

ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANISTICA COLABORADORA DE CONSERVACION DEL PLAN PARCIAL S.U.P. 8 - EL ZAUDIN (Bormujos)

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1º. Constitución

1º.- Se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, de carácter Administrativo, conforme a lo dispuesto en los artículos 24 al 30 y 67 al 70 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de Agosto de 1.987, y que se regirá por estos Estatutos y por la legislación en vigor que sea de aplicación.

2º. Formarán parte de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación y de forma obligatoria todos los propietarios comprendidos en el Polígono que abarca la Urbanización de "Plan Parcial SUP-8 El Zaudin", de conformidad con lo preceptuado en los artículos 25.3 y 68 del citado Reglamento de Gestión.

Artículo 2º.- Denominación

La denominación de la Entidad Urbanística, será la de "Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación SUP-8 El Zaudin".

Artículo 3º- Personalidad Jurídica

La Entidad gozará de personalidad jurídica desde la inscripción del acuerdo aprobatorio del Ayuntamiento de Bormujos, en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación de la Junta de Andalucía de Sevilla, a la que se refiere el artículo 27.2 del Reglamento de Gestión.

Artículo 4º.- Ámbito territorial, objeto y fines.

1º.- El ámbito territorial de la Entidad Urbanística de Conservación que se crea será el abarcado por el sector de la Urbanización "Sup-8 Zaudin", sito en el término Municipal de Bormujos, Plan Parcial Sector SUP-8 "El Zaudin", Bormujos; según lo dispuesto en el art. 69.1 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2º.- El objeto principal y obligatorio de la Entidad será el de Conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos y los servicios de común y exclusivo uso de los propietarios comprendidos dentro de la Unidad de Ejecución del Sector 8 "EL ZAUDIN".

Expresamente y como operaciones de conservación, mantenimiento y utilización de los elementos y servicios comunes antes descritos se incluyen:

- a) Señalamiento de las condiciones para el ejercicio del derecho de dominio sobre los bienes y elementos que les corresponden en Propiedad **exclusiva** con el respeto a tal tipo de propiedad, a fin de evitar todo género de perturbaciones al conjunto de los propietarios y a los elementos comunes en general.
- b) Conservación de viales, señalizaciones, accesos a zonas verdes, arbolado y demás elementos de común y exclusivo goce de los propietarios.
- c) Creación de nuevos servicios de ampliación de los ya existentes.
- d) Cuidar el cumplimiento de la normalización aplicable a la Urbanización, manteniéndola dentro del carácter para el que fue concedida especialmente en sus aspectos paisajísticos y estéticos.
- e) Integrar **a los** propietarios para resolver sus **problemas** comunes representándolos **ante** el Municipio.
- f) Armonizar las discrepancias que surjan entre los distintos propietarios.
- g) Cualesquiera otra que acuerde la Asamblea General y que redunden en el beneficio de las condiciones de vida de la Urbanización.

En su consecuencia la Entidad Colaboradora orientará su actuación dentro de su ámbito territorial para los fines antes mencionados.

Artículo 5º.- Elementos comunes

A los efectos contenidos en el artículo anterior, los asociados consideran elementos comunes aquellas superficies e instalaciones convenientes para su adecuado uso y disfrute que puedan ser utilizados por todos sus moradores.

Los elementos comunes no cedidos al Ayuntamiento serán de uso privativo del conjunto de propietarios de la Urbanización, objeto de conservación.'

Serán de uso general, los servicios conectados a las redes municipales, los viales, accesos cedidos a la Corporación Municipal y zonas en esta misma situación, definidos de conformidad en los preceptuado en el artículo 83 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Artículo 6º.- Domicilio y duración de la Entidad Urbanística de Colaboración.

Estará domiciliada en la Urbanización Sector Sup-8 "El Zaudin" del término Municipal de Bormujos, oficina en el Club Golf Zaudin.

