

PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA ENTIDAD DE URBANIZACIÓN
Del Sector UPR-4 DE ECIJA (Sevilla)

ESTATUTOS

EDU DEL SECTOR UPR-4 DE ECIJA (SEVILLA)

INDICE

PREAMBULO. ANTECEDENTES.

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Constitución. Denominación y régimen legal.

Artículo 2.- Ámbito territorial.

Artículo 3.- Domicilio.

Artículo 4.- Objeto y fines.

Artículo 5.- Proyecto de Distribución de Cargas de Urbanización.

Artículo 6.- Duración y ejercicio económico.

CAPITULO II: DEL ÓRGANO URBANÍSTICO BAJO CUYA TUTELA SE ACTÚA

Artículo 7.- Órgano urbanístico de control.

CAPITULO III: DE LOS COMPONENTES DE LA EDU

Artículo 8.- Composición de la EDU.

Artículo 9.- Clases de miembros.

Artículo 10.- Miembros fundadores.

Artículo 11.- Miembros adheridos.

Artículo 12.- Titularidades especiales.

Artículo 13.- Incorporación de empresas urbanizadoras

Artículo 14.- Transmisión de bienes y derechos.

CAPITULO IV: DEL PROCEDIMIENTO DE CONSTITUCIÓN DE LA EDU

Artículo 15.- Constitución de la EDU.

Artículo 16.- De la escritura de constitución.

CAPITULO V: ÓRGANOS DE LA EDU

Artículo 17.- Órganos

Artículo 18.- Asamblea General.

Artículo 19.- Facultades de la Asamblea.

Artículo 20.- Convocatoria de la Asamblea.

Artículo 21.- Constitución de la Asamblea.

Artículo 22.- Adopción de acuerdos.

Artículo 23.- Asistencia a la Asamblea.

Artículo 24.- Acuerdos, actas y certificaciones.

Artículo 25.- Composición y carácter del Consejo Rector.

Artículo 26.- Duración del cargo de Consejero.

Artículo 27.- Facultades del Consejo.
Artículo 28.- Reuniones del Consejo.
Artículo 29.- Actas del Consejo.
Artículo 30.- El Presidente y sus funciones.
Artículo 31.- Nombramiento y Funciones del Vicepresidente
Artículo 32.- Nombramiento del Secretario.
Artículo 33.- Funciones del Secretario.

CAPITULO VI: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS

Artículo 34.- Criterio de participación de los miembros de la EDU.
Artículo 35.- Derechos
Artículo 36.- Obligaciones

CAPITULO VII: MEDIOS ECONÓMICOS Y REGLAS PARA LA EXACCION DE LAS CUOTAS

Artículo 37.- Medios económicos.
Artículo 38.- Gastos.
Artículo 39.- De los gastos anticipados.
Artículo 40.- Cuantía y pago de las aportaciones.
Artículo 41.- De la contabilidad.

CAPITULO VIII: EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE EDIFICACIÓN.

Artículo 42.- Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización.
Artículo 43.- Momento de edificación de los terrenos

CAPITULO IX: RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 44.- Ejecutoriedad.
Artículo 45.- Recursos.
Artículo 46.- Responsabilidad de la EDU y de sus miembros.
Artículo 47.- Acciones interdictales.

CAPITULO X: DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 48.- Disolución.
Artículo 49.- liquidación.

CAPITULO XI: DE LA CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 50.- Conservación de la urbanización.

CAPITULO XII: CUOTAS DE PARTICIPACIÓN EN LA ENTIDAD.

CAPITULO XIII: ACTUALIZACIÓN DEL SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

PREAMBULO.

I. ANTECEDENTES.

En el año 2006 los propietarios del Sector UPR4 firmaron convenio de gestión urbanística para asumir conEDUmente el desarrollo del mismo. Dicho convenio fue firmado por la empresa mayoritaria del sector, Puente Onuba Promociones, S.L., y los propietarios minoritarios: Ayuntamiento de Écija, Empresa Pública del Suelo de Andalucía (EPSA), Explotaciones Astigi, S.L. y María Cristina Osuna Mínguez.

En dicho convenio urbanístico se determinaban las condiciones y términos de gestión y ejecución del planeamiento urbanístico, y la aplicación del sistema de compensación de la Unidad de Ejecución del sector del Plan Parcial UPR4 del PGOU de Écija, conforme a la regulación establecida para el supuesto de propietario único y, en consecuencia sin necesidad de aprobación de Bases y Estatutos, ni constitución de EDU, de conformidad con lo establecido en los artículos 138, 108.2.c., 129.1 y 130.1.a. LOUA, entre otros.

Los propietarios asumieron con carácter solidario todas y cada una de las obligaciones que se derivan de la ejecución jurídica y material del Plan Parcial.

La Entidad Puente Onuba Promociones S.L. fue sometida a procedimiento judicial de Concurso de Acreedores, siendo la nueva titular de las parcelas la entidad Harri Hegoalde 2, S.A.U.

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Constitución. Denominación y régimen legal.

1.- Con la denominación de EDU¹ del Sector UPR-4 se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora de naturaleza administrativa con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

2.- La EDU se regirá por lo establecido en los preceptos de la legislación estatal de suelo y autonómica aplicable, y por lo dispuesto en los presentes Estatutos, y, con carácter supletorio, en la Ley de Sociedades de Capital, o norma que la sustituya.

¹ EDU: ENTIDAD DE URBANIZACIÓN (Arts. 131.2.a.3º Reglamento General de la LISTA).

Artículo 2.- Ámbito territorial.

Constituye el ámbito territorial de actuación de la EDU los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución del Sector UPR-4 de Écija (Sevilla).

Los terrenos de la Unidad de Ejecución UPR-4 se encuentran ubicados al oeste de la localidad. De configuración poligonal irregular, presenta los siguientes linderos: Al Norte, con Barriada Doctor Sánchez Malo y Escuelas Sagrada Familia (SAFA); al Sur, con ronda de acceso a Écija y Centro Comercial NIV; al Este, con Barriada de San Benito y Calle Las Arenas, y al Oeste, con ronda de acceso a Écija y Hospital CHARE, ocupando una superficie total de 70.260,38 metros cuadrados.

Artículo 3.- Domicilio.

1.- El domicilio se establece en Córdoba, en la calle Antonio Gaudí, número 2, Bajo C, C.P. 14005.

2.- Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo de la mayoría simple de la Asamblea General, el cual deberá ser notificado al Excmo. Ayuntamiento de Écija para su posterior constancia en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, o por dimisión o cese del Secretario, en el caso de que el domicilio de éste fuese el designado para la entidad en el momento de su dimisión.

3.- A tal efecto, los miembros de la EDU, estarán obligados a acordar un nuevo domicilio en el plazo de un mes desde que el Secretario remita a cualquiera de los miembros del Consejo Rector, o, en su defecto, al órgano urbanístico bajo cuyo control actúa la EDU, la comunicación de su dimisión, transcurrido el cual el Secretario no estará obligado a recibir notificación alguna y quedará eximido de cualquier responsabilidad.

Artículo 4.- Objeto y fines.

1.- La EDU tendrá como objeto primordial llevar a cabo la ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución del Sector UPR-4.

2.- Son fines de la Entidad todos los precisos para el cumplimiento de su objeto y, entre ellos, sin que supongan limitación, los siguientes:

a) Ejecutar a su cargo las obras de urbanización, que podrá concertar con empresas urbanizadoras en los términos que la legislación aplicable y los Estatutos establecen, conservándolas hasta el momento de la recepción por el Ayuntamiento, realizando los actos necesarios para que esta se produzca en los términos de la LISTA² y el RGLISTA³.

² LISTA: Ley 7/21, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

- b) Solicitar del Órgano actuante la expropiación forzosa en beneficio de la EDU, respecto a los propietario que incumplan sus obligaciones, en los términos señalados en la legislación aplicable.
- c) Elaborar e interesar del Excmo. Ayuntamiento de Écija, si así resultase necesario, la tramitación y aprobación de modificaciones del Proyecto de Reparcelación.
- d) Entregar al Excmo. Ayuntamiento de Écija las obras de urbanización, instalaciones, servicios y dotaciones, cuya ejecución estuviera prevista en el documento de planeamiento de desarrollo y el Proyecto de Urbanización.
- e) Satisfacer los gastos originados y que se originen por la gestión y ejecución, hasta su completa realización, acordando las cuantías, calendario y forma de las provisiones de fondos, derramas ordinarias y extraordinarias, y demás aportaciones económicas precisas, conforme a la cuota que corresponda a cada miembro.
- f) Convenir y formalizar operaciones de crédito, con o sin garantía hipotecaria, o emitir títulos para obtener recursos económicos con los que atender a la cobertura de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución, con la garantía de los terrenos incluidos en ella.
- g) Acordar la constitución de las garantías que resulten necesarias para asegurar las obligaciones contraídas por la EDU.
- h) Actuar con facultades fiduciarias sobre las fincas de los propietarios miembros de la EDU, sin más limitaciones que las establecidas en los presentes Estatutos.
- i) Adquirir, poseer, gravar y enajenar los bienes y derechos necesarios para el cumplimiento de sus fines.
- j) Asumir la representación y defensa de los intereses comunes de sus asociados ante cualquier Autoridad u Organismo del Estado, Comunidad Autónoma, Municipio u Organismos autónomos de cualquier clase, así como ante los Tribunales de Justicia en todos sus grados y jurisdicciones con respecto a todos los actos, contratos, acciones y recursos que resulten convenientes o necesarios para la realización de sus fines.
- k) Exigir, en su caso, de las empresas que prestaren sus servicios –salvo en la parte que según la normativa aplicable deban soportar los usuarios- el reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua, energía eléctrica, telefonía y otras, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.
- l) Interesar la inscripción de la EDU en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

³ RGLISTA: Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/21, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía

m) Redactar e impulsar los Proyectos de Urbanización y de Distribución de Cargas de Urbanización, si procediere, de conformidad con lo dispuesto en la LISTA, el RGLISTA, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y demás normativa que resulte aplicable.

n) Solicitar al Excmo. Ayuntamiento de Écija el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la EDU, o, instar de los Tribunales de Justicia las reclamaciones de cantidades adeudadas por los miembros de la EDU.

