

BASES DE ACTUACIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2 (UE-2) DEL SECTOR SR-12 MAIRENA DEL ALJARAFE

Título I

Disposiciones Generales

Base.1 Objeto y finalidad.

El objeto y finalidad de las presentes Bases para el Sistema de Actuación por Compensación, es regular la participación de los propietarios de fincas incluidas en la Unidad de Ejecución, así como a los que correspondan derechos de aprovechamientos, dentro de la futura Junta de Compensación.

La actuación urbanística comprende la Unidad de Ejecución (UE-2) del Sector SR- 12 del Suelo Urbanizable del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe, la cual queda delimitada del siguiente modo:

Norte: Con viario 4 y parte del viario1 del Plan Parcial.

Sur: Con distribuidor 1 del Plan Parcial y con parcela catastral 102 propiedad de Don Miguel Migueles Marcos y Doña Carmen Vela Durán, con catastral 113, propiedad de Doña Rosario Pérez Lora, con catastral 114, propiedad de Don Manuel Borrero Vázquez y parcela catastral 115, propiedad de Don Enrique Naranjo Solís y Doña Mercedes Antúnez Carrasco.

Este: Con distribuidor 1 del Plan Parcial y viario 4.

Oeste: Con viario 1, con el Sector SR-10, y con parcelas catastrales 174, 116, 92 y 93 propiedad respectivamente de Doña Encarnación Toro Borrero, de Don José Toro Borrero, Don Casimiro Ortega Tején y Don Francisco Gaviño Novoa.

Base. 2 Obligatoriedad.

2.1 La aprobación de las Bases de Actuación por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe y la incorporación de los interesados a la Junta de Compensación, suponen que éstos aceptan como normas de obligado cumplimiento todas las contenidas en las Bases de Actuación en los términos en que fueran aprobadas, por lo que les vinculan a todos los efectos.

2.2 Se ejecutará la Unidad de Ejecución por el Sistema de Compensación, (una vez constituido nuevamente dicho Sistema mediante la aprobación de las presentes Bases y Estatutos, en sustitución de la anterior Junta de Compensación de la unidad, tras un periodo de incumplimiento y cambio de Sistema a cooperación por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, sin que el mismo hubiese sido ejecutado, y vuelta actualmente al Sistema de Compensación) regulado por los artículos 129 a 138 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, siendo lo establecido en el artículo 130 c) de la LOUA, Capítulo II del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística, Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto y sus modificaciones y

disposiciones concordantes; siendo igualmente de aplicación, con carácter supletorio, la siguiente legislación:

- a) El Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, que aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, en aquella parte de su articulado que no sea contrario a lo establecido en la LOUA.
- b) El Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, en aquella parte de su articulado que no sea contrario a lo establecido en la LOUA.
- c) El Decreto 60/2010, de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.
- d) El Real Decreto 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 actos de naturaleza urbanística.
- e) El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Base 3. Sujetos interesados.

- 3.1 Una vez aprobadas con carácter definitivo las presentes Bases de Actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación, se constituirá dicha Junta de Compensación, que surtirá efectos frente a terceros desde la inscripción del acuerdo aprobatorio en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- 3.2 Formarán parte de la Junta de Compensación los propietarios promotores, los que se incorporen en forma reglamentaria a aquella conforme a los artículos 162 y 163 del RGU y, 129 y siguientes de la LOUA-si no lo hubiesen hecho anteriormente- y, en su caso, las empresas urbanizadoras que hubiesen de participar con los propietarios en la gestión de la unidad de ejecución en las condiciones que se determine por acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación conforme a sus Estatutos.
- 3.3 Un representante de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe designado por esta, en el acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos de la Junta de Compensación y de las presentes Bases de Actuación, formará parte de la Asamblea General, en todo caso.
- 3.4 Quedarán sujetos al procedimiento de equidistribución que resulte aplicable las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico, comprendidos dentro de los límites de la unidad de ejecución, y las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico adscritos, cuyos titulares tengan derecho a participar en el aprovechamiento reconocido a dicha unidad, aunque tales fincas o aprovechamientos constituyan o se refieran a terrenos situados fuera de los límites de la misma.

Base 4. Actuaciones que comprende.

