asistan, como mínimo, la mitad más uno de sus miembros, excluidos tanto el representante de la Administración, como en su caso, el Administrador.

2.-Los acuerdos de este órgano de la Entidad serán adoptados por mayoría de los asistentes y dirimirá los empates el voto de calidad del Presidente. No se admite la delegación de voto en las reuniones de la Junta Directiva.

Quienes voten en contra y tengan intención de impugnar algún acuerdo de los adoptados deberán expresar esa intención en voz alta y solicitar del Presidente que el Secretario lo haga constar en Acta, a efectos de lo dispuesto en el art. 44 de estos Estatutos.

Los acuerdos serán ejecutivos a partir del momento en que se tomen.

### **Artículo 33.- Junta Universal.**

No obstante, lo dispuesto en los artículos anteriores, los órganos colegiados se entenderán convocados y quedarán válidamente constituidos para tratar de cualquier asunto de su competencia, siempre que se hallasen presentes o representados todos sus miembros y así lo acuerden por unanimidad, aceptando también por unanimidad el orden del día.

### **Artículo 34.- Actas.**

Los acuerdos de la Asamblea General y de la Junta Directiva se transcribirán en los libros de actas legalizados por el Secretario del Ayuntamiento, y serán firmados por el Secretario de la entidad y el Presidente.

El acta deberá contener el nombre de los asistentes, un extracto de las intervenciones cuando se solicite expresa constancia por los interesados, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones. Y se podrá aprobar en la misma reunión o en la siguiente.

En el plazo de los veinte días siguientes a la adopción de acuerdos por los órganos colegiados, el Presidente insertará en el tablón de anuncios de la entidad, una relación sucinta de los acuerdos adoptados para general conocimiento.

Una vez aprobadas las actas de los órganos colegiados, estarán a disposición de todos los miembros de la entidad en el domicilio social, siendo necesario su notificación tan sólo a los miembros ausentes de cada reunión. Esta notificación a los ausentes se practicará en el domicilio que hayan señalado al Secretario de la entidad, en caso de no señalar ninguno, o intentada una notificación en el domicilio señalado sin conseguirlo, bastará la colocación de la comunicación en el tablón de anuncios de la entidad. La notificación así practicada producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

## **CAPÍTULO IV: DE LA MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS**





Ayuntamiento de  
**Alcalá de Guadaíra**

### **Artículo 35.- Modificación De Estatutos.**

La modificación de los presentes Estatutos requerirá el voto favorable del 50 % de las cuotas teóricas de participación de la Entidad, la aprobación del Ayuntamiento y la inscripción de la modificación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, el mismo quórum será necesario para los supuestos de modificación de los Estatutos relativos a la incorporación a otra Entidad ya constituida o fusionarse con otra existente para la creación de una nueva Entidad de Conservación o similar.

## **CAPÍTULO V: DE LOS LIBROS DE LA ENTIDAD**

### **Artículo 36.- libro Registro.**

La Entidad llevará un Libro de Registro de propietarios participantes y anotará en este los cambios de titularidad, que llevarán automáticamente implícita la baja y el alta respectiva como miembro de la presente Entidad de Conservación, subrogándose el cesionario en los derechos y obligaciones del cedente y quedando el adquirente incorporado a la entidad a partir del momento de la transmisión, tal y como se dispone en el artículo 131.5 del RGLISTA vigente. Se entenderá como momento de la transmisión la fecha del título público donde se formalice, con la salvedad indicada en el párrafo siguiente.

En caso de duda o discrepancia, el Secretario podrá requerir la acreditación documental del cambio de titularidad notificado por cualquier propietario miembro de la Entidad a ésta, siendo obligada en dicho caso la aportación al efecto de nota simple del Registro de la Propiedad o copia de la escritura pública en la que figure la transmisión efectuada.

El precitado Libro de Registro de Propietarios participantes, cuyo mantenimiento actualizado competará al Secretario, no será público, sino que tendrá carácter privado y confidencial, pudiendo únicamente hacer uso de su contenido el órgano tutelar y la Junta Directiva de la Entidad o persona en la que esta delegue, sin perjuicio del derecho de consulta que tienen todos sus miembros.