Esta Entidad se constituye por tiempo indefinido, pudiendo ser disuelta a solicitud de los dos tercios de los votos que constituyan Asamblea General y aprobación por el Ayuntamiento correspondiente y en tal caso el patrimonio que pudiera existir se distribuiría entre la totalidad de los asociados, en razón de la participación que disponga cada uno, No procederá la disolución de la Entidad, mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estén pendientes, ni cuando el Ayuntamiento no se haga cargo de los elementos comunes.

CAPITULO II.- DISPOSICIONES APLICABLES A LA PROPIEDAD PRIVATIVA YA LOS ELEMENTOS COMUNES.

Artículo 7º Ámbito subjetivo.

Al titular de cada parcela de la Urbanización le corresponde la plena propiedad de la misma, tal como se describe en el título de adquisición, incluyendo tal propiedad la totalidad de las obras anteriores, edificaciones, instalaciones y construcciones sitas en ella.

Artículo 8º.- Ejercicio del dominio

Cada uno de los propietarios de parcela podrá administrarla y disponer de ella sin que opere el derecho de comuneros y sin más limitación que las legales.

Artículo 9º.- Obras privativas.

Todo propietario podrá efectuar a su costa y dentro de su propiedad privada las obras y modificaciones que estime convenientes siempre que se ajusten a la normativa del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización y con la correspondiente licencia municipal.

Artículo 10º Disposiciones aplicables a los elementos comunes

Los elementos comunes a todos los propietarios de las parcelas se regirán por lo establecido en estos Estatutos, en la Ley del Suelo y disposiciones complementarias y concordantes.

Artículo 11º.- Ámbito objetivo

Serán elementos comunes de todos los propietarios de parcelas, las obras y servicios siguientes:

a) Las obras que se efectúen en los servicios y elementos comunes tanto ordinarias como extraordinarias y que cuenten con la aprobación del órgano de Entidad competente en cada caso.

b) La conservación, mantenimiento y utilización de los servicios comunes a que se refiere el artículo 4° de los presentes Estatutos.

Artículo 12° Utilización

Cada propietario podrá utilizar las instalaciones y servicios comunes, conforme a su naturaleza y destino, con estricto cumplimiento de las disposiciones legales vigentes, de los presentes Estatutos, de los Reglamentos Especiales que puedan establecerse por la Asociación para su mejor aprovechamiento y sin perjudicar al derecho de los demás propietarios.

Asimismo, cada propietario de la Urbanización está obligado a denunciar a la Entidad las utilidades perjudiciales o abusivas que observe, teniendo la Junta Directiva facultades bastantes para tomar las medidas pertinentes, siempre en el marco de la legalidad vigente.

Artículo 13°.- Indivisibilidad

Los elementos comunes, tanto los que sean de cesión obligatoria al Ayuntamiento, como aquellos otros en copropiedad, no serán nunca divisibles en partes materiales por resultar estas inservibles para el uso a que se destinan. En su consecuencia dichos elementos permanecerán siempre en régimen de utilización común para todos los propietarios de la Urbanización.

El derecho de utilización por parte de cada propietario de los elementos comunes tiene como exclusiva finalidad la mejor utilización de la propiedad privativa de la que es anejo inseparable. En consecuencia, no se podrá enajenar, transmitir, ceder, gravar, o embargar separadamente de la misma, siempre que se enajene, trasmita y ceda, grave o embargue la propiedad privativa, lo será también el correspondiente derecho a utilización de los elementos comunes, subrogándose el nuevo titular en los derechos y obligaciones del anterior, respondiendo solidariamente de las obligaciones de este a la Entidad.

Artículo 14º.- Modificaciones

Cualquier alteración o modificación de los derechos y deberes comunes, así como cualquier acto que pueda limitar o impedir su utilización por cualquier asociado de la Entidad, será necesario que sea probado por la Asamblea General, tal como se señala en el artículo 20 de los presentes Estatutos.