La actuación de compensación comprenderá:

- a) La expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados, de la que será beneficiaria la Junta de Compensación.
- b) La transmisión gratuita a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras e instalaciones que deben ejecutar a su costa los propietarios conforme el Planeamiento aprobado y a lo prevenido en los artículos 179, 180 y concordantes del RGU, y el art. 129 de la LOUA.
- c) La cesión del diez por ciento (10%) del Aprovechamiento Medio de la Unidad a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe.
- d) Realización a su costa, según dispone el art. 129 de la LOUA, de las obras de urbanización y demás gastos inherentes consignados en el Planeamiento y que incluirá el posterior Proyecto de Urbanización.
- e) La distribución de los terrenos susceptibles de apropiación privada -excluidos, en su caso, los que deban ser cedidos a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe-, conforme a la LOUA y su RGU, entre los propietarios y demás partícipes, en proporción a sus respectivas cuotas.

Base 5. Edificación en la unidad de Ejecución.

No podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas sino a partir del momento en que el respectivo interesado, haya solicitado y obtenido la correspondiente Licencia Municipal, conforme a lo prevenido en el artículo 169 de la LOUA y concordantes de su Reglamento de Disciplina Urbanística, y de la Legislación de Régimen Local, una vez que los terrenos objeto de la actividad urbanizadora hayan adquirido la condición legal de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 39.1 y 42 del RGU.

Base 6. Vigencia y modificación de las Bases.

Las presentes Bases de Actuación estarán vigentes hasta la extinción de la Junta de Compensación, pero podrán ser objeto de modificación siempre que sea votada en Asamblea General, bajo los mismos requisitos que impone el artículo 136.2 de la LOUA para la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Cuando el acuerdo de modificación de las Bases afecte únicamente a la valoración de las fincas aportadas o a la distribución de beneficios y cargas entre los miembros de la Junta y sea adoptado por unanimidad, dicho acuerdo será válido sin necesidad de tramitar la modificación de las mismas.

De estos acuerdos se dará en todo caso, traslado a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe.

Título II

Criterios para valoración de fincas, derechos y otros elementos afectados por la actuación urbanística

Base 7. Criterios para valorar las fincas aportadas.

7.1 La cuota de participación de cada propietario en la Junta de Compensación vendrá definida por el coeficiente porcentual que le corresponda en el total del aprovechamiento lucrativo materializable en la unidad de ejecución, en función de la superficie aportada.

Sin perjuicio de ello, desde la constitución de la Junta y hasta la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación, se utilizará transitoriamente como criterio de participación de los miembros de la Junta el del coeficiente porcentual que corresponda a la superficie total aportada por los miembros adheridos, que se definirá en la Asamblea General de la Junta de Compensación en su sesión constitutiva.

Se acompañará a la escritura de constitución un plano de "Parcelas aportadas".

Dicho criterio se aplicará hasta la inscripción del Proyecto de Reparcelación del Proyecto de Reparcelación; una vez inscrito éste, los beneficios o pérdidas se distribuirán, con carácter retroactivo, en atención a la proporcionalidad entre el valor de las parcelas adjudicadas a cada miembro y el valor total de éstas.

7.2 En el supuesto de que existan diferencias entre los títulos aportados y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos, conforme al Art. 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU).

7.3 La valoración de los terrenos aportados se determinará de conformidad con su uso, situación, características y los criterios que, en su caso, resulten de aplicación según la legislación vigente. No obstante, la Junta en Asamblea por unanimidad, podrá determinar otros.

7.4 El valor de los restantes bienes y derechos afectados por la ejecución del sistema, que no deban subsistir al llevarse a efecto la urbanización, no influirá en la participación de los miembros de la Junta de Compensación, si bien se determinará dicho valor a los efectos de su indemnización en la forma establecida en las presentes Bases.

Base 8. Criterios de valoración derechos reales y personales constituidos sobre las fincas aportadas.

8.1 Los derechos y cargas sobre las fincas aportadas, compatibles con el Planeamiento a ejecutar, formarán parte de la finca de reemplazo de cada titular.

Si no se declara la carga o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios que puedan resultar serán a cargo del propietario que lo hubiese omitido y se deducirá del valor de las parcelas que les correspondan lo que resulte de las cargas omitidas.

8.2 Si existiesen derechos o cargas que sean incompatibles con el Planeamiento a ejecutar, el Proyecto de Reparcelación deberá declararlo así, de modo justificado y fijar la indemnización correspondiente conforme a las reglas de la legislación de Expropiación Forzosa, y del art. 98 del R.G.U., pero con cargo al respectivo propietario, sin perjuicio de lo que, en su caso, resuelva al respecto la jurisdicción competente.

En cualquier caso, los derechos o cargas incompatibles se considerarán extinguidas en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación. Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga, se estará a lo previsto en el artículo 102 de la LOUA, relativo a las reparcelaciones.