Y, en general el ejercicio de cuantas actividades o derechos le corresponda según estos Estatutos, la LOUA y demás disposiciones aplicables.

Artículo 5.- Proyecto de Distribución de cargas de urbanización.

Como se ha expresado en el Preamble en su día fue redactado y aprobado el Proyecto de Reparcelación, aprobado definitivamente con fecha 27/02/2007 (BOP número 101 de fecha 4/05/2007), documento de equidistribución en el que se reflejaron las fincas aportadas y resultantes, con sus adjudicatarios, los terrenos a ceder al Excmo. Ayuntamiento de Écija, y la distribución de las cargas de urbanización, el cual se encuentra vigente y será asumido por los propietarios que conforman la EDU. Por ello, no resulta necesaria la elaboración de un proyecto de distribución de cargas de urbanización.

No obstante, de conformidad con lo previsto en el RGLISTA, cuando con los propietarios participe empresa urbanizadora, o bien sea concedida la responsabilidad de la ejecución al agente urbanizador, procederá la elaboración y aprobación del proyecto de distribución de cargas. En estos supuestos proyecto de distribución de cargas de urbanización será el instrumento por el que se repercutirán las nuevas cuotas de urbanización entre los afectados, con liberación de quienes opten por participar compensando sus cuotas de urbanización con aprovechamiento urbanístico o edificabilidad resultante; se retribuya en fincas, parcelas, solares o unidades resultantes la participación del agente urbanizador o la empresa urbanizadora; y se entregue, en su caso, a la Administración actuante las fincas de cesión obligatoria.

Artículo 6.- Duración y ejercicio económico.

1.- La duración de la EDU será indefinida desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras hasta el cumplimiento total de su objeto.

2.- El ejercicio económico de la EDU coincidirá con el año natural. El primer ejercicio económico será desde su constitución hasta el último día del año de constitución.

CAPITULO II

DEL ÓRGANO URBANÍSTICO BAJO CUYA TUTELA SE ACTÚA

Artículo 7.- Órgano urbanístico de control.

1.- La EDU ejercerá sus funciones bajo la tutela e inspección del Excmo. Ayuntamiento de Écija, que tendrá carácter de Administración actuante.

2.- En el ejercicio de su función de control y fiscalización, corresponde al Ayuntamiento:

a) Dictaminar favorablemente y someter al órgano municipal competente, en el plazo de 20 días, la propuesta de aprobación inicial del Proyecto de Estatutos que se someterán a información pública a través de la oportuna publicación en el Boletín Oficial, con notificación individual a todos los propietarios afectados otorgándoles el plazo de audiencia durante el cual los propietarios no promotores podrán formular alegaciones.

b) A su tiempo, proponer al órgano municipal competente la aprobación definitiva de la constitución de la EDU y de los Estatutos, publicando el acuerdo en el B.O.P. y notificándolo individualmente a los propietarios afectados.

c) Designar su representante en la EDU en el acto de aprobación definitiva de los Estatutos.

d) Ejercitar la facultad expropiatoria, en beneficio de la EDA, en los casos previstos en la legislación aplicable, el planeamiento y estos Estatutos.

e) Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Entidad.

f) Resolver los recursos contra los acuerdos de los órganos de la EDU.

g) Aprobar las modificaciones y complementos del Proyectos de Urbanización y de Distribución de Cargas, que resultaren procedentes.

h) Vigilar la ejecución de las obras e instalaciones y adoptar, en su caso, las medidas previstas en la LISTA y el RGLISTA.

i) Proteger la legalidad urbanística de la Unidad de Ejecución y ejercer las facultades de inspección y control urbanístico.

j) Aprobar la disolución de la EDU.

k) Acordar la recepción de las obras en los términos de los arts. 197 y siguientes de la LISTA.

m) Y, en general, las atribuciones que resulten de aplicar el ordenamiento urbanístico vigente.

CAPITULO III

DE LOS COMPONENTES DE LA EDU

Artículo 8.- Composición de la EDU

1.- La EDU se compone de:

- a) Las personas físicas o jurídicas, y, en su caso, otras Entidades, titulares de terrenos comprendidos en el ámbito territorial al que se refiere el artículo 2 de estos Estatutos.
- b) Cualquier Entidad pública titular de bienes incluidos en el ámbito de actuación afecto a las Cargas de urbanización, ya tengan carácter demanial o patrimonial, y sea o no promotora de la EDU.
- c) El representante del Excmo. Ayuntamiento de Écija en su calidad de representante de la Administración Urbanística actuante.

También podrán formar parte como miembros de la EDU las empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos o los medios necesarios para la urbanización, en las condiciones que se establezcan por la Asamblea General, conforme a lo previsto en la LISTA y el RGLISTA.

2.- La incorporación de los propietarios a la EDU no implica la transmisión a la misma de los inmuebles aportados, correspondiendo a aquella la titularidad fiduciaria y poder dispositivo. Con arreglo a la LISTA y el RGLISTA, la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución están directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación y sus propietarios a la observancia de estos Estatutos.

Artículo 9.- Clases de miembros

Los miembros de la EDU serán fundadores o adheridos, en atención al momento de su ingreso, teniendo todos ellos, una vez incorporados a la Entidad, los mismos derechos y obligaciones, y sin que las condiciones o requisitos para la incorporación a aquélla sea más gravosa para unos que para otros propietarios.

Artículo 10.- Miembros fundadores

Serán miembros fundadores los que, personalmente o debidamente representados, hubiesen firmado el escrito de presentación a tramitación de la propuesta de Estatutos de la EDU, constituyéndose en promotores de la EDU, y que habrán de representar, como mínimo el 50 por ciento del porcentaje de Cargas de Urbanización del ámbito, calculadas según el reparto de cargas de urbanización de la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación.

Artículo 11.- Miembros adheridos

1. Serán miembros adheridos las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, y, en su caso, otras Entidades, que sean titulares de fincas afectas a Cargas de Urbanización, u obligados al pago de dichas cargas de urbanización que estuvieran comprendidas en la Unidad de Ejecución y que, no habiendo participado en la presentación de los Estatutos y Bases, expresen su voluntad de integrarse en la EDU:

- a) Dentro de 20 días siguientes a la notificación personal del acuerdo de aprobación inicial de los Estatutos de la EDU.
- b) En la escritura de constitución de la EDU.

2. La incorporación se solicitará, directamente a la EDU o a través del Excmo. Ayuntamiento de Écija, haciendo constar expresamente la adhesión a la EDU, aceptando los Estatutos y restantes documentos aportados con la misma, debiendo aportarse identificación de las fincas propiedad del solicitante junto con la documentación acreditativa del dominio y cargas sobre aquellas fincas y, en su caso, de la representación ostentada. A los efectos de la adhesión a la EDU, podrá presentarse certificación del Registro de la Propiedad, del catastro o de cualquier otro Registro público en el que conste el dominio, el título público o privado de propiedad y, en su defecto, cualquier otro medio que, a criterio de quien lo aporta, sirva para fundamentar la titularidad sobre la finca.

3. Transcurrido el último plazo de incorporación a la EDU los propietarios no adheridos quedarán sujetos a aportación forzosa, rigiéndose su situación en la EDU conforme a lo dispuesto en estos Estatutos, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 131.4.e) RGLISTA.

4. Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o en domicilio ignorado, la notificación se efectuará en la forma que establece el artículo 44 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo de las Administraciones Públicas.

Artículo 12.- Titularidades especiales

1. En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares habrán de designar una persona para el ejercicio de sus facultades como asociado respondiendo solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no se designare representante en el plazo que al efecto señale la Asamblea, será nombrado por ésta con aprobación municipal.

2. En el supuesto de concurrir cualquier derecho real limitativo de dominio sobre una finca, o de la existencia de un arrendamiento sobre la misma, la cualidad de miembro de la EDU corresponderá a su propietario.