Artículo 15º. Obras obligatorias

Si por roturas de cañerías, obras, reparaciones o instalaciones realizadas en la propiedad privada, ya sea accidente, descuido, negligencia, abandono o imprudencia, del uso de dicha propiedad se ocasionaran desperfectos en los elementos comunes o en otras propiedades privativas, el propietario de la parcela donde hubiese tenido lugar el hecho causante del mismo, estará obligado a repararla a sus expensas, siendo la Junta Directiva la encargada de resolver las diferencias o cuestiones que pudieran surgir entre los propietarios por tales motivos. En su defecto será dicha Junta la que realice la reparación a expensas del propietario.

También serán obligatorias para los propietarios las obras o reparaciones cuya omisión pueda perjudicar la propiedad común o privativa de algún otro propietario respondiendo en otro caso de los daños que su omisión produjera.

Todo propietario deberá consentir que en su propiedad privada se realicen las obras que fueren necesarias para el servicio de la urbanización y para la instalación, conservación y reparación de los elementos de utilización y en su caso de propiedad común.

Artículo 16º Reparaciones indemnizaciones

Todo propietario tendrá derecho a que sean efectuadas en su propiedad privada las reparaciones necesarias por causa de los desperfectos y daños que en la misma se produzcan, provenientes de otra propiedad o de los elementos comunes, tal como se indica en el artículo anterior. la acción para obtener la reparación deberá promoverla ante el Presidente de la Entidad quien comprobados los daños y la procedencia lo someterá a la Junta Directiva y ordenará, en su caso, la reparación con cargo a la Entidad o al propietario causante del hecho. Contra la decisión al respecto, podrá recurrirse ante la Asamblea General.

CAPITULO III.- CUOTAS DE PARTICIPACION

Artículo 17º.- Cuotas

Las cuotas de participación de cada uno de los propietarios de parcelas en la utilización, o en su caso, propiedad de los elementos comunes, en la adopción de acuerdos comunitarios, y en los gastos de utilización, conservación, mantenimiento y obras, se establecen en proporción matemática a la superficie del total de las parcelas. En consecuencia, la cuota de participación de la Urbanización, será la que corresponda al total de metros cuadrados de su parcela.

En documento adjunto se detalla la cuota de participación o porcentaje de contribución de cada propietario.

La modificación de la cuota de participación o porcentaje de contribución corresponde a la Asamblea General.

La distribución de las cuotas de participación por razón de superficie, que corresponde a cada uno de los propietarios se adjunta como anexo no 1.

CAPITULO IV - GOBIERNO DE LA ENTIDAD

Artículo 18º- Órganos de la Entidad

La Entidad se regirá por los siguientes Órganos:

- 1.- Asamblea General
- 2.- Junta Directiva
- 3.- Presidente
- 4.- Administrador

Sección 1 De la Asamblea General de Propietarios

Artículo 19. Competencia:

La Asamblea General de Propietarios, órgano supremo de la Asociación tendrá competencia para:

- a) Nombramiento y cese de la Junta Directiva
- b) Aprobar el plan de gastos o ingresos previsibles, así como censurar y aprobar, en su caso las cuentas correspondientes al ejercicio anterior.

- c) Aprobar la ejecución de horas extraordinarias y de mejora, determinando su presupuesto y forma de financiación.
- d) Aprobar, alternar y modificar los Estatutos.
- e) Aprobar el censo de propietarios, incorporados a la Asociación.
- f) Señalar los índices y porcentajes de contribución a impuestos correspondientes a cada propietario como, asimismo de su modificación.
- g) Disolución de la Entidad.
- h) En general, conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la Entidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común de la Entidad,
- i) Nombrar dos censores jurados de cuentas, a fin de que examinen el tema presupuestario y el de gastos.
- j) Con independencia de lo expresado en los apartados anteriores se estará a lo dispuesto en lo que prevé la Ley del Suelo para este respecto.