8.3 El acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación producirá también la extinción de los derechos de arrendamiento y servidumbres prediales o cualesquiera otros derechos personales de ocupación y uso de los inmuebles afectados, siempre que éstos no puedan conservarse conforme al art. 98.2 RGU.

Base 9. Criterios para valorar las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones.

9.1 Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que no se acomoden al planeamiento urbanístico y que deban derruirse o demolerse, así como el cese necesario de industrias o negocios, serán valorados independientemente del suelo, en el proyecto de reparcelación, conforme a las reglas que rigen la expropiación forzosa, y su importe se satisfará con cargo al proyecto de reparcelación, en concepto de gastos de urbanización.

9.2 Se considerará necesario el derribo cuando sea necesaria la eliminación de los elementos mencionados para realizar las obras de urbanización previstas en el planeamiento, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario o cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

9.3 Las edificaciones e instalaciones se tasarán teniendo en cuenta la valoración de los elementos materiales empleados y posible valor arquitectónico, con deducción de un porcentaje por estado de vida del inmueble o por estado de conservación de la obra o construcción.

9.4 En las plantaciones se tasarán el arbolado y demás plantaciones cuya sustantividad les atribuya una valoración propia, de necesaria compensación, atendiendo a su valor agrícola y en base al criterio de reposición.

Base 10. Valoración de la aportación de empresas urbanizadoras que participen en la Junta.

- 10.1 En el supuesto en el que se incorporaran empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos o medios necesarios para la ejecución de la urbanización, la valoración de su aportación se determinará teniendo en cuenta el coste de las partidas que vayan a ejecutar conforme al Proyecto de Urbanización, conviniéndose con la Junta, en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo la Asamblea General de la Junta de compensación.
- 10.2 La Asamblea General aprobará el convenio con la empresa urbanizadora, por medio del cual se determinará la contrapartida a la aportación de la Empresa urbanizadora, por remisión a los precios del mercado o mediante un cuadro de equivalencias entre la inversión a efectuar por la empresa y el valor de las cuotas de participación en aprovechamientos y/o solares que hayan de corresponderle en compensación.
- 10.3 El derecho de las empresas urbanizadoras que se integren como miembros de la Junta de Compensación será proporcional a la participación que sobre la totalidad de aprovechamiento real de la unidad reciban en compensación a la obra de urbanización que se obliguen a aportar, y se expresará en una cuota porcentual de participación sobre dicho aprovechamiento.
- 10.4 La participación de las empresas urbanizadoras disminuirá la de los miembros de la Junta que se adhieran al convenio de aportación e integración de las mismas, y de aquellos que hayan quedado sujetos a la reparcelación forzosa de sus terrenos. El resto de los propietarios miembros de la Junta mantendrá su participación según los terrenos o derechos que hubieran aportado.

Título III

Ejecución de las obras de urbanización

Base 11. Forma de contratación.

- 11.1 Las obras de urbanización se ejecutarán por la empresa o empresas idóneas que se determinen en virtud de acuerdo del órgano competente de la Junta de Compensación, consignándose en el contrato de ejecución de obras además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las circunstancias determinadas en el artículo 176.3 RGU.
- 11.2 La ejecución de las obras de urbanización también podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta, con los requisitos y efectos que se recogen en los Estatutos y en estas Bases.
- 11.3 La contratación de las obras de urbanización se hará por adjudicación directa, seleccionando la oferta que se estime más favorable, previa solicitud y evaluación de un mínimo de tres ofertas a empresas urbanizadoras de reconocida capacidad y solvencia.
- 11.4 Si entre los miembros de la Junta existieran empresas constructoras, éstas tendrán un derecho de tanteo sobre la contratación de las obras de urbanización de la unidad. A estos efectos, una vez presentadas las ofertas de las empresas que

hubieran concurrido a la selección para la contratación de la ejecución de las obras de urbanización y seleccionada entre las misma la oferta más ventajosa, dicha oferta se notificará a las empresas integradas en la Junta a fin de que, en el plazo de 15 días naturales, opte por la adjudicación de las obras en idénticas condiciones.

- 11.5 La Junta de Compensación en virtud de acuerdo de la Asamblea General podrá, una vez esté aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización de la Unidad de ejecución, poner a disposición de quienes ejecuten la obra urbanizadora las superficies sobre las que se vayan a ejecutar las obras y aquellas otras que sea necesario ocupar durante su realización; sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el resultado de la compensación. Asimismo, y de conformidad con lo previsto en el artículo 185 RGU, los miembros de la Junta no podrán promover interdictos o juicio verbal de retener y recobrar la posesión cuando ésta ocupe las fincas para la realización de las referidas obras de urbanización.