3. En el caso de que la nuda propiedad y el usufructo pertenezcan a distintas personas, la cualidad de miembro de la EDU se reconocerá al nudo propietario. Serán de cuenta del nudo propietario las cuotas ordinarias o extraordinarias que establezca la Asamblea General o, por su delegación, el Consejo Rector por razón de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución sobre los que recaiga la nuda propiedad. De incumplirse esta obligación por el nudo propietario, la EDU deberá admitir el pago de las cuotas hecho por el usufructuario. De no ser satisfechas las cuotas por ninguno de los interesados, o si el nudo propietario incumpliere las demás obligaciones que le incumben, la EDU podrá optar entre exigir el pago de las cuotas y el cumplimiento de las obligaciones o instar la expropiación de la finca o fincas de que se trate.

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

Artículo 13.- Incorporación de empresas urbanizadoras

1. Podrán incorporarse a la EDU las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización, en cuyo caso será preceptiva la formulación y aprobación de un proyecto de distribución de cargas.

En este supuesto, el proyecto de distribución de cargas de urbanización será el instrumento por el que se repercutirán las cuotas de urbanización entre los afectados, con liberación de quienes opten por participar compensando sus cuotas de urbanización con aprovechamiento urbanístico o edificabilidad resultante, y se retribuya en fincas, parcelas, solares o unidades resultantes la participación del agente urbanizador o la empresa urbanizadora.

2. Para valorar la aportación de la empresa y de las adjudicaciones a su favor, se estará a lo acordado en la Asamblea General, con el quórum establecido en el artículo 22.3 de estos Estatutos.

3. Para la validez de la incorporación de la empresa urbanizadora será preciso, además, que la misma garantice su gestión en la forma y cuantía que determine, en su caso, la EDU.

4. La empresa urbanizadora estará representada en la EDU por una sola persona.

5. La cuota de participación que haya de asignarse a las empresas urbanizadoras disminuirá proporcionalmente la de los restantes miembros de la EDU. No obstante, cualquier miembro de la EDU podrá eximirse de contribuir con terreno -o con cuota de participación- a las empresas urbanizadoras en pago de su actividad, cuando así lo haga constar dentro del plazo de quince

días siguientes a la comunicación del acuerdo o convenio entre la EDU y la empresa, en cuyo caso deberá satisfacer los gastos de urbanización que le correspondan íntegramente en efectivo metálico, contra certificación que acredite la ejecución de las unidades pertinentes.

6.- Los propietarios disconformes con la incorporación de la empresa o empresas urbanizadoras y que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no se verán afectados en su cuota de participación por tal incorporación.

Artículo 14.- Transmisión de bienes y derechos

1.- La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la EDU de la propiedad de los inmuebles, pero la EDU actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo.

2.- Los miembros de la EDU podrán enajenar sus terrenos, y la correlativa cuota de participación en la EDU, con las siguientes condiciones y efectos:

a) El transmitente notificará fehacientemente al domicilio de la EDU las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a los efectos de la necesaria constancia, y aportará documentación inscribible en el Registro de la Propiedad del título de transmisión o certificación registral de dominio y cargas que acredite previa inscripción de dicha documentación, siendo de su cargo todos los gastos derivados de la inscripción registral, se resultar esta necesaria.

b) El adquirente por cualquier clase de título, quedará subrogado en los derechos y obligaciones vinculadas a la participación enajenada, aunque no se hubiera hecho expresa mención de ello en el título de transmisión.

c) La condición de miembro de la Entidad es inseparable de la propiedad de los terrenos correspondientes.

3.- La EDU será beneficiaria de la expropiación de los bienes cuyos propietarios incumplan las obligaciones contraídas.

4.- La EDU podrá gravar y enajenar los terrenos adquiridos por expropiación para hacer frente a los gastos inherentes a la gestión de la entidad y de las obras de urbanización, previo acuerdo adoptado por la Asamblea General con el quórum previsto por el artículo 22.3 de estos Estatutos. El adquirente quedará subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.

5.- Los terrenos que adquiera la EDU por causa de expropiación tendrán como destinatarios únicos a los propietarios que satisfagan en dinero sus obligaciones, los cuales acrecerán tales terrenos en proporción a sus respectivos derechos originarios.

CAPITULO IV

DEL PROCEDIMIENTO DE CONSTITUCIÓN DE LA EDU

Artículo 15.- Constitución de la EDU.

1.- Concluidos los trámites de audiencia e información pública de los Estatutos, la Administración actuante designará representante en su máximo órgano de gobierno y los promotores deberán convocar a los propietarios para la constitución de la entidad colaboradora mediante escritura pública. En la escritura pública se designarán los cargos de los órganos de gobierno, que deberán ocuparse por personas físicas o por personas jurídicas representadas por una persona física.

2.- Los promotores convocarán a todos los propietarios para la constitución de la entidad, realizando la convocatoria mediante carta certificada cursada al menos 5 días hábiles antes de la fecha prevista y señalando en ella el objeto de la convocatoria. Asimismo, lo notificarán al Órgano Urbanístico de Control.

2.- El acto de otorgamiento tendrá el carácter de Asamblea fundacional, quedando la EDU válidamente constituida con la concurrencia, personal o representada, de propietarios titulares de parcelas resultantes que representen más del 50 por ciento de las cuotas de participación en las Cargas de Urbanización de la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación.

3.- La sesión de constitución de la EDU será presidida por el socio promotor que se designe al efecto, haciendo de secretario la persona que con este objeto se designe en la sesión, la cual levantará acta de todo lo actuado y acordado en ella, salvo que la Asamblea se celebre en presencia notarial, en cuyo caso dará fe el funcionario público.

Artículo 16.- De la escritura de constitución.

1.- En la escritura de constitución deberá constar al menos:

a) Relación de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.

b) Relación de las fincas de las que son titulares.

c) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos de los órganos previstos en los estatutos.

d) Acuerdo de constitución.

e) Plazo máximo para la incorporación de propietarios que no otorguen la escritura de constitución.

2.- Una copia autorizada de la escritura de constitución, y de las adhesiones, se trasladará al Excmo. Ayuntamiento de Écija para que adopte acuerdo aprobatorio, si procede, y para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

3.- A partir de la constitución de la EDU, la incorporación a la misma de los propietarios determina la afección de sus fincas, con carácter real, a los fines y obligaciones de la entidad. La afección se podrá hacer constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad a instancia de la EDU. De conformidad con lo establecido en el artículo 5.2 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, la nota marginal tendrá una duración de tres años, prorrogables por otros tres a instancia de la EDU o de la Administración actuante.

4.- La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a la EDU implica la subrogación obligatoria en los derechos y obligaciones de la persona transmitente a partir del momento de la transmisión, a excepción de lo previsto en los artículos 163 y 164 para la cancelación de cargas por fases de urbanización.

CAPÍTULO V

ÓRGANOS DE LA EDU

Artículo 17.- Órganos

Los órganos que han de regir y administrar la EDU, cada uno en el ámbito de sus facultades, son la Asamblea General, el Consejo Rector, el Presidente, el Secretario, y, en su caso, el Vicepresidente.

Artículo 18.- Asamblea General.

1.- La Asamblea General, constituida con arreglo a estos Estatutos, es el órgano supremo de la EDU. Será presidida por el Presidente o el Vicepresidente, y, en defecto de éstos, por el Consejero presente con mayor cuota de participación en la entidad, actuando de Secretario el designado al efecto, y estará formada por las personas físicas y jurídicas incorporadas a la EDU, y por el representante del Ayuntamiento como órgano de tutela, que sólo tendrá voz, pero no voto.

2.- Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias.

3.- En sesión ordinaria se reunirá dos veces al año: una en los tres primeros meses de cada ejercicio para aprobar la memoria, balance y cuentas, y otra en los tres últimos para aprobar el presupuesto del ejercicio siguiente.

4.- En la convocatoria de las Asambleas Generales Ordinarias se indicará que en el domicilio social se hallan a disposición de los miembros los documentos correspondientes a los asuntos a tratar, como el estado de cuentas del ejercicio anterior y los presupuestos para el ejercicio siguiente.

5.- La Asamblea General podrá reunirse con carácter extraordinario cuando la convoque el Presidente, o lo soliciten miembros de la EDU que representen al menos el 30% de las cuotas de participación, debiendo ser atendida esta petición en el plazo máximo de treinta días.

Artículo 19.- Facultades de la Asamblea

La Asamblea como órgano supremo de decisión, tendrá plenas facultades para resolver sobre cualquier asunto propio de su competencia para el cumplimiento del objeto y fines de la EDU.

A título meramente enunciativo se enumeran las siguientes facultades:

a) La designación y cese de los miembros del Consejo Rector, excepto el representante del Órgano Urbanístico de Control, y el cambio de domicilio social.

b) Examen y aprobación, en su caso, de la gestión del Consejo Rector y de las cuentas anuales del ejercicio anterior.

c) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de su aprobación posterior por el Excmo. Ayuntamiento de Écija, y el señalamiento y rectificación de cuotas de participación.

d) Aprobar los presupuestos ordinarios y extraordinarios, a propuesta del Consejo Rector o el Presidente de la Entidad.

e) Redactar y aprobar modificaciones y operaciones jurídicas complementarias del Proyecto de Reparcelación. La aprobación de estos documentos requerirá el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento de las cuotas de participación o representación.

f) Actuar como titular fiduciaria sobre los bienes y derechos comprendidos en la Unidad de Ejecución y pertenecientes a los miembros de la EDU, ejerciendo las correspondientes facultades dispositivas sin otras limitaciones que las resultantes de la Ley o de los presentes Estatutos.

g) Acordar la realización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la EDU y autorizar su formalización.