Se iniciará el Libro de Registro con la inscripción de los que figuren inicialmente al tiempo de constituirse la Entidad como propietarios de parcelas, edificadas o no, con indicación del número de unidades de aprovechamiento de cada parcela.

El expresado Libro Registro deberá ser diligenciado o legalizado por el Secretario del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.

### **Artículo 37.- De Los Libros Contables**

La contabilidad de la Entidad deberá llevarse a cabo de tal forma que permita, en cualquier instante, conocer el estado contable de la Entidad, quedando reflejadas todas las operaciones realizadas en el ejercicio y el resultado de estas. En cualquier caso, sin perjuicio de los que fueren exigibles por la Administración Tributaria, serán obligatorios los siguientes libros:

- a) Libro de Ingresos.
- b) Libro de Gastos.
- c) Libro de Caja o de Cuentas Corrientes.

## **CAPÍTULO VI: RÉGIMEN ECONÓMICO**

### **Artículo 38.- Ejercicio Económico.**

El régimen económico de la Entidad se desarrollará en ejercicios comprendidos de una anualidad, que abarcará desde el primero de enero de cada año hasta el día treinta y uno de diciembre del mismo año. Excepcionalmente el primer ejercicio de la entidad comprenderá desde el momento de su constitución hasta el día treinta y uno de diciembre de ese año.

### **Artículo 39.- Administración Y Contabilidad.**





Ayuntamiento de  
**Alcalá de Guadaíra**

Para organizar la administración económica de la Entidad se practicará, a principio de cada ejercicio económico, un presupuesto de gastos e ingresos previstos para la anualidad comprensiva del citado ejercicio. El presupuesto deberá ser sometido a la consideración de la primera Asamblea General ordinaria que se celebre para su aprobación y remisión de un ejemplar al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, debidamente firmada por el Secretario y el tesorero, con el visto bueno del Presidente de la entidad.

Si al iniciarse el ejercicio económico no se hubiera aprobado el presupuesto ordinario para éste, se considerará automáticamente prorrogado el anterior y continuarán girándose las cuotas ordinarias de conservación correspondientes.

Igualmente al finalizar el ejercicio se practicará el Balance General y liquidación total de cuentas del ejercicio anterior, que asimismo será sometido a la aprobación de la primera Asamblea General ordinaria que se celebre y será remitido al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra con las mismas formalidades que el presupuesto de Gastos e Ingresos de la Entidad.

El balance, liquidación y cuentas, a los que acompañará una memoria explicativa de la marcha y resultado de ésta, una vez redactados bajo la dirección técnica del Tesorero, serán sometidos a información pública en el domicilio social por el término de quince días, anteriores a la celebración de la Asamblea General, con la finalidad de que puedan ser examinados por todos los miembros de la Entidad que lo consideren oportuno.

La Asamblea General podrá designar una comisión censora de cuentas constituida por tres miembros de la entidad, con el fin de revisar la contabilidad de la misma e informar de ello al indicado órgano. De igual manera que la Asamblea podrá solicitar auditoría externa de cuentas por acuerdo de la mayoría de miembros presentes.

#### **Artículo 40.- Medios Económicos.**

1.- Estarán constituidos por las aportaciones de los miembros de la Entidad y las donaciones y subvenciones que pudieran serle otorgadas.

2.- Las cuotas deberán satisfacerse trimestralmente siempre por adelantado. El montante de las precitadas cuotas lo establecerá cada año la Asamblea General Ordinaria, mediante el correspondiente acuerdo, a la vista del presupuesto también aprobado por la Asamblea, teniendo en cuenta que las citadas cuotas se determinarán en función de lo indicado en el artículo 12 de los presentes Estatutos.

La Junta Directiva calculará las cuotas unitarias que corresponda satisfacer a cada partícipe, confeccionando una lista anual, proponiéndola a la Asamblea General y redactando los correspondientes recibos.