Base 12. Abono de los costes de urbanización.

- 12.1 De acuerdo con lo previsto en la LOUA, los terrenos quedan afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, que lo hará constar en el Registro de la Propiedad a instancia de la Junta de Compensación, a la que se unirá certificación administrativa de la constitución de la Junta y de estar incluida la finca en el Sector, mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes. La nota marginal tendrá una duración de **tres años** y podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de la Junta. Tomada la nota se producirán los efectos previstos en el artículo 14 y siguientes del Reglamento Hipotecario Urbanístico, R.D.1093/1997, de 4 de julio.
- 12.2 Las fincas resultantes quedarán afectas, con carácter real, al pago de los costes de la Urbanización en la proporción que corresponda, afección que se cancelará mediante certificación de la Junta de Compensación, una vez pagados los mismos.
- 12.3 Los costes de la urbanización serán satisfechos por quienes resulten propietarios de suelo conforme al proyecto de reparcelación.
- 12.4 Se estimarán como costes de urbanización los que establecen el artículo 113 de la LOUA y concordantes del RGU y, en general, los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización, conforme al Proyecto de Urbanización que se apruebe, así como los intereses y amortización de créditos que se concierten, en su caso para realizar las obras. A tal fin se consideran costes de urbanización:
- a) El importe total de las obras previstas en el Proyecto de Urbanización, y en su caso, el de sus modificados complementarios y liquidación, así como el de la demolición y levantamiento de las obras; plantaciones e instalaciones necesarios para la ejecución de la urbanización.
 - b) Las indemnizaciones a satisfacer a los propietarios de las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones etc, existentes sobre las fincas aportadas y cuyo levantamiento o demolición venga impuesta por la ejecución del Plan; o bien, que sin ser necesaria su demolición queden integradas sobre suelo calificado de dotacional público que haya da cederse gratuitamente.

- c) Los costes derivados del pago de las indemnizaciones que proceda satisfacer a los propietarios de terrenos no incorporados a la Junta que hayan solicitado la expropiación de aquellos.
 - d) Los gastos de redacción de los proyectos de planeamiento y urbanización de la unidad, de los proyectos de Estatutos, Bases de Actuación y Reparcelación, de los proyectos de obras, así como cualesquiera otros gastos u honorarios de empresas y profesionales cuyos servicios se estimen necesarios para el desarrollo, gestión y urbanización de la unidad.
 - e) Los impuestos, tasas y cualquier otro gasto que se devenguen en la tramitación de los proyectos técnicos y documentos mencionados en el anterior apartado y en orden, a la ejecución de la unidad en general.
 - f) Los gastos derivados de la constitución, funcionamiento y liquidación de la Junta de Compensación, así como de la protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación.
 - g) El coste de la conservación de las obras de urbanización hasta que se produzca su recepción por la Gerencia de Urbanismo.
 - h) Los intereses y la amortización de los préstamos que, en su caso, concierte la Junta de Compensación.
 - i) Cualquier otro gasto cualquiera que sea su naturaleza que sea consecuencia de la ejecución del sistema y no corresponda ser sufragado por los propietarios de modo individualizado.
- 12.5 El pago de las cargas de la compensación corresponde a los miembros de la Junta de Compensación en función del aprovechamiento urbanístico que tengan asignado las parcelas de las que resulten adjudicatarios.
- 12.6 El importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiación serán satisfechos por los miembros en proporción a sus respectivas participaciones.

Título IV

Distribución de beneficios y cargas

Base 13. Transmisión de terrenos afectados y de las obras de urbanización.

- 13.1 Sin perjuicio de que el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación produce la transmisión a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe en Pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria, la Junta de Compensación y, en su nombre, el contratista por esta designado podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.

- 13.2 Una vez que la Junta de Compensación reciba de la Empresa urbanizadora las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviera prevista en el plan de ordenación y el Proyecto de urbanización aprobados, aquella ofrecerá formalmente su cesión al Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, en un plazo no superior a tres meses, contados desde la fecha de recepción definitiva para la Junta, debiendo resolver la Gerencia, sobre su recepción en un plazo máximo de cuatro meses prorrogables a dos meses por causa justificada. Transcurrido dicho plazo sin que la recepción de las obras por parte de la Administración actuante haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la Ley, quedando relevada la Junta de Compensación de la conservación y comenzando a partir de dicho momento el cómputo del año de garantía.
- 13.3 Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos y servicios por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, la conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma, aplicable a la distribución de beneficios y cargas, para el para el pago de cuotas de conservación.
- 13.4 El periodo de garantía para responder de defectos en las obras de urbanización por la Junta ante la administración actuante será de un año a partir de la fecha de recepción de las obras por parte de este.