- h) Interesar del Órgano Urbanístico de Control la incoación del expediente para la expropiación forzosa de los bienes y derechos comprendidos en la Unidad de Ejecución y pertenecientes a propietarios que incumplan sus obligaciones, en la forma y plazos previstos en estos Estatutos.
- i) Resolver sobre la incorporación a la EDU de empresas urbanizadoras.
- j) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- k) Aprobar los acuerdos sobre constitución de las garantías que puedan exigirse por el Órgano Urbanístico de Control, por otras Administraciones públicas o por terceros, para llevar a efecto las obras de urbanización o para asegurar el cumplimiento de otras obligaciones asumidas por la EDU.
- l) Aprobar la adjudicación de las obras de urbanización cuando la constructora o constructoras no se hayan incorporado a la EDU como empresa urbanizadora.
- m) Acordar ampliar las actividades de la EDU a la edificación de solares resultantes.
- n) Delegar expresamente en el Consejo Rector las facultades reconocidas en favor de la Asamblea, excepto la aprobación de presupuestos y cuentas de los ejercicios económicos y los actos que requieran un quórum especial.
- ñ) Acordar la disolución o transformación de la EDU.
- o) La resolución de cuantos asuntos sean propuestos por el Consejo Rector o no estén expresamente atribuidas a otro órgano de la EDU.
- p) Proceder contra los miembros morosos instando los procedimientos pertinentes, incluso el de apremio, por todos sus trámites.
- q) Instar y seguir por todos sus trámites expedientes de expropiación de todas clases y sobre toda clase de fincas, sean de personas físicas o jurídicas
- r) Si no fuere constituido el Consejo Rector y hasta tanto lo fuese, las enumeradas en el artículo 27 como facultades del Consejo Rector.

Artículo 20.- Convocatoria de la Asamblea

1.- Las reuniones de la Asamblea General serán convocadas por el Secretario de orden del Presidente mediante carta enviada por conducto notarial, carta certificada con acuse de recibo, por mensajeros, o por notificación telemática o electrónica a la dirección correo electrónico designado al efecto por los miembros de la EDU, con al menos siete días naturales de antelación a la fecha en que haya de celebrarse. Con la misma antelación se fijará el correspondiente

anuncio, con el orden del día, en el domicilio social. Dichas reuniones se celebrarán, preferentemente, de lunes a viernes y en horario laboral.

2.- En la convocatoria deberá figurar el Orden del día, así como la hora, lugar y fecha en que ha de celebrarse la primera reunión, y caso de no haber quórum, la segunda, pudiendo celebrarse ésta con un intervalo de treinta minutos. No podrán tomarse acuerdos sobre asuntos que no figuren en el orden del día, salvo en el caso previsto en el apartado siguiente.

3.- Las Asambleas se podrán constituir, convocar, celebrar sus sesiones y adoptar acuerdos tanto de forma presencial como a distancia. En las sesiones que se celebren a distancia, sus miembros podrán encontrarse en distintos lugares siempre y cuando se asegure por medios electrónicos, considerándose también tales los telefónicos, y audiovisuales, la identidad de los miembros o personas que los suplan, el contenido de sus manifestaciones, el momento en que éstas se producen, así como la interactividad e intercomunicación entre ellos en tiempo real y la disponibilidad de los medios durante la sesión. Entre otros, se considerarán incluidos entre los medios electrónicos válidos, el correo electrónico, las audioconferencias y las videoconferencias.

No obstante, lo dispuesto en los apartados anteriores, la Asamblea se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que estén presentes la totalidad de los miembros y acepten por unanimidad la celebración de la misma.

4.- La Asamblea General podrá reunirse con carácter extraordinario cuando la convoque el Presidente, o lo soliciten miembros de la EDU que representen al menos el 30 por ciento de las cuotas de participación, debiendo ser atendida esta petición en el plazo máximo de treinta días hábiles. La petición de reunión extraordinaria se hará mediante carta certificada dirigida al Presidente, detallando el objeto y los asuntos a tratar.

5.- En el domicilio social se hallarán a disposición de los socios, la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior y el Presupuesto para el ejercicio siguiente.

Artículo 21.- Constitución de la Asamblea.

1.- La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria si concurren presentes o representados, un 51 por ciento del total de las cuotas de participación en la EDU.

2.- En segunda convocatoria se considerará válidamente constituida la Asamblea cualquiera que sean las cuotas de participación representadas por los asistentes, siempre que estén presentes el Secretario y Presidente, o las personas que válidamente les sustituyan.

3.- Antes de entrar en el examen del Orden del día se formará una lista de asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno y la cuota de participación -propia o ajena-

que ostenta en la Asamblea. Al final de la lista se determinará el número de miembros presentes o representados y la suma de cuotas de participación asistentes.

Artículo 22.- Adopción de acuerdos.

1.- El Presidente, o quien le sustituya, presidirá la Asamblea General, asistido del Secretario de la EDU, dirigirá los debates, y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdos si procediere.

2.- Todos los acuerdos requerirán el voto favorable del cincuenta y uno por ciento de las cuotas de participación presentes o representadas. Se exceptúan los acuerdos sobre incorporación de empresas urbanizadoras a la EDU que requerirá el voto del 60%, así como los actos de gravamen y enajenación de terrenos, y toda modificación de las presentes Bases y Estatutos, a excepción del acuerdo de cambio de domicilio, cuya aprobación requerirá el voto favorable de los dos tercios de todas las cuotas de participación.

3.- La aprobación de modificaciones del Proyecto de Reparcelación u operaciones jurídicas complementarias en el seno de la EDU requerirá el voto favorable de, al menos, el 50% de las cuotas de participación.

4.- Todos los miembros de la EDU, incluso los disidentes y no asistentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por la Asamblea General que tendrán carácter ejecutivo. Los acuerdos de la Asamblea General podrán ser recurridos, en todo caso, ante la Administración actuante, cuya resolución agotará la vía administrativa. La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos que una disposición de carácter general establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado.

Artículo 23.- Asistencia a la Asamblea.

1.- Los miembros de la EDU podrán asistir a la Asamblea por sí o mediante representación o autorización conferida a otra persona. Será válida la representación otorgada, ya sea mediante carta certificada dirigida al Presidente de la EDU, ya mediante entrega material al mismo del documento que acredite la representación en cualquier forma, dejándose constancia de su recepción por el Presidente. La representación será válida únicamente para la reunión a la que se refiera. La representación de las Sociedades o entidades dotadas de personalidad jurídica, que sean miembros de la EDU, se entenderá conferida a favor de quien legalmente las represente.

2.- El representante del Municipio será el nombrado por el Excmo. Ayuntamiento de Écija concluido el trámite de audiencia e información pública de los Estatutos según el artículo 132.5 del Reglamento General de la LISTA, o el que pueda designarse posteriormente en sustitución de aquel.

Artículo 24.- Acuerdos, actas y certificaciones.

1.- De las reuniones de la Asamblea General, quien actúe de Secretario levantará acta con el visto bueno del Presidente, haciendo constar los asistentes, el orden del día de la reunión, las circunstancias del lugar y tiempo en que se ha celebrado, los puntos principales de las deliberaciones, así como el contenido de los acuerdos adoptados.

Las actas serán aprobadas en la reunión de la Asamblea o en la siguiente que se celebre, se firmarán por el Presidente y por el Secretario, y se llevarán al libro correspondiente. Si no fuera posible aprobar el acta en la propia Asamblea, se podrá acordar la designación de dos interventores, quienes, con el visto bueno del Presidente, aprobarán el acta redactada por el Secretario, haciendo constar que el texto de los acuerdos que figura en la misma es el que fue aprobado por la Asamblea.

2.- Las reuniones de la Asamblea podrán grabarse. El fichero resultante de la grabación, junto con la certificación expedida por el Secretario de la autenticidad e integridad del mismo, y cuantos documentos en soporte electrónico se utilizasen como documentos de la sesión, podrán acompañar al acta de las sesiones, sin necesidad de hacer constar en ella los puntos principales de las deliberaciones (Art. 18 Ley 40/15 de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público).

3.- Una copia del acta aprobada se remitirá a cada uno de los miembros de la EDU, lo que se realizará, preferiblemente, a través de medios electrónicos, entendiéndose correctamente notificada el acta dirigida a la dirección de correo electrónico que obre en el registro de miembros de la EDU.

4.- Cualquier miembro de la EDU podrá solicitar certificaciones del Libro de Actas, que serán expedidas por el Secretario con el visto bueno del Presidente. En el supuesto de generar honorarios o gastos la expedición de certificaciones, éstos serán satisfechos por el solicitante de los mismos.

5.- Las actas aprobadas hacen ejecutivos los acuerdos que contemplan desde su aprobación y notificación (artículo 39 la Ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo de las Administraciones Públicas).

Artículo 25.- Composición y carácter del Consejo Rector.