3.- El acuerdo de la Asamblea General, especificará la cuantía y periodos de ingreso en período voluntario, debiendo notificarse la liquidación anual de aportaciones y periodos de pago mediante carta certificada de fácil entendimiento a todos los propietarios. Transcurridos los plazos para el pago voluntario, se girarán los recargos e intereses correspondientes.

4.- La Junta Directiva y el tesorero en especial, cuidarán que se efectúa el pago de los gastos de conservación de las obras de urbanización y del coste del mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, siguiendo por ello el presupuesto previamente aprobado y aplicando, a tal fin, el producto de la recaudación de las cuotas de los partícipes y demás ingresos, si hubiesen.

5.- Si, por producirse elevaciones en los costes durante el ejercicio por la necesidad de obras urgentes, se incrementase la cuantía del presupuesto de gastos y las cuotas no fueren suficientes, la Junta Directiva podrá optar entre recabar la concesión de un crédito en cualesquiera entidad financiera hasta enlazar con el próximo presupuesto o bien confeccionar un presupuesto





Ayuntamiento de  
**Alcalá de Guadaíra**

extraordinario y convocar Asamblea General, con tal carácter para que sea aprobado, con la finalidad de obtener una derrama suplementaria con la que cubrir el imprevisto aumento de los gastos.

#### **Artículo 41.- Recaudación.**

- 1.- La Entidad recaudará de los miembros de la Entidad las aportaciones aprobadas por la Asamblea General.
- 2.- Las cantidades serán abonadas en el tiempo y la forma establecidos por la Asamblea, pudiendo determinarse la obligatoriedad de su ingreso a través de cuenta bancaria de titularidad de la Entidad de Conservación.
- 3.- Transcurrida la fecha límite de pago establecida en periodo voluntario, los importes pendientes de pago devengarán a favor de la Entidad, en concepto de penalización durante el tiempo de morosidad, el interés legal del dinero incrementado en dos puntos, y podrán ser reclamados, de conformidad con lo previsto en el art.98.5 de la LISTA, a través del Ayuntamiento por la vía ejecutiva, con el recargo del veinte por ciento y embargo de los derechos del propietario moroso.
- 4.- A tal efecto, la Junta Directiva aprobará anualmente la liquidación de aportaciones pendientes de pago, en reunión previamente convocada al efecto, debiendo remitir certificación del acuerdo aprobatorio de dicha liquidación de descubierto al Ayuntamiento para su cobro por vía de apremio en favor de la Entidad, sin perjuicio de la información pertinente a la Asamblea General.
- 5.- La Entidad de Conservación tendrá la facultad de optar, no obstante, por acudir a la jurisdicción ordinaria para el cobro de las cantidades pendientes, a través del procedimiento previsto en la Ley de Propiedad Horizontal o cualquier otro que determinen las leyes procesales vigentes, y siendo de cuenta de los miembros morosos los gastos y costas judiciales y extrajudiciales que, en su caso, se produjeran por el impago.

#### **Artículo 42.- Afección Real.**

Las respectivas parcelas o inmuebles que correspondan en propiedad a cada titular quedan afectas como garantía real al pago de las cuotas de la entidad de conservación, siendo inscribible dicha afección real en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el art. 307.1 del Real Decreto Legislativo 1/1992 (Texto refundido de la Ley del Suelo) y art. 1.1 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio.

### **CAPÍTULO VII: DEL SISTEMA DE GARANTÍAS EN EL ÁMBITO DE LA ENTIDAD**

#### **Artículo 43.- Reclamaciones Y Recursos.**

- 1.- Contra las resoluciones del Presidente de la Entidad, y en su caso de la Junta Directiva, se podrán entablar reclamaciones ante la Asamblea General en el plazo de 15 días hábiles computables a partir del siguiente al de la notificación de la resolución.
- 2.- En cualquier caso, contra los acuerdos de la Asamblea General cabe el recurso ordinario a que se refiere el artículo 21.6 de estos Estatutos.
- 3.- La resolución expresa o presunta de dicho recurso agotará la vía administrativa, quedando expedita la vía contenciosa-administrativa de acuerdo con su ley reguladora.