Base 14. Valoración y adjudicación de las fincas edificables resultantes.

14.1 Toda la superficie de la unidad de actuación que con arreglo al plan no esté afecta a uso dotacional público y sea susceptible de aprovechamiento urbanístico privado, aunque no sea edificable, será objeto de adjudicación en el Proyecto de Reparcelación entre los miembros de la Junta de Compensación. Se efectuará en proporción a sus respectivos derechos en la compensación, determinados conforme a lo previsto en la Base VII.

14.2 El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá, por ministerio de la Ley, la transmisión a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria.

14.3 La valoración de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación en orden a su adjudicación entre los miembros de la Junta se hará, con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución, por referencia a su aprovechamiento real, expresado en el número de metros cuadrados del uso y tipología que tengan asignado, con arreglo a la legislación aplicable.

Las valoraciones podrán hacerse en unidades de aprovechamientos, pero éstas habrán de tasarse en dinero a efectos de determinar el importe de las indemnizaciones en el caso de que existieren diferencias de adjudicación. Las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación en metálico entre los interesados valorándose al precio de repercusión de los terrenos resultantes, referido al aprovechamiento concreto percibido en exceso o dejado de percibir «in natura». Sin perjuicio de lo expuesto, se estará a lo acordado por los miembros de la Junta de Compensación.

14.4 Para la adjudicación de las fincas resultantes entre los miembros de la Junta se habrán de tener en cuenta preferentemente los siguientes criterios:

- a) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en el mismo lugar o en un lugar próximo al de las antiguas propiedades.
- b) Se procurará la máxima agrupación y contigüidad de las fincas que se adjudiquen a cada miembro.
- c) Siempre que las normas de parcelación lo permitan se procurará la correspondencia más exacta posible entre la cuota de participación de los miembros de la Junta y la cuota de adjudicación en terrenos.
- d) Se tratará de adjudicar parcelas independientes a cada miembro, siempre que la cuantía de su derecho lo permita.
- e) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en pro indiviso a tales propietarios. Esta misma regla se aplicará en cuanto a los excesos, cuando, por exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independientemente que en su favor se haga. Dichos defectos o excesos en la adjudicación podrán satisfacerse mediante monetización.
- f) Si el derecho de algún propietario no alcanzase el 20 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico. La misma regla se aplicará cuando los excesos a que se refiere el párrafo anterior no alcancen dicho tanto por ciento.
- g) Cuando se aporten las fincas en régimen de propiedad en pro indiviso, la adjudicación de las parcelas resultantes se efectuará también en pro indiviso, salvo que la cuantía de su derecho permitiera adjudicar parcelas de forma individualizada a los copropietarios en correspondencia con aquélla.

Base 15. Momento de la adjudicación.

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación hecha por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, y el otorgamiento de escritura pública o la expedición de documento acreditativo con las solemnidades y requisitos de las actas de los acuerdos del contenido señalado en el artículo 172 del RGU, determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente en los términos establecidos en el artículo 137 de la LOUA.

Base 16. Régimen económico.

16.1 Para el pago del justiprecio, indemnizaciones y gastos de urbanización, conservación y complementarios, los miembros asociados deberán ingresar en la Junta de Compensación las cantidades que les corresponda satisfacer dentro del plazo máximo de treinta días desde que se efectuase el requerimiento por el Presidente de la Asamblea General a dicho efecto, transcurrido el cual, si no se hubiese efectuado el pago, la cantidad adeudada a la Junta de Compensación

sufrirá, un recargo equivalente al 8%; sin perjuicio de las demás consecuencias previstas en el apartado 4 de esta Base. A estos efectos la Junta abrirá una cuenta corriente en una entidad bancaria.

16.2 Sin embargo, la Junta de Compensación podrá, por acuerdo de la asamblea, exigir a sus miembros el ingreso en la entidad bancaria, con antelación de 60 días meses, de las aportaciones necesarias para satisfacer los gastos previsibles para el semestre.

16.3 El pago de estos costes podrá realizarse, previo acuerdo de los propietarios interesados y a su vez aprobado por la Asamblea General, cediendo aquellos gratuitamente o libre de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

16.4 La Junta de Compensación, por acuerdo de su órgano de administración, podrá instar a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, la vía de apremio para exigir a sus miembros asociados el pago de las cantidades adeudadas, sin perjuicio de poder optar por solicitar de la administración actuante la aplicación de la expropiación al miembro moroso, tal como se regula en el artículo 181.2 del RGU, en beneficio de la Junta de Compensación.