1.- Si fuere necesario, en el acto de otorgamiento de la escritura de constitución o, posteriormente, por acuerdo de la Asamblea General de mayoría de cuotas, podrá constituirse un Consejo Rector con los miembros y cargos que se designen. En tal caso el Consejo Rector será el representante permanente de la Asamblea y el órgano ejecutivo normal de gobierno y administración de la EDU, estando investido de los más amplios poderes, facultades y atribuciones para regir y administrar la Entidad.

2.- El Consejo Rector, estará constituido, como mínimo, por un Presidente, un representante del Excmo. Ayuntamiento de Écija, un vocal y un Secretario. Sus funciones se extenderán a todos los asuntos pertenecientes al giro y tráfico de la EDU. Dicho Consejo se reunirá con carácter

ordinario, cada seis meses dentro del último mes del semestre, y con carácter extraordinario, cuando lo acuerde su Presidente o la mitad de los Vocales, así como cuando lo solicite la Administración actuante. Se podrá nombrar vicepresidente del Consejo Rector si se considera oportuno.

3.- El Presidente y los vocales serán nombrados por la Asamblea General a la que corresponde fijar el número de los Consejeros, dentro del mínimo previsto en el apartado anterior, designando nominalmente a personas físicas que sean miembros de la EDU o representantes, en su caso, de personas físicas o jurídicas igualmente miembros de aquella. Estos representantes podrán ser sustituidos, bien sea de manera permanente o para reuniones determinadas, mediante comunicación escrita dirigida con la antelación suficiente al Presidente del Consejo Rector, o a quien haga sus veces, por la persona física o jurídica a quien representan.

Si no existieran candidaturas para formar parte del Consejo Rector, la elección de los miembros que han de formar el mismo se realizará por sorteo, de entre los que en esos momentos formen parte de la EDU, constituyendo este supuesto una excepción a lo dispuesto en el apartado 5 de este artículo.

4.- El Consejo determinará su régimen de funcionamiento y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad u otros motivos justificados. En defecto de acuerdo expreso el Consejero que ostente mayor cuota de participación sustituirá al Presidente y el de menos al Secretario.

5.- Salvo en el supuesto previsto en el párrafo 2º del apartado 3 de este artículo, no podrán formar parte del Consejo Rector los miembros que no se hallen al corriente de pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias, pudiendo ser suspendidos del cargo por el Presidente desde que expire el plazo de pago previsto en el artículo 40.2.a de estos Estatutos sin que sea atendido dicho pago.

Artículo 26.- Duración del cargo de Consejero.

1.- Los componentes del Consejo Rector, ejercerán sus cargos por tres años, pudiendo ser reelegidos. Estos, no obstante, podrán ser sustituidos, cuando así lo acuerde la Asamblea General.

2.- En caso de cesar un vocal, su puesto será provisionalmente cubierto por designación del propio Consejo Rector, conforme a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo anterior, hasta que se reúna la siguiente Asamblea General. La Asamblea podrá ratificar la designación o elegir a otra persona, conforme a lo establecido en estos Estatutos, y el ratificado o elegido ostentará el cargo por el plazo que falte hasta finalizar el mandato del sustituido.

Artículo 27.- Facultades del Consejo.

1.- La representación de la EDU en juicio y fuera de él corresponde al Consejo Rector, sin más limitaciones que las consignadas en estos Estatutos o las que vengan impuestas por los acuerdos de la Asamblea General. Sin perjuicio de ello, el Consejo Rector estará también

facultado para acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los Órganos Urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la EDU, y para contratar obras de urbanización que no entrañen la incorporación a la EDU de las empresas urbanizadoras.

2.- En todo caso, será facultad del Consejo Rector la ejecución y cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea General, pudiendo delegar la ejecución de sus acuerdos en el Presidente, o en cualquier otro miembro del Consejo Rector, así como conferir poderes a favor de terceros, incluso con facultad de sustitución.

3.- A título meramente enunciativo son de su competencia los siguientes actos: representar a la EDU en juicio o fuera de él; convocar las Asambleas Generales, ordinarias y extraordinarias; llevar la administración y gobierno de la EDU; contratar y despedir al personal de la EDU; preparar y presentar a la Asamblea General las cuentas anuales y los presupuestos del ejercicio siguiente; establecer la cuantía, forma y plazos en que habrán de efectuarse las aportaciones económicas de los miembros de la EDU, conforme a los presupuestos ordinarios y extraordinarios aprobados por la Asamblea General; hacer transacciones y compromisos, cobrar y pagar toda clase de cantidades, librar, aceptar, endosar, avalar y negociar letras de cambio y documentos de giro; abrir, seguir y cancelar cuentas corrientes y de crédito, en bancos públicos o privados, instituciones Financieras de cualquier clase o titularidad, nacionales o extranjeros, incluso en el Banco de España y entidades oficiales de crédito; convenir valores, entablar reclamaciones y recursos, nombrar peritos para la valoración, ocupar las fincas expropiadas, pagar el valor convenido y depositario en la Caja de Depósitos; representar a la EDU ante toda clase de autoridades y organismos urbanísticos estatales, autonómicos y locales, empresas y particulares, y, ante juzgados, tribunales, corporaciones, autoridades, notarios y registradores y funcionarios de cualquier clase, rama, grado y jurisdicción, ejercitando, desistiendo, transigiendo y exigiendo toda clase de derechos, acciones y reclamaciones en todos sus trámites, con o sin avenencia; practicar requerimientos de toda clase, e interponer recursos judiciales o administrativos, incluso los extraordinarios, hasta obtener resolución y su cumplimiento.

De modo especial podrá, en lo que sea consecuente o presupuesto de las actuaciones de este apartado, hacer cobros, pagos y dar y cancelar fianzas, embargos y anotaciones, tomar parte en subastas, dar y aceptar bienes muebles e inmuebles en pago o por cobro de deudas, pedir copia de documentos notariales, certificaciones registrales y cuantos otros documentos considere precisos.

Artículo 28.- Reuniones del Consejo

1.- Las reuniones del Consejo Rector se celebrarán cuantas veces se estime conveniente para los intereses de la EDU mediante convocatoria del Secretario con, al menos, tres días hábiles de antelación, a iniciativa del Presidente o a petición de tres de sus miembros. La convocatoria deberá notificarse a los miembros del Consejo en cualquiera de las formas del artículo 20.1 de estos Estatutos señalando el orden del día.

Se entenderá también válidamente convocado el Consejo para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que estén presentes la totalidad de los Consejeros y acepten por unanimidad la celebración del mismo.

2.- El Consejo se considerará válidamente constituido cuando concurran, al menos, la mitad más uno de sus miembros. La concurrencia al Consejo se realizará personalmente, no admitiéndose la delegación de asistencia salvo que recaiga en otro miembro del Consejo Rector.

3.- Cada Consejero tiene derecho a un voto, siendo dirimente en caso de empate el del Presidente.

4.- Los acuerdos serán adoptados por mayoría simple de votos y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de las acciones y, recursos que pudieran interponerse contra los mismos.

Artículo 29.- Actas del Consejo.

1.- Los resultados de cada reunión del Consejo se consignarán en el acta correspondiente, que se aprobará en la misma reunión o en la siguiente que se celebre, y se recogerán en el Libro de Actas por el Secretario, con el visto bueno del Presidente.

2.- Igualmente con el visto bueno del Presidente o quien haga sus veces el Secretario expedirá certificación de cualquier acuerdo que sea solicitada por miembros de la EDU, en el plazo de diez días. En el supuesto de generar honorarios o gastos la expedición de certificaciones, éstos serán satisfechos por el solicitante de los mismos.

3.- La actividad del Consejo Rector se reflejará en un informe que junto con la Memoria y las cuentas anuales de cada ejercicio se someterá a la aprobación de la Asamblea General ordinaria dentro de los primeros seis meses de cada año.

Artículo 30.- El Presidente y sus funciones.

1.- El Presidente será elegido por la Asamblea General y su nombramiento tendrá una duración de tres años, pudiendo ser reelegido indefinidamente. El Presidente podrá conferir poderes o mandato para el ejercicio de la representación que por estos Estatutos tiene atribuida. Los apoderados o mandatarios no podrán sustituir sus facultades.

2.- Corresponde al Presidente de la EDU:

a) Representar, en general, a la EDU, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y hacer cumplir sus acuerdos.

b) Autorizar las Actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.

- e) Impulsar la ejecución de los acuerdos de la Asamblea y del Consejo Rector.
- d) Organizar los servicios de régimen interior de la EDU.
- e) En su caso, actuar conforme señala el artículo 25.5 de los presentes Estatutos.
- f) Cuantas otras funciones le sean encomendadas o delegadas por la Asamblea General o por el Consejo Rector.

Artículo 31.- Nombramiento y Funciones del Vicepresidente.

Si la Asamblea decide su nombramiento, el Vicepresidente será elegido de igual forma y por el mismo periodo que el Presidente.

Corresponde al Vicepresidente sustituir en sus funciones al Presidente en caso de vacante, ausencia o enfermedad de éste, y desempeñará cuantas otras funciones le sean encomendadas o delegadas por la Asamblea General, el Consejo Rector o el Presidente.