Constitución de la Asamblea General

Estará constituida por todos los propietarios asociados y conocerá y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia.

Todos los propietarios-asociados, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión, quedan sometidos a los acuerdos válidamente adoptados.

Los acuerdos adoptados por la Asamblea General podrán ser impugnados en Recurso de Alzada, ante la Administración actuante.

Reuniones de la Asamblea General

La Asamblea General celebrará reuniones ordinarias al menos una vez al año, y extraordinariamente cuando lo estimen necesario el Presidente o la Junta Directiva, o lo solicite por escrito la cuarta parte de los propietarios, o un número de estos que representen al menos el 25% de las cuotas de participación.

En la reunión ordinaria se tratará especialmente de la aprobación de las cuentas del ejercicio anual anterior y del presupuesto de gastos e inversiones para el ejercicio siguiente y de las cuotas a satisfacer durante el mismo.

Convocatoria

La convocatoria de la Asamblea se hará por el Presidente con indicación de los asuntos a tratar y el lugar, día y hora de la Asamblea General, entregándose las citaciones por escrito (mediante correo certificado si fuera necesario en el domicilio designado por cada propietario, o en la residencia de este enclavada en la Urbanización, con una antelación al menos de 10 días de la fecha de reunión, igualmente figurará expuesta la convocatoria en el tablón de avisos de las zona de servicios de la Urbanización.

Constitución de la Asamblea

La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, presentes o representados, un número de propietarios que represente, al menos el cincuenta por ciento de la totalidad de las cuotas de participación de la Entidad.

En segundas convocatorias que se celebrará media hora después de la primera, será válida la constitución de la Asamblea, cualquiera sea el número de asociados concurrentes a la misma y el tanto por ciento de superficie que representen.

No obstante, lo referido anteriormente, la Asamblea se entenderá convocada y válidamente constituida para tratar de cualquier asunto de competencia, siempre que se hallasen presentes o representados todos los miembros y así lo acuerden por unanimidad.

Quorum

10.- Quorum Ordinario. Tanto en primera como en segunda convocatoria, los acuerdos se tomarán por mayoría simple de porcentajes de participación presentes en la Asamblea. En caso de empate será dirimente el voto del Presidente.

20.- Quorum Especial. Para la validez de los acuerdos sobre innovaciones que supongan obras extraordinarias de mejora, implantación de nuevos servicios o para la modificación de las Reglas contenidas en los presentes Estatutos, será preciso:

a) En primera convocatoria, que se hallen presentes o representados, un número de propietarios que representen al menos el setenta y cinco por ciento de las cuotas de participación de la Entidad, y que se pronuncien a favor del acuerdo un número de propietarios que exceda del cincuenta por ciento de las cuotas de participación

comunitaria.

b) Si no se alcanzara tal quorum será válida la reunión en segunda convocatoria, que se celebrará media hora después de la primera, cualquiera que fuese el número de propietarios asistentes, siempre que además el acuerdo alcanzara por lo menos, adhesión favorable o la mitad (o sea el 50% de las cuotas de participación comunitaria).

Computación del voto

El valor del voto de cada propietario asociado será equivalente a su cuota de participación comunitaria. En aquellas parcelas que sean copropiedad de varias personas, se entiende que existe un derecho de voto equivalente a la cuota de participación comunitaria de la parcela; no pudiendo, en consecuencia, ser dividido este voto entre los copropietarios de la parcela y deberá hacerse representar por un solo copropietario.

Representación de la Asamblea

La representación para asistir a la Asamblea en nombre de un asociado propietario individual deberá recaer en otro asociado o familiar y acreditar ante la Asamblea o su Presidente mediante escrito expreso del asociado, dando su representación para cada convocatoria (para estos afectos primera y segunda convocatoria) de la Asamblea a la persona que concrete, en cuyo documento se someta expresamente a todo cuanto pueda efectuar su representación en la misma.