A tal efecto, previo acuerdo de la asamblea, será suficiente certificación librada por el Secretario de la Junta de Compensación, con el visto bueno del Presidente, en la que conste el acuerdo de instar la vía de apremio, nombre, apellidos y domicilio del miembro moroso, la cantidad adeudada, concepto por la que se ha devengado y que la misma ha vencido y no ha sido pagada.

La Gerencia requerirá al interesado concediéndole un plazo de diez días para que manifieste lo que estime conveniente a su derecho o ingrese la cantidad en la Caja de la requirente a disposición de la Junta de Compensación, y transcurrido dicho plazo resolverá lo procedente sobre la prosecución del procedimiento de apremio.

16.5 También podrá la Junta de Compensación instar la expropiación como beneficiaria de los terrenos pertenecientes a los propietarios que, requeridos por plazo no inferior a tres meses, incumplieran las obligaciones y cargas impuestas por la LOUA en los términos señalados en el artículo 135 de esta y, 181 y concordantes del RGU.

En este supuesto, al justiprecio se sumarán las cantidades satisfechas para gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembolsarse las cuotas ordinarias que hayan sido satisfechas, ni los recargos por mora recaídos sobre alguna cuota de urbanización, que quedarán a beneficio de la Junta de Compensación.

Base 17. Responsabilidad de la Junta de Compensación.

17.1 La Junta de Compensación será directamente responsable frente a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, de la urbanización completa de la unidad de actuación, conforme al Proyecto de Urbanización aprobado y en los

plazos fijados en el Proyecto de Urbanización aprobado por la Administración actuante.

- 17.2 En el caso que, en el ejercicio de sus atribuciones, la Junta de Compensación incurra en infracciones urbanísticas se estará a lo previsto en el art 183 RGU.

Base 18. Distribución de beneficios y pérdidas.

18.1 La participación de cada propietario en la Entidad, tanto en la distribución de los beneficios como en las cargas o pérdidas resultantes de la actuación urbanizadora de la Junta de Compensación, será proporcional a su cuota de participación en la Junta de Compensación.

18.2 La cuota de participación de cada propietario en la Junta de Compensación, constituye el criterio para la definición y cuantificación de sus derechos y obligaciones, así como el de distribución de los beneficios y cargas de la Junta siempre que hayan solicitado participar en la gestión del sistema con abono en metálico de las cuotas de carga urbanísticas que le correspondan, sin embargo, en el supuesto de que por alguno de los propietarios se solicite la participación en la gestión del sistema mediante la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a la parte de los costes urbanísticos, su cuota de participación en los derechos de aprovechamientos lucrativos se verá disminuida en proporción al valor de los costes urbanísticos que le sean imputables.

18.3 Los propietarios que hayan quedado sujetos a la Reparcelación forzosa, por no haber optado entre por la expropiación o la adhesión a la Junta durante el trámite de la información pública de la aprobación inicial de los presentes Estatutos y Bases de actuación, tendrán una cuota de participación en la adjudicación de los derechos de aprovechamientos equivalente al valor neto edificable de los terrenos que procedan, una vez deducido todos los gastos y cargas que le sean imputables.

18.4 No obstante, los miembros de la Junta de Compensación responden de las deudas de la misma y de las que ellos contraigan directamente con la Junta, única y exclusivamente con las fincas aportadas y, en su caso, con las que se le adjudiquen en proporción a sus derechos.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición Adicional Primera: Oferta de adquisición a los propietarios que no hayan suscrito la propuesta de actuación.

A los efectos de lo previsto en el art. 130.2 A) d) LOUA, el promotor de la Propuesta de Actuación Urbanística para el establecimiento del sistema de compensación efectúa al resto de propietarios de las fincas de origen incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución una oferta de compra de 184,86 € por cada Unidad de Aprovechamiento Objetiva (UA) que le corresponda a la finca de su propiedad incluida en dicho ámbito.

Disposición Adicional Segunda: Oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables.

En los supuestos en los que legalmente procediera el abono de los gastos de urbanización mediante cesión de aprovechamiento (artículos 129.3 a) y 129.4 de la LOUA), el promotor de la Propuesta de Actuación Urbanística ofrece a los propietarios de fincas incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución, abonar la totalidad de los costes de urbanización que les correspondan, a cambio de un porcentaje fijo del (47,45 %) del aprovechamiento a que dicho propietario tenga derecho (351,83 €/UA como si estuviese concluida la urbanización, (incluida la contribución a los Sistemas Generales) menos (184,86) €/UA del valor del aprovechamiento en el estado actual, equivale a que los gastos de urbanización ascienden a (166,97 €/ UA, es decir, un (47,45 %).