Artículo 32.- Nombramiento del Secretario.

El Secretario será nombrado de igual forma y por el mismo Periodo que el Presidente, pudiendo recaer su nombramiento en persona ajena a la EDU. Deberá ser abogado en ejercicio con acreditada solvencia en la materia urbanística. En los casos de ausencia, vacante o cualquier otra causa, su cargo será desempeñado por un miembro de la Asamblea General designado por el Presidente, y, en su defecto, el cargo será desempeñado por el miembro asistente a la Asamblea de menor edad.

Artículo 33.- Funciones del Secretario.

- a) Enviar las convocatorias y asistir a las reuniones de los órganos colegiados de la EDU, levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, transcribiendo su contenido al Libro de Actas correspondiente, y notificar los acuerdos de los órganos colegiados de la EDU.
- b) Expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente. Caso de generar honorarios la expedición de certificaciones, éstos serán satisfechos por el solicitante de los mismos.
- c) Desempeñar las funciones que le sean encomendadas por la Asamblea General o por el Consejo Rector.
- d) Llevar un registro en el que se relacionarán los miembros integrantes de la EDU, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación, número de votos y cuantos datos complementarios se estimen procedentes

- e) Custodiar todos los documentos de la EDU que obren en su poder.
- f) Notificar a los miembros de la EDU y los órganos urbanísticos, en su caso, los acuerdos de la Asamblea General.
- g) Asesorar a los miembros y órganos de la EDU en cuantos asuntos relacionados con el ámbito se le sometan.

CAPITULO VI

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS

Artículo 34.- Criterio de participación de los miembros de la EDU.

1.- La participación en los derechos y obligaciones comunes por parte de los propietarios adheridos a la EDU, vendrá determinada por la cuota porcentual sobre el total que a cada uno le corresponda, tomando como método de cálculo las cargas de urbanización de la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación de las parcelas resultantes cuyos propietarios se hayan adherido a la Entidad.

2.- Los propietarios no adheridos a la EDU carecerán del derecho de voto, pero estarán obligados a abonar las cuotas ordinarias y extraordinarias conforme al porcentaje de participación en las cargas de urbanización de las parcelas de resultado de su propiedad a que están afectas por el Proyecto de Reparcelación aprobado. Estos propietarios tendrán derecho a formular recurso de apelación contra los acuerdos de la EDU en el plazo de 1 mes, que será resuelto por el Ayuntamiento de Écija.

3.- Con posterioridad a la constitución de la EDU y por causas diversas, legal o estatutariamente previstas (incorporación de empresas urbanizadoras, expropiaciones, o cualesquiera otras que modifiquen las proporciones tenidas en cuenta), las cuotas de participación podrán ser revisadas para su debida actualización.

La Asamblea o, en su caso, el Consejo Rector, cuando concurra alguna de las circunstancias indicadas, procederá a calcular las nuevas cuotas resultantes actualizadas, que entrarán en vigor desde el mismo momento de su aprobación por la Asamblea General.

Artículo 35.- Derechos.

1.- Sin otras limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento, en los presentes Estatutos de la EDU, y de conformidad con los acuerdos adoptados por sus órganos de

gobierno, los miembros de la EDU ostentarán los derechos que, a título enunciativo, se relacionan a continuación:

a) Ejercer plenas facultades dominicales sobre los bienes y derechos de su titularidad, y en consecuencia, sobre la cuota de participación que le haya sido asignada por la Asamblea en representación de su aportación, que podrán enajenar, gravar o sobre los que podrán realizar otros actos de disposición o administración, sin perjuicio de su deber de hacer constar al adquirente las circunstancias de la incorporación a la EDU y expresamente la subrogación del nuevo titular en los derechos y obligaciones del transmitente.

b) Asistir con derecho a voz y voto, a las reuniones de la Asamblea General, participando en proporción a sus cuotas en la adopción de acuerdos, que podrán, en su caso, impugnar en la forma prevista estatutariamente, ser candidatos en la designación de los miembros del Consejo Rector, y, ser informados plenamente de la situación de la EDU.

c) Requerir del Consejo Rector la adopción del acuerdo para instar del Órgano Urbanístico de Control y del Registro de la Propiedad la cancelación de las afecciones urbanísticas sobre la finca o fincas adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, una vez cumplidas íntegramente las respectivas obligaciones económicas.

d) En el momento de la disolución de la EDU, percibir la parte del patrimonio que les correspondiera en proporción a su participación.

e) Todos cuantos otros derechos se deriven de los presentes Estatutos y de las disposiciones legales aplicables.

f) Y en general, los dimanantes de la actuación urbanística conforme a la LISTA su Reglamento y a los Estatutos de la Entidad.

2.- Los propietarios no adheridos voluntariamente, tendrán derecho a deliberar y formular alegaciones en el expediente de liquidación definitiva, y a formular los recursos administrativos y jurisdiccionales que derivan de su condición de interesado en estos expedientes.

Artículo 36.- Obligaciones.

Los miembros de la EDU vendrán obligados a:

a) Conferir expresamente a la EDU el poder fiduciario de disposición sobre las fincas de que sean propietarios, facultad que se entenderá implícita por la adhesión a la EDU.

b) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras, depósito de materiales o instalaciones complementarias.

- c) A facilitar a la EDU los documentos que acrediten la titularidad de la finca o fincas de su propiedad, detallando las cargas y gravámenes de que pudiesen estar afectadas, con expresión de su naturaleza, cuantía, nombre y domicilio de sus titulares.
- d) A designar un domicilio y una dirección de correo electrónico en el momento de su incorporación a la EDU, a efectos de las notificaciones que procedan, en el que se considerarán bien hechas y, surtirán plenos efectos mientras no se comuniqué al Consejo Rector otro distinto.
- e) Todos los propietarios de parcelas resultantes afectas al levantamiento de las Cargas de Urbanización del Sector vendrán obligados a satisfacer los gastos que ocasione el funcionamiento de la EDU, honorarios por redacción de los instrumentos que procedan y de los Estatutos de la Entidad, de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, costos de las obras de urbanización y, en general, todos los que origine el cumplimiento de sus fines, a cuyo efecto la Asamblea General fijará las cuotas que sean precisas. Estos propietarios pagarán sus propios gastos, así como la parte proporcional que corresponda por la asunción de las cuotas correspondientes a las fincas expropiadas, así como aquéllas que le correspondan conforme al convenio aprobado en su día.
- f) A designar una persona que represente a todos los cotitulares, en los supuestos de copropiedad, para el ejercicio de sus facultades como miembros de la EDU, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de todos los copropietarios. Dicha designación deberá hacerse en el plazo de un mes a contar desde la incorporación, transcurrido el cual, o de no existir acuerdo entre los copropietarios, la realizará la Asamblea General o, en su caso, el Consejo Rector, recabando seguidamente la conformidad del Excmo. Ayuntamiento de Écija.
- g) A cumplir las prescripciones establecidas en el planeamiento vigente, en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación de la EDU, así como a observar los acuerdos adoptados por la Asamblea General o por el Consejo Rector en el ámbito de su competencia, sin perjuicio de los recursos a que pudiera haber lugar.
- h) A notificar a la EDU las transmisiones por cualquier título de sus terrenos, con indicación del adquirente y de los terrenos cedidos.

CAPITULO VII

MEDIOS ECONÓMICOS Y REGLAS PARA LA EXACCIÓN DE LAS CUOTAS

Artículo 37.- Medios económicos.

1.- Los medios económicos de la EDU estarán constituidos por las cuotas ordinarias y extraordinarias de los miembros de la Entidad, la totalidad de terrenos y derechos afectados, la aportación de empresas urbanizadoras, en caso de su incorporación a la EDU, así como

cualesquiera otros ingresos, subvenciones, créditos, productos de la enajenación de sus bienes o rentas de su patrimonio que pudieran obtenerse con arreglo a la legislación vigente y de conformidad con el artículo 4 de estos Estatutos.

2.- Las cuotas pueden ser ordinarias o extraordinarias. Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la EDU que se recojan en los presupuestos anuales, y extraordinarias, las que se fijen en acuerdos específicos de la Asamblea General.

3.- Las cuotas ordinarias y extraordinarias serán fijadas por la Asamblea General. También podrán ser acordadas en caso de urgencia por el Presidente o, en su caso, el Consejo Rector, y requerir su pago a los miembros de la EDU, debiendo ser ratificadas por la primera Asamblea General que se celebre.

4.- Sin perjuicio de la compensación o pago de indemnizaciones que puedan ser procedentes con carácter individual, las aportaciones acordadas se prorratearán entre los miembros en proporción al coeficiente o cuota de participación que cada uno tenga asignado.

5.- Los fondos de la Entidad serán custodiados en entidades de crédito, designadas por la Asamblea o el Consejo Rector, a nombre de la EDU.