Si la delegación ha de ser permanentemente o para más de una Asamblea, será necesaria la correspondiente escritura de apoderamiento para ello. En caso de cotitularidad de propietarios de una parcela, estos deberán otorgar la representación a aquel cotitular u otra persona a la que hayan nombrado con los mismos requisitos señalados anteriormente. Si la parcela se hallase en usufructo, la asistencia y el voto corresponden al nudo propietario, quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la delegación en este, cuando se trate de asuntos referentes a obras extraordinarias o de mejoras y la modificación de las Reglas de estos Estatutos.

Tendrá también derecho de asistencia a las Asambleas el Administrador con voz, pero sin voto, a no ser que ya lo tuviera como propietario.

SECCION 2ª

Artículo 20.- Junta Directiva

1.- Nombramientos y funciones.

La Asamblea General de propietarios nombrará de entre éstos una Junta Directiva, compuesta por siete miembros, distribuidos de la siguiente manera: Un Presidente, un Vice-Presidente, un Secretario, un Vice-secretario, un Tesorero, y dos vocales. Junta cuyo mandato tendrá una duración de dos años, y se renovarán todos sus cargos cumplidos su mandato. Los miembros de la Junta podrán, al cesar, ser reelegidos.

2.- Reuniones

La Junta Directiva se reunirá de manera ordinaria una vez cada seis meses y en forma extraordinaria cuantas veces lo crea necesarios el Presidente o la mayoría de los miembros de la Junta. En caso de que alguno de los miembros de la susodicha Junta dejara de asistir de forma regular y prolongada a las reuniones, el Presidente tendrá facultades bastantes para cesarle de su cargo (previo voto favorable de al menos otros tres) y ratificar en a primera Asamblea General.

3.- Funciones

Corresponden a la Junta Directiva:

- a) Realizar toda clase de actos de gestión sin excepción alguna.
- b) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea.
- c) Solicitar de la Administración Pública que por la vía de apremio exija a los miembros de la Entidad y deudores de la misma, las cantidades que debieran como aportación de cualquier tipo a la misma.
- d) Desarrollar la cuestión económica conforme a lo acordado por la Asamblea General, especialmente en lo concerniente a la autorización al Administrador de los gastos extraordinarios.
- e) Interpretar los presentes Estatutos y resolver cualquier situación que en ellos no esté prevista.
- f) Ejecutar todas las demás facultades de gobierno y administración de la Entidad no reservadas expresamente a la Asamblea General.
- g) Proponer a la Asamblea General la adopción de cualquier tipo de acuerdos que estime convenientes la Junta Directiva
- h) Controlar en nombre de la Entidad, todas las gestiones que realice el Administrador.
- i) La adopción de cualquier acuerdo sobre cualquier materia o facultad que no esté expresamente reservada a la Asamblea General.

4.- Convocatoria

La convocatoria extraordinaria de la Junta Directiva se hará por el Secretario por orden del Presidente.

La convocatoria extraordinaria la expresará los asuntos a tratar.

Se efectuará la convocatoria extraordinaria mediante carta remitida con tres días naturales de antelación por lo menos, a los domicilios asignados por los asociados.

En caso de urgencia expresada por el Presidente, se puede reunir inmediatamente la Junta Directiva con carácter extraordinario, sin cumplir los requisitos del apartado anterior.

Las convocatorias ordinarias, de carácter periódico (una semestral salvo que la propia Junta decida lo contrario), se efectuarán mediante convocatoria celebrada en la reunión anterior.

5.- Régimen de Sesiones

Quedará constituida la Junta Directiva válidamente cuando concurran a la misma personalmente la totalidad de los miembros, en primera convocatoria.

En segunda convocatoria, que tendrá lugar media hora después de la fijada para la primera, quedará válidamente constituida siempre que el número de asistentes fuera superior a la mitad.

no obstante, lo anterior, la Junta Directiva se entenderá convocada válidamente para tratar de cualquier asunto siempre que se hallasen presentes todos sus miembros y así lo acuerden por unanimidad.