La compensación en especie se obtiene con base en el informe de valoración, que se acompañan a esta iniciativa, por el que se determinó el cálculo de:

(i) GASTOS DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN **9.141.054,29 €** (incluida la contribución a los Sistemas Generales)

(ii) LA VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO es de **184,86 €/UA**.

ESTATUTOS DE LA JUNTA COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2 (UE-2) DEL SECTOR SR-12 MAIRENA DEL ALJARAFE

Título I

De la denominación, domicilio, objeto y fines

Artículo 1. Denominación.

Con la denominación de Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución nº 2 del SR-12 del Suelo Urbanizable «Camino de Jardinillo» del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe (Sevilla), se constituye una Junta de Compensación como Entidad Urbanística Colaboradora.

Artículo 2. Naturaleza.

2.1 La Junta es una entidad de derecho público de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, por lo que podrá realizar toda clase de actos encaminados al desarrollo de la referida actuación urbanística por el sistema de compensación, gozando para ello de plena autonomía económica y financiera.

La personalidad jurídica se entenderá adquirida desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

2.2 La Junta de Compensación estará integrada por los propietarios de terrenos incluidos, que se incorporen voluntariamente a la misma, a efectos de reparto de beneficios y cargas, conforme a la correspondiente ficha del Plan General de Ordenación Urbana.

Igualmente quedará integrada por las entidades públicas titulares de bienes patrimoniales o demaniales incluidos en el ámbito territorial de la Junta de Compensación.

La transmisión de la titularidad que determina la pertenencia a esta Junta de Compensación llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del transmitente, entendiéndose incorporado el adquirente a la Junta de Compensación en el momento de la transmisión, teniendo que ser comunicadas dichas transacciones.

Artículo 3. Normativa aplicable.

La Junta de Compensación se regirá por los presentes Estatutos y por las Bases de Actuación que los acompañan, así como por la normativa contenida en las siguientes disposiciones:

- a) Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- b) El Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, que aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, en aquella parte de su articulado que sea compatible con la LOUA.
- c) El Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, en aquella parte de su articulado que sea compatible con la LOUA.
- d) Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.
- e) El Real Decreto 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 actos de naturaleza urbanística (en adelante NCRHU).
- f) Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- g) Ley 13/2015, de 24 de junio de Reforma de la Ley de Hipotecaria y del Texto Refundido de la Ley Catastro Inmobiliario aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004.

Artículo 4. Domicilio.

4.1 El domicilio de la Junta de Compensación se establece en el domicilio social de (...), sita (...) o en cualquier otro lugar donde esta se ubique, por acuerdo del consejo rector.

4.2 Este domicilio podrá ser trasladado, por acuerdo de la Asamblea General, o por acuerdo del consejo rector, a otro lugar, dando cuenta a los organismos urbanísticos competentes.

Artículo 5. Objeto.

La Junta tendrá por Objeto la gestión, desarrollo urbanístico, y urbanización por el Sistema de Compensación del Unidad de Ejecución n ° 2 del SR-12 del Suelo Urbanizable «Camino de Jardinillo» del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe (Sevilla) cuyo ámbito territorial viene definido en el artículo 8 de estos estatutos.

Artículo 6. Fines.

6.1 Serán Fines primordiales de la Junta de Compensación los siguientes:

- a) La integración de los propietarios del suelo en la actuación urbanística a fin de promover e instrumentar el cumplimiento, por parte de estos, de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución que la legislación urbanística les impone.
- b) Solicitar de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, el ejercicio de la potestad de expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, de los terrenos de los propietarios que hayan renunciado a su derecho de integrarse a la Junta de Compensación y solicitando expresamente dentro del plazo otorgado, la expropiación del suelo u otros bienes y derechos afectos a la gestión de esta actuación urbanística.
- c) Aprobar y fijar las condiciones de incorporación y representación de las empresas urbanizadoras en la Junta de Compensación que vayan a participar con los propietarios en la gestión y financiación de la actuación urbanística.
- d) Impulsar, o, en su caso, ratificar la tramitación de los Proyectos de obras de urbanización necesarios para la ejecución urbanística de los suelos insertos en la Unidad.
- e) La redacción, aprobación en su instancia e impulso de la tramitación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución, así como la realización de todas las actuaciones tendentes a su desarrollo, ejecución y debida inscripción en el Registro de la Propiedad.
- f) Actuar como fiduciaria con Pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros, incluidas en la actuación urbanística, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.
- g) La contratación, control y ejecución a su costa de las obras de urbanización de la actuación urbanística en los términos y condiciones establecidos por el planeamiento vigente.
- h) Exigir de las empresas suministradoras el reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua y energía eléctrica, salvo en la parte que corresponda a los usuarios conforme a la legislación vigente. Así como, efectuar a dichas empresas suministradoras las cesiones de las instalaciones que procedan.
- i) La enajenación de los terrenos en beneficio común cuando fuera acordada.
- j) Aplicar la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de los miembros que incumplan sus obligaciones o, cuando así lo hubieren manifestado fehacientemente en el plazo de quince días, solicitar de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, el ejercicio de la potestad de expropiación forzosa en beneficio de la Junta, respecto de sus terrenos.