Artículo 38.- Gastos

Serán gastos de la EDU todos aquellos que vengan exigidos por el cumplimiento de su objeto y fines, y entre ellos, a título meramente enunciativo, los que a continuación se indican:

a) Los derivados de la iniciativa y promoción de la actuación dirigida a la constitución de la EDU, tales como la elaboración de la iniciativa y propuesta de Estatutos, así como la ejecución de mediciones y levantamientos topográficos de los terrenos afectados.

b) Los honorarios profesionales y demás costes precisos para dar cumplimiento a los fines de la EDU.

c) La financiación de las obras de urbanización ejecutadas conforme a lo previsto en el Proyecto de Urbanización. A este respecto formarán parte de las obras de urbanización y, por tanto, su coste deberá ser sufragado por la EDU, todos los conceptos enumerados en el artículo 189 del Reglamento General de la LISTA.

d) Los precisos para la indemnización por demolición de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones industriales, y para el pago de los justiprecios correspondientes a la expropiación de las fincas, bienes o derechos de propietarios, en los casos en que proceda.

e) Los exigibles para la administración, secretaría, y, en su caso, gerencia de la EDU.

f) Los derivados de procedimientos judiciales en que la EDU sea parte o resulte obligada a su satisfacción, como, por ejemplo, honorarios de defensa y representación letrada, intervenciones de peritos, costas procesales, etc.

Artículo 39. - De los gastos anticipados.

1.- Todos los gastos útiles o necesarios que, de acuerdo con la legislación de aplicación, se hayan satisfecho anticipadamente por los promotores de la EDU o el Excmo. Ayuntamiento de Écija, podrán ser reclamados por los mismos al resto de los propietarios, siempre y cuando se justifique razonadamente la cuantía y el objetivo del trabajo ante la Asamblea General. Estos gastos habrán de ser aprobados por la Asamblea General, produciendo la oportuna derrama.

2.- Asimismo, tendrán esta misma consideración todas las cantidades abonadas por los promotores de la EDU como consecuencia de las obligaciones contraídas con cualquier entidad bancaria o de crédito, a raíz de la prestación de las garantías exigidas por la legislación del suelo respecto del planeamiento, la gestión y ejecución.

3.- Una vez constituida legalmente la EDU, ésta quedará subrogada en los contratos con profesionales para la realización técnica y la gestión que estuvieran vigentes, así como en los compromisos asumidos hasta entonces por los promotores de la EDU ante cualquier entidad bancaria o de crédito, respecto de la prestación de garantías anteriormente aludidas, asumiendo, tanto el abono de los honorarios de dichos profesionales, como, ante el Ayuntamiento o cualquier otra Administración, las obligaciones derivadas de dichas garantías.

4.- En caso de impago de las cantidades que correspondan se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 40.- Cuantía y pago de las aportaciones

1.- En desarrollo de los presupuestos ordinarios o extraordinarios aprobados por la Asamblea General, se establecerá la forma, plazos y condiciones de pago en que los miembros de la EDU deberán satisfacer las cuotas correspondientes.

2.- El pago deberá hacerse en el plazo que fije la Asamblea y su falta producirá:

a) Un recargo del 10% si se pagase la cuota en el plazo de un mes.

b) Un interés del 7% anual aplicable al principal más el recargo del 10%, desde la fecha que era exigible el pago hasta su efectivo abono a la EDU, o hasta que se inste el inicio de la vía de apremio municipal o el procedimiento judicial, conforme al apartado c) siguiente.

c) La utilización de la vía de apremio o el procedimiento judicial para el cobro de las cantidades adeudadas pasado el plazo anterior, con un recargo, en el supuesto de la utilización de la vía de apremio, del 20% sobre la cantidad total adeudada en el momento de instar la vía de apremio.

d) La expropiación forzosa por parte del Excmo. Ayuntamiento de Écija siendo beneficiaria la EDU, transcurrido los plazos de pago voluntario, si en anterior ocasión ha sido necesario acudir a la vía de apremio o la judicial para el cobro de alguna cuota.

3.- La falta de pago facultará a la Asamblea o, en su caso, al Consejo Rector, para instar el procedimiento de apremio, transmitir el crédito a un tercero, o efectuar la reclamación ante la jurisdicción contencioso administrativa, junto con el recargo y los intereses que correspondan conforme a lo prevenido en el apartado anterior.

4.- En todo caso, no podrá instarse el procedimiento de expropiación o el de apremio por impago de aportaciones, sino transcurrido un mes desde el requerimiento expreso de pago efectuado por la Asamblea o, en su caso, el Consejo Rector. Se entenderá válidamente realizado este requerimiento de pago, el intento de notificación enviado al domicilio designado por el miembro moroso o, en su defecto, el último domicilio que conste en el Registro de miembros de la EDU.

5.- Los miembros morosos responderán de todos los gastos derivados de la renovación de Letras o de la devolución de éstas últimas, y, en general, de todos aquellos producidos como consecuencia de la falta de liquidez de la EDU ocasionada por el impago de cuotas, así como de los gastos que hayan ocasionado a otros miembros por su retraso.

Artículo 41.- De la contabilidad.

1.- La Entidad llevará la documentación de su gestión económica de modo que en todo momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellas las cuentas que deban de rendirse.

2.- Obligatoriamente la contabilidad constará, como mínimo, de Libros de ingresos, gastos, caja y cualesquiera otros que sean exigibles conforme a la legislación tributaria.

3.- La contabilidad estará a cargo del miembro de la Asamblea General que se designe, salvo que se hubiera nombrado un profesional que no forme parte de la EDU, en cuyo supuesto corresponderá a este bajo la inspección del miembro de la Asamblea General designado para la custodia de fondos, y, en todo caso, del Presidente. Con carácter informativo, de forma anual se presentará a la Asamblea General la liquidación de las cuentas de la EDU correspondientes a cada ejercicio correspondiente.

CAPITULO VIII

EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN y EDIFICACIÓN.

Artículo 42.- Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización

1 La EDU será directamente responsable frente al Excmo. Ayuntamiento de Écija de la urbanización completa del polígono, la cual se realizará bajo la supervisión municipal, directamente o por la empresa que se determine con quien se suscribirá el contrato correspondiente en los términos y condiciones que se aprueben en Asamblea General.

2 La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por Empresas Urbanizadoras incorporadas a la EDU con los requisitos que se establecen en estos Estatutos y, en su caso, los exigidos por la legislación que le resulte de aplicación.

3. En otro caso, la ejecución será por la empresa o empresas que se determine en virtud del acuerdo de la Asamblea General, a propuesta del Consejo Rector, a través de concurso o concurso subasta, subasta, o adjudicación directa, respetando los principios de transparencia, concurrencia y publicidad.

4. Reglas para la adjudicación en el supuesto de concurso, concurso subasta, o subasta:

- El anuncio de licitación deberá ser publicado en un diario local o en el Boletín Oficial de la Provincia.
- El plazo mínimo para la presentación de ofertas será de 26 días naturales.
- En el anuncio deberá señalarse la necesidad de presentar las ofertas en sobre cerrado, con señalamiento de día y hora de apertura de las ofertas para que puedan comparecer los representantes de las empresas que han concurrido.
- La capacidad de las empresas ofertantes será acreditada mediante la presentación de la escritura de constitución de la entidad, inscrita en el Registro Mercantil, o certificado de ese registro; así como copia autorizada del poder del representante de la entidad o de la escritura pública donde conste el nombramiento del administrador o administradores que la representen.
- La solvencia técnica y económica será acreditada mediante la presentación del correspondiente Certificado de Clasificación.
- La EDU podrá elegir los criterios de adjudicación que resulten más adecuados en función de la obra a ejecutar. En cualquier caso deberá adjudicarse a la oferta económicamente más ventajosa (se entenderá por tal, la que mayor puntuación obtenga, según los criterios de adjudicación establecidos por la EDU).
- El órgano competente para acordar el inicio del procedimiento y fijar los criterios de participación y adjudicación será la Asamblea General. La apertura de plicas y la consiguiente certificación de su contenido serán llevadas a cabo por el Presidente y el

Secretario de la Entidad. La Asamblea General adoptará el acuerdo de adjudicación, a la vista del informe que emita la dirección técnica.

- El acuerdo de adjudicación de la Asamblea General será susceptible de Recurso de Alzada ante la administración actuante.

5. En cualquiera de los casos, en el contrato de ejecución de las obras de urbanización se harán constar, necesariamente, todas y cada una de las siguientes determinaciones, además de las cláusulas que constituyan su contenido típico:

a) El compromiso de la empresa adjudicataria de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado.

b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora del Excmo. Ayuntamiento de Écija y de la Asamblea General de la EDU respecto de las obras.

c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o plazos de ejecución, o por comisión de alguna infracción urbanística tipificada en la normativa legal aplicable.

d) La retención que de cada pago parcial a cuenta haya de efectuar la EDU, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido la obra por el Excmo. Ayuntamiento de Écija.

e) El modo y plazos para el abono por la EDU de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

f) La no transmisión de la posesión de la obra a la empresa urbanizadora, de modo que la rescisión o resolución del contrato de obras, cuando proceda, sea por incumplimiento sea por voluntad del dueño o por cualquier imposibilidad sobrevenida, resulte eficaz y pueda la EDU continuar la obra por sí o por medio de otro contratista.