#### **Artículo 44.- Legitimación.**

Estarán legitimados para interponer las reclamaciones y los recursos contra los acuerdos de esta Entidad a que se refiere el artículo anterior, todos los miembros de la misma; además de aquellas personas a quienes el régimen jurídico administrativo vigente les reconozca también legitimación suficiente en relación con los acuerdos que les puedan afectar. Teniendo todo interesado legitimación para su interposición de conformidad con el artículo 112 de la LPAC, sin perjuicio de que los vicios y defectos que hagan anulable un acto no podrán ser alegados por quienes los hubieren causado (art.





Ayuntamiento de  
**Alcalá de Guadaíra**

115.3 de la LPAC).

#### **Artículo 45.- Procedimiento.**

Cuando se reciba una reclamación de las mencionadas en el artículo 43.1, se convocará una Asamblea General extraordinaria, a celebrar en el plazo de dos meses, para resolver convenientemente la misma.

### **CAPÍTULO VIII: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN**

#### **Artículo 46.- Disolución.**

1. La Entidad de Conservación quedará disuelta cuando finalice la vigencia de misma según su duración recogida en el artículo 8 "Duración" de los presentes estatutos o así lo imponga una disposición legal o una resolución judicial firme. 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. La disolución de la Entidad de Conservación, procederá asimismo en los supuestos de incorporación de los terrenos incluidos en su ámbito a otra Entidad ya existente, así como en los supuestos de fusión de entidades para resultar una de nueva creación.

3. En cualquier caso la disolución de la entidad requerirá acuerdo aprobatorio de la Administración actuante, y la asunción por ésta, de la conservación de la urbanización.

#### **Artículo 46.- Liquidación.**

Acordada válidamente la disolución de la Entidad, la Asamblea General, por si, o mediante los censores de cuentas, si los hubiere nombrado, procederá a efectuar la liquidación de la misma, mediante el cobro de créditos y pago de deudas pendientes. Si hubiere remanente se distribuirá entre los miembros, en proporción a sus cuotas de participación.

### **DISPOSICIONES ADICIONALES**

#### **Disposición adicional primera: Legislación subsidiaria**

En todo aquello que no está previsto en los presentes Estatutos, será de aplicación la normativa urbanística vigente y la Ley de Propiedad Horizontal.

#### **Disposición adicional segunda. Formalización de la constitución de la entidad.**

La constitución de la Entidad deberá formalizarse en escritura pública, debiendo inscribirse en todo caso en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras.

Los propietarios que sumen más del 50 % de las cuotas de participación en la Entidad que hubieren tomado la iniciativa para la presentación y aprobación de los Estatutos, o bien la Administración actuante tutelar, convocarán la primera Asamblea General constituyente, en la que se hará constar, entre otros extremos, los siguientes:

- a) Relación de todos los propietarios de parcelas del Sector expresando sus coeficientes de participación en función del aprovechamiento de cada parcela.
- b) La persona designada en representación de la Administración actuante.
- c) Las personas, inicialmente designadas, para ocupar los cargos de los órganos de la entidad, que deberán ser ratificados en la Asamblea constituyente.
- d) El domicilio de la entidad.

La sesión constitutiva de la entidad será presidida por el representante de la Administración actuante, actuando como Secretario el que se designe en esa reunión. Para la válida celebración de dicha





Ayuntamiento de  
Alcalá de Guadaíra

sesión bastará con la asistencia de éstos, que podrán adoptar los acuerdos de constitución de la entidad, designación de la Junta Directiva y de los cargos de la entidad, y aquellos otros que conforme a derecho procedan.

#### Disposición adicional tercera. -

Al objeto de coadyuvar a la mejor gestión de los terrenos incluidos en el ámbito de la Entidad, sus miembros podrán optar entre incorporarse a otra Entidad ya constituida o fusionarse con otra existente para la creación de una nueva Entidad de Conservación. A tal efecto, deberán tramitarse las correspondientes modificaciones estatutarias de las Entidades afectadas, pudiendo simultanearse su tramitación ante la Administración actuante.