6.- Acuerdos- Quorum

Todos los acuerdos que se tomen por la Junta Directiva serán adoptados por mayoría y en caso de empate, dirimirá el voto de calidad, el Presidente.

Cada uno de los miembros de la Junta Directiva, tendrá un voto sin tener en cuenta el tanto por ciento de su cuota proporcional.

SECCION 3ª

Artículo 21.- Del Presidente

El presidente elegido por la Asamblea General, tendrá las siguientes atribuciones.

- a) Convocar, presidir y dirigir las deliberaciones de la Asamblea y Junta Directiva, dirimiendo en este último con su voto de calidad, los empates que se produzcan.
- b) Asistir a Juntas y Reuniones convocadas por centros y dependencias oficiales, o particulares, sindicatos, empresas y Autoridades, formalizar convenios, conceder quitas y esperas y realizar cuanto estime ventajoso para el interés de la Entidad.
- c) Librar, aceptar, endosar, negociar y protestar letras de cambio y demás documentos de cambio, autorizar la contabilidad, correspondencia y los pagos y cobros llevados a cabo por el Administrador.
- d) Representar a la Entidad en toda clase de juicios y fuera de ellos ante Juzgados y Tribunales de cualquier jurisdicción, promover y seguir expedientes administrativos de toda clase, ante la administración del Estado, Junta de Andalucía, Provincia o Municipio, y en cualquiera de los asuntos económico-administrativo y recursos contencioso-administrativos.
- e) Otorgar poderes generales y especiales a favor de los Procuradores de los tribunales, gestores administrativos y cualquier otra persona, con la más amplia representación, sin excepción ni limitación alguna, absolver posiciones en juicio.
- f) Otorgar documentos públicos y privados a los fines expresados o que no se hayan consignado anteriormente y para los que se hayan facultado si fuera menester
- g) Cualquier otra facultad que no esté expresamente reservada a la Asamblea General o a la Junta Directiva, y que no sean facultades de gobierno o de administración.

En caso de ausencia o enfermedad el Presidente será sustituido por el Vice-Presidente.

Las funciones antes cotadas que corresponden al Presidente, podrán ser ejercidas por cualquier miembro de la Junta previa designación por el Presidente, aceptada por la Junta Directiva por mayoría de los asistentes a la reunión en la que se suscite la cuestión.

Artículo 22.- Secretario

El Secretario tendrá las siguientes funciones:

- a) Levantar acta de las reuniones de la Asamblea General y Junta Directiva.
- b) Realizar por orden del Presidente, la convocatoria de los actos de sesión, de la Junta Directiva y por Delegación expresa del Presidente de la Asamblea. En caso de ausencia o enfermedad, será sustituido por el Vice-Secretario
- c) Deberá informar a los Presidentes de las Juntas, respecto de los acuerdos adoptados por la Junta Directiva.

En la Oficina de la Entidad Urbanística colaboradora de Conservación, sita en el Club Zaudin Golf, existirá un tablón de anuncios en los que se expondrán los nombramientos y ceses de las personas encargadas del Gobierno y Administración de la Entidad, posteriormente se inscribirán en el correspondiente Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 23º.- Tesorero

El Tesorero tendrá la siguiente función:

- a) Cuidar de los Fondos sociales.
- b) Todas aquellas que se le delegue el Presidente o la Junta Directiva.