Artículo 43.- Momento de edificación de los terrenos

1 - No podrá construirse sobre los terrenos adjudicados hasta que los mismos tengan la condición legal de solares, y se hayan recibido las obras de urbanización por la Administración actuante.

2. - No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los propietarios de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución podrán solicitar licencia de edificación y construir, si se obtiene ésta, antes de que adquirieran la condición de solar, siempre que concurren los requisitos exigidos por la normativa vigente y, siempre que no contradigan la legislación de aplicación, los requisitos siguientes:

a).- La firmeza, en vía administrativa, del acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

b).- La aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

c).- Que por el estado de realización de las obras de urbanización, el Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

d).- Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

e).- Que se preste garantía en cantidad suficiente para asegurar la ejecución de la urbanización.

f).- Que esté previsto en el contrato de ejecución de obras de urbanización.

3. - En el caso de que convenga a los intereses de la EDU la edificación de algún terreno por cuenta de la misma y aunque ello no esté previsto en los Estatutos, podrá acordarse así en Asamblea General, como modificación o adición estatutaria, tramitada como tal.

4. - No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté recibida la urbanización y se encuentren en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

CAPITULO IX

RÉGIMEN JURIDICO

Artículo 44.- Ejecutoriedad.

Con la única excepción de que se precise para su efectividad la autorización ulterior de la Administración actuante o de otros órganos urbanísticos, los actos o acuerdos de los órganos de gobierno y administración de la EDU serán inmediatamente ejecutivos y no se suspenderán en caso de impugnación. No obstante, el órgano que deba resolver el recurso podrá acordar la suspensión siempre que se cumplan los requisitos legales para ello y se constituya la garantía que se estime necesaria.

Artículo 45.- Recursos

1.- Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados por los miembros de la EDU, dentro del plazo de un mes siguiente a su notificación, ante la Asamblea General, que deberá resolver en el término de los tres meses siguientes a la impugnación. En el supuesto de no adoptarse

acuerdo en el plazo indicado, incluso porque en dicho plazo no se hubiera reunido la Asamblea General, la impugnación se entenderá desestimada por ésta.

Contra los acuerdos de la Asamblea General cabrá recurso de alzada ante el Excmo. Ayuntamiento de Écija, el cual deberá interponerse en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a la celebración de la Asamblea para el caso de asociado asistente a la misma, o a partir del día siguiente a su notificación para aquellos que no hayan asistido a la reunión.

La resolución del recurso de alzada por el Excmo. Ayuntamiento de Écija, o su desestimación presunta por el transcurso del plazo de tres meses sin que se notifique su resolución expresa, dejará expedita la vía jurisdiccional.

2.- Solamente estarán legitimados para recurrir los acuerdos de la Asamblea y del Consejo Rector los miembros de la EDU que no hayan votado a favor del acuerdo que se impugne.

Artículo 46.- Responsabilidad de la EDU y de sus miembros.

1.- La responsabilidad de los miembros de la EDU ante ésta y las consecuencias de su incumplimiento, así como de la EDU y sus miembros ante la Administración actuante, se producirá en los términos regulados en la normativa que resulte de aplicación.

2.- El incumplimiento por la EDU de sus obligaciones habilitará a la Administración actuante para sustituir el sistema de compensación, conforme a lo dispuesto en la LISTA y el Reglamento General de la LISTA.

Artículo 47.- Acciones interdictales

Los miembros de la EDU no podrán ejercer acción interdictal, interponiendo demanda en juicio verbal para retener o recobrar la posesión, frente a resoluciones de la EDU adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos y de acuerdo con el procedimiento estatutariamente establecido. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la EDU ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el Plan Parcial y el Proyecto de urbanización que se ejecute.

CAPITULO X

DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 48.- Disolución.

1.- La disolución de la EDU se ajustará al artículo 130.4.m del Reglamento General de la LISTA, se producirá con el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas, requiriendo acuerdo

de la Administración urbanística actuante, sin que proceda la aprobación de la disolución de la entidad mientras no se verifique el cumplimiento de sus obligaciones.

2.- La solicitud de disolución de la EDU requerirá acuerdo de la Asamblea General, una vez que se hayan cumplido los fines señalados en el artículo 4 de estos Estatutos.

3.- El Consejo Rector estará facultado, con las limitaciones que la Asamblea General acuerde, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.

4.- También podrá producirse la disolución de la EDU por las siguientes causas:

a) Por mandato judicial o prescripción legal.

b) Cuando antes del cumplimiento de los fines señalados en el artículo 4 de estos Estatutos se acuerde el cambio del sistema de actuación al de cooperación o de expropiación.

Artículo 49.- Liquidación

1.- Concluidas las obras de urbanización y recibida ésta definitivamente por la Administración actuante, se elaborará la cuenta de liquidación de la actuación, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General, conforme a lo establecido en el artículo 165 del Reglamento General de la LISTA.

2. También podrá procederse a la liquidación parcial por fases conforme a las reglas establecidas en los artículos 163 y 164 del Reglamento General de la LISTA.

3.- El patrimonio que pueda existir en terrenos, derecho o metálico, se distribuirá entre los asociados en proporción a sus derechos en la EDU o, en su caso se enajenarán los terrenos o derechos, distribuyéndose el metálico por el Consejo o el liquidador, si a éste se atribuyeran las funciones de liquidación, por la Asamblea. Todos los propietarios serán parte en el expediente de liquidación definitiva con plenitud de derechos y obligaciones.

4.- Las operaciones de liquidación se llevarán a cabo por un número impar de liquidadores que se designarán por la Asamblea General y estarán sujetos a los acuerdos de esta última, que podrá removerlos en cualquier momento.

5.- La liquidación estará condicionada a la satisfacción de posibles créditos de terceros, así como al cobro de las cantidades de que la EDU pudiera ser acreedora.

CAPITULO XI

DE LA CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 50.- Conservación de la urbanización

1.- Las obras de urbanización se conservarán a cargo de la EDU hasta su entrega, por fases o total, a favor de la Administración actuante, de conformidad con la LISTA, su reglamento, o la legislación vigente. En consecuencia, la exacción de las cuotas de conservación tendrá el mismo carácter que las aportaciones ordinarias o extraordinarias.

2.- En los supuestos en que se autorice la edificación simultánea conforme a lo previsto en el artículo 43, la Asamblea, o en su caso, el Consejo Rector, podrá imponer obligaciones adicionales a los propietarios interesados respecto a la conservación de la urbanización, cuando pueda presumirse un uso o un deterioro excepcional por tal motivo.

3.- A partir de la recepción de las obras por el Excmo. Ayuntamiento de Écija, la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo del Excmo. Ayuntamiento de Écija o el ente municipal de que corresponda.

4.- Transcurrido el plazo de tres meses desde la solicitud de la recepción de las obras de urbanización en la forma establecida o sin que se haya procedido conforme al apartado 5 del artículo 197 RGLISTA, sin que ésta haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la ley, quedando relevada la persona solicitante de su deber de conservación. Este plazo podrá suspenderse o ampliarse conforme a la legislación básica estatal de procedimiento administrativo común. El requerimiento para la subsanación de deficiencias advertirá de la suspensión del plazo máximo para la recepción de las obras de urbanización. El plazo se reanuda con la comunicación por la persona solicitante de la subsanación, salvo que en las nuevas actuaciones de comprobación se detecten las mismas deficiencias.

Se entenderán recibidas, con plenos efectos, las obras de urbanización finalizadas y conformes con el proyecto aprobado, desde que queden abiertas al uso público, con regulación del tráfico viario y seguridad pública, o cuando así se derive del conjunto de otras actuaciones municipales en relación a la urbanización, como puedan ser de índole fiscal, cobro de tasas por expedición de licencias de ocupación o utilización, prestación de servicios municipales o asunción de labores de conservación.

CAPITULO XII

CUOTAS DE PARTICIPACIÓN EN LA ENTIDAD.

La determinación de las cuotas de participación se establece provisionalmente, de acuerdo con las Cargas de Urbanización a que se encuentran afectas las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación aprobado, siendo la primera Asamblea General la que determine las cuotas de participación de cada miembro de la EDU en función de las fincas que finalmente formen parte de la EDU.

CAPITULO XIII

ACTUALIZACIÓN DE SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

El Reformado al Proyecto de urbanización del Sector fue aprobado inicialmente con fecha 18/03/2020 (BOP número 214 de fecha 14/09/2020), resultando la EDU conforme con las determinaciones del mismo, teniendo en cuenta la actualización del PEM a los precios actuales de mercado. El documento definitivo se encuentra en tramitación y próximo a su aprobación municipal. El importe actualizado de las partidas por obras de urbanización de la Cuenta de Liquidación Provisional se incorpora a este texto de Estatutos como Anexo, quedando las fincas resultantes legalmente afectas con carácter real de rango primero, en la participación proporcional fijada en el Proyecto de Reparcelación, al levantamiento de todas las cargas de urbanización del Sector, hasta que se produzca la liquidación de la actuación conforme a las reglas previstas en el artículo 49 de los Estatutos y legislación que le resulte de aplicación.

LOS REDACTORES



Abogados Urbanistas

Master en Urbanismo por la Universidad Carlos III

Juan Herrera Luque

J. Alberto Muñoz León