#### Disposición adicional cuarta. -

Para el cobro y recaudación de las cuotas de conservación, la Entidad podrá formalizar un Convenio con la Administración actuante conforme resulta de la Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por el servicio de recaudación de las cuotas adeudadas a entidades urbanísticas colaboradoras.

### ANEXO I. DATOS ÁMBITO DEL SECTOR DEL PLAN PARCIAL SUO-2 "SUP-I-2" ESPALDILLAS, QUE SE CONSTITUYE EN ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.

Datos titulares y urbanísticos ámbito constitución entidad conservación.

PARCELAS Y CUOTAS DE PARTICIPACIÓN EN LA ENTIDAD DE CONSERVACIÓN			
PARCELA	CUOTA %	SUPERFICIE	PROPIETARIO
M3 (Plan Parcial SUP-I2)	100%	14.769,00	Siderúrgica Sevillana s.l.
Viario C/ Hacienda Dolores Nueve	0%	5.488,04	Ayuntamiento Alcalá de Guadaíra
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>	<b>100%</b>	

Distribución zona actuación Entidad Conservación en su constitución:

UE-2								
		Ref	USO	m2	Coef edif	m2t	Coef Pond	Aprov. u.a.
SISE	Privado	M3	le	14.769,00	0,60	8.861,40	0,90	7.975,26
SISE		AL M2	AL	1.314,66				
<b>TOTAL UE-2</b>				<b>16.083,66</b>		<b>8.861,40</b>		<b>7.975,26</b>

UE-4								
		Ref	USO	m2	Coef edif	m2t	Coef Pond	Aprov. u.a.
AYTO	Público	Viario C/ H.D. NUEVE		5.488,04				
<b>TOTAL UE-4</b>				<b>5.488,04</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

	m2
TOTAL Privado	16.083,66
TOTAL Público	5.488,04
<b>TOTAL Ámbito</b>	<b>21.571,70</b>

Cód. Validación: 64AD2WDZ6TWCAGC4W3GM473Q  
Verificación: <https://ciudadalcala.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 22



Documentación gráfica. Ámbito Entidad Conservación (Constitución)



Cód. Validación: 64AD2WDZ6TWCAGC4W3GM473Q  
Verificación: <https://ciudadalecala.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 22

**ANEXO II. DATOS ÁMBITO SECTOR DEL PLAN PARCIAL SUO-2 "SUP-I-2" ESPALDILLAS**

Datos titulares y urbanísticos de las distintas UEs, ámbito plan parcial.

Se recoge en los siguientes cuadros los titulares de suelo en las distintas Unidades de Ejecución extraído del documento texto refundido del Plan Parcial.

UE-1								
		Ref	USO	m2	Coef edif	m2t	Coef Pond	Aprov. u.a.
LAYRO	Privado	M3	le	22.788,42	0,69500	15.837,9 5	0,90	14.254,16
AYTO	Público	AL 1	AL	4.359,64				
		AL 3	AL	0,00				
		Viario	V	3.396,35				
<b>TOAL UE-1</b>				<b>30.544,41</b>		<b>15.837,9 5</b>		<b>14.254,16</b>

UE-2								
		Ref	USO	m2	Coef edif	m2t	Coef Pond	Aprov. u.a.
SISE	Privado	M3	le	14.769,00	0,60	8.861,40	0,90	7.975,26
SISE		AL M2	AL	1.314,66				
<b>TOAL UE-2</b>				<b>16.083,66</b>		<b>8.861,40</b>		<b>7.975,26</b>

UE-3								
		Ref	USO	m2	Coef edif	m2t	Coef Pond	Aprov. u.a.
EXTRUGAL	Privado	M1	li.1	58.339,85	0,76	44.221,6 1	1,00	44.221,61
		AL M1	AL	1.808,56				
		T	T	2.723,00	1,64	4.472,12	1,20	5.366,54
AYTO	Público	AL 4	AL	1.312,45				
		AL 5	AL	7.302,05				
		SIPS M2	ES	2.097,74				
		EQUIP DEP	ED	4.227,28				
		Viario		5.464,40				
<b>TOAL UE-3</b>				<b>83.275,33</b>		<b>48.693,7 3</b>		<b>49.588,15</b>