Artículo 24º.- Administrador

El cargo de Administrador, podrá ser remunerado o no, así como recaer en persona que no sea uno de los copropietarios. Se ejercerá por el plazo que fije la Junta Directiva que provea su designación. El administrador tendrá las siguientes funciones:

- a) La representación de la Junta Directiva ante los copropietarios para las cuestiones del normal funcionamiento diario de la misma.
- b) Velar por el buen orden y régimen de la comunidad, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y requerimientos a los titulares.
- c) Atender a la conservación y mantenimiento de la Urbanización en cuanto a se refiere a los elementos comunes, disponiendo las reparaciones ordinarias ejecutando los acuerdos adoptados en materia de obras y en todos aquellos asuntos que le sean encomendados por la Junta Directiva. En cuanto a las reparaciones extraordinarias podrá adoptar las medidas urgentes dando cuenta

inmediata al Presidente, a la Junta Directiva y a los propietarios afectados.

d) Realizar los pagos ordinarios del Presupuesto que corresponda a la Asociación, así como aquellos extraordinarios que autorice la propia Junta.

e) Llevar la contabilidad de la Asociación rindiendo cuentas de ellos, cuando sea requerido por la Junta Directiva.

f) Asistir a las Juntas, con voz, pero sin voto, salvo que sea propietario.

g) Poseerá, además, todas aquellas facultades que pueda delegarle la Junta.

CAPITULO V.- REGIMEN ECONOMICO

Artículo 25.- Régimen económico

Los medios económicos estarán constituidos por las aportaciones de los asociados debidos en relación a los fines de la Entidad y que se concreten con carácter enunciativo en:

a) Los de mantenimiento, reparación, conservación de los elementos comunes de la Urbanización y que se detallan en artículo 4.

b) Los sueldos del Administrador, caso de que se acuerde su retribución, los del jurado guarda, y demás personal que pueda contratarse por la Junta o por el orden de la misma, para atender los distintos servicios ya creados o que se establezcan en el futuro, como los de limpieza general o especializada, bomberos, porteros o guardas, jardineros, recogidas de basura, etc.

c) Los de los elementos y servicios comunes que puedan crearse o establecerse en el futuro. Los gastos generales serán cubiertos entre todos los copropietarios en la misma proporción en que sean partícipes en la Entidad.

Artículo 26.- Recaudación de los medios económicos

La Entidad y concretamente la Junta Directiva, o en su caso el Administrador serán los componentes para recaudar de los miembros asociados las aportaciones referidas.

En la Asamblea General Anual, a la que se ha hecho referencia, se someterá la aprobación de la liquidación de cuentas del ejercicio anterior.

La documentación referente a la liquidación del periodo vencido y la del presupuesto, deberán estar a disposición de los copropietarios, para su examen, con una antelación de por lo menos diez días a la fecha de celebración de la Asamblea General en que deban ser examinados y en su caso aprobados.

Los copropietarios están obligados a proveer a la Entidad de los fondos que representen las derramas acordadas, cuyo pago se efectuará en la primera decena de cada mes, o en la fecha que acuerde la Junta Directiva.

Artículo 27. Recaudación por vía de apremio

La Entidad por acuerdo de la Junta Directiva podría solicitar del Ayuntamiento de Bormujos, previo requerimiento al interesado la exacción por vía de apremio para percibir las aportaciones de los asociados de conformidad con el procedimiento que señala el artículo 70 del Reglamento del gestión de 25 de Agosto de 1.970.

CAPITULO VI. -DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ASOCIADOS

Los propietarios miembros de la Entidad tendrán derecho a participar, en la forma prevista en los estatutos, en los órganos de administración de la Entidad y a disfrutar de los servicios e instalaciones de la misma y demás beneficios que, a través de ella, puedan obtenerse.

Artículo 29º. Obligatoriedad de pertenencia a la Entidad.

Todos los propietarios de la Urbanización, de conformidad con lo preceptuado en los artículos 25 y 68 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo de 25 de Agosto de 1978, y el Plan Parcial Sector SUP-8 "El Zaudin", están obligados a pertenecer a la Entidad Urbanística de Conservación y a cumplir los acuerdos de la Asamblea General y demás Organismos de la Entidad, relativos a la conservación y disfrute de los servicios, obras, instalaciones y elementos comunes y demás fines de la entidad, así como las decisiones que sin violar lo establecido en disposiciones de carácter general, adopten dichos órganos para facilitar la convivencia de los asociados dentro de la unidad.