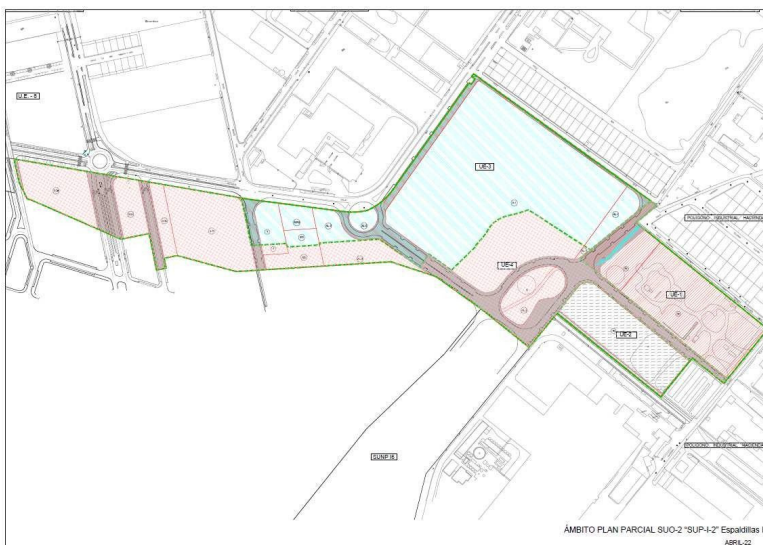


Cód. Validación: 64AD2WDZ6TWCAGC4W3GM473Q  
 Verificación: <https://ciudadcalas.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 22

UE-4								
		Ref	USO	m2	Coef edif	m2t	Coef Pond	Aprov. u.a.
EXTRUGAL	Privado	M1		13.706,02	0,758000 0	10.389,1 6	1,00	10.389,16
ARENA		M4	li.2a	8.389,78	1,055108 1	8.852,12	1,00	8.852,12
EXTRUGAL		M5		14.696,37	0,962322 8	14.142,6 5	1,00	14.142,65
ARENA		M5a	li.2b	3.970,42	1,160410 0	4.607,32	1,00	4.607,32
ARENA		M5b	li.2c	2.676,52	1,060000 0	2.837,11	1,00	2.837,11
AYTO		M6	T	665,24	1,642350 0	1.092,56	1,20	1.311,07
AYTO	Público	Deportivo	DEP. A	2.825,33				
AYTO		Zona reserva Libres	AL	10.028,84				
AYTO		Viarío		22.912,08				
<b>TOAL UE-4</b>				<b>79.870,60</b>		<b>41.920,9 2</b>		<b>42.139,43</b>

	m2
TOTAL Privado (lucrativo)	145.847,8 4
TOTAL Público	63.926,16
<b>TOTAL Ámbito SUP-i2</b>	<b>209.774,0 0</b>

Documentación gráfica Ámbito Plan Parcial SUO-2 "SUP-I-2" Espaldillas I



Cód. Validación: 64AD2WDZ6TWCAGC4W3GM473Q  
 Verificación: <https://ciudadacala.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 22

Contra el presente acuerdo, que tiene carácter definitivo y pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo en la forma y plazo previstos en la Ley 29/1988, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. Previamente, con carácter general, podrá interponerse recurso potestativo de reposición ante el órgano que lo ha dictado, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con lo establecido en los artículos 52 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, 123 y siguientes de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o bien requerimiento, también potestativo, en el caso de que la impugnación se efectúe por una Administración Pública, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44 de la citada Ley 29/1988, de 13 de julio.

### DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

El Secretario

José Antonio Bonilla Ruiz



Cód. Validación: 64AD2WDZ6TWCAGC4W3GM473Q  
Verificación: <https://ciudadalcala.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 22