Artículo 30º. - Transmisión de la Titularidad

La transmisión de la titularidad de cada una de las parcelas que determinen la pertenencia a la Entidad Urbanística, llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del causante, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de la transmisión, debiendo comunicar la misma al Ayuntamiento

y a la Entidad Urbanística de Conservación.

Artículo 31º, Participación en los gastos.

La participación de los propietarios en los gastos de la Entidad, se realizarán conforme al criterio expresado en el artículo 18 de los presentes Estatutos y el artículo 69 del Reglamento de Gestión. En caso de morosidad en el pago de los recibos, se podrán exigir por la vía de apremio, tal como señala el artículo 27 de los presentes Estatutos y el artículo 70 del Reglamento de Gestión, todo ello con independencia de la obligación de abonar los intereses de demora al tipo de interés legal anual a favor de la Entidad.

Artículo 32º. Responsabilidades

Sin perjuicio de la acción antes señalada contra el propietario que incumpla sus obligaciones de pago, la Junta Directiva podrá acordar la exclusión del propietario moroso de la utilización temporal de las instalaciones y servicios generales (salvo aquellos que estén municipalizados).

CAPITULO VII.- DISPOSICIONES FINALES

Artículo 33º.- Régimen Jurídico

En defecto de los presentes Estatutos y de las Normas especiales de los Reglamentos que pudieran dictarse por la Asamblea General, regirán las disposiciones del Reglamento de Gestión de 25 de Agosto de 1978 y en su defecto la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de Julio de 1960 o Normas que lo sustituyen en su día y demás disposiciones concordantes.

Artículo 34º.

El domicilio de los propietarios de la Comunidad a efectos de citaciones o notificaciones será el que figure en su título de adquisición de propiedad de la parcela de la urbanización SUP-8 "El Zaudin", a no ser que comunique de forma fehaciente a la Junta Directiva el cambio de domicilio.

Artículo 35º.- Recursos

Contra las resoluciones de los Órganos de la Entidad que afecten a pretensiones reguladas en el Derecho Administrativo Urbanístico, se podrá recurrir ante el Ayuntamiento de Bormujos de acuerdo con el procedimiento administrativo

ordinario.

Artículo Adicional.

VERSION INICIAL. TEXTO ANULADO POR RESOLUCION DEL AYUNTAMIENTO DE BORMUJOS DE 18-10-1999:

Las aguas residuales de la urbanización son tratadas por la estación depuradora de cuyo mantenimiento, conservación y explotación se ocupa Club Zaudin Golf, S.A. que aprovecha las aguas depuradas para el riego de los campos de golf y de sus instalaciones deportivas. Mientras se mantenga la situación así descrita será de cuenta y cargo de Club Zaudin Golf, S.A. la totalidad de los costes que por el tratamiento de aguas se produzcan sin que pueda repercutir de su parte proporcional a la Entidad Urbanística de Conservación que tampoco exigirá derrama y cuota alguna -ordinaria o extraordinaria- a Club Zaudin Golf, S.A. por su pertenencia a la Entidad Urbanística de Colaboración, ya que una y otra sociedad convienen en compensarse por la prestación de los diferentes servicios.

TEXTO INCORPORADO POR LA RESOLUCION DEL AYUNTAMIENTO DE BORMUJOS DE 18-10-1999:

- a) Nueva tabla de coeficientes de participación, según Anexo I.
- b) Anular el artículo adicional de los Estatutos, de forma que el Club Hípico y la Zona Comercial, liquidarán sus cuotas de mantenimiento, comprometiéndose la mercantil Aljarafe Golf a suministrar agua depurada para riego de la Entidad de Conservación, en caso de necesidad.