- k) Demandar a sus miembros su contribución a los costes urbanísticos de la actuación urbanística.
- l) Solicitar a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, el ejercicio de la vía de apremio, para el cobro de las cantidades adeudadas a la Junta por sus miembros, cuando no se opte por la reparcelación forzosa o expropiación de los terrenos de éstos.
- m) Acreditar ante la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe el cumplimiento de los deberes de ceder, equidistribuir y urbanizar la actuación urbanística en los plazos establecidos en el planeamiento e instar la expedición de la certificación pertinente.
- n) La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización hasta su recepción por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe.
- o) La cesión efectiva a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe de los terrenos dotacionales de dominio público una vez urbanizados, así como de las obras de urbanización e instalaciones previstas en el plan que se ejecuta.
- p) La gestión y defensa de los intereses comunes de los asociados en la Junta, ante cualquier autoridad u organismo público, Tribunales y particulares.
- q) La solicitud y gestión de cuantos beneficios fiscales sean procedentes.
- r) La actuación, a todos los efectos, como Entidad Urbanística Colaboradora.
- s) El ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan, basándose en la legislación vigente.
- t) Costear, y en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, y en su caso, las obras necesarias para la ampliación y refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de las mismas y, las intensidades de uso que esta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general.
- u) Y, en general, cualquier otra función que sea compatible con los fines que con carácter general marca la legislación vigente para una Junta de compensación.

6.2 El desarrollo de estas funciones se llevará a cabo de acuerdo con las determinaciones de las Bases de Actuación que se anexan a estos Estatutos, las cuales constituyen complemento indispensable de éstos.

Título II

Del órgano urbanístico de control

Artículo 7. Órgano urbanístico de control.

7.1 La Junta de Compensación actuará, sin perjuicio de su capacidad jurídica y de obrar, bajo la tutela del Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, el cual velará por la adecuada aplicación de los preceptos de los presentes Estatutos y de las Bases de Actuación que lo complementan, resolviendo efectivamente sobre los conflictos de interpretación que puedan suscitarse entre sus miembros, y ejercerá, en relación con la actuación de la Junta de Compensación, las funciones de control y fiscalización atribuidos a la Administración urbanística actuante por la legislación vigente.

7.2 La Gerencia designará, como Administración actuante, un representante en la Junta de Compensación, con independencia de los representantes que haya de designar, en su caso, por su condición de titular de suelo y/o de aprovechamiento urbanístico en la unidad de ejecución.

Título III

Del ámbito y duración

Artículo 8. Ámbito.

El ámbito territorial de la Junta de Compensación es aquel que define la Unidad de Ejecución N° 2 del SR-12 del Suelo Urbanizable «Camino de Jardinillo» del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe (Sevilla) aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 9 de diciembre de 2003.

Artículo 9. Duración.

La Junta de Compensación tendrá la duración exigida para el cumplimiento de los fines de la misma, comenzando a actuar en la fecha de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, del acuerdo aprobatorio de su constitución por la Gerencia Municipal de Urbanismo, y no procederá su disolución y liquidación hasta el total cumplimiento de su objeto, sin perjuicio de los supuestos en que procede la disolución anticipada. La disolución se producirá conforme al artículo 56 de estos Estatutos.

Título IV

Estatutos, Bases de Actuación y Proyecto de Reparcelación, efecto de establecimiento del sistema y constitución de garantía económica

Artículo 10. Estatutos, Bases de Actuación y Proyecto de Reparcelación.

- 10.1 Los presentes estatutos son reglas de organización y funcionamiento de la Junta de Compensación, constituyendo las Bases de Actuación que se tramitan y aprueban simultáneamente con éstos, el conjunto de reglas y criterios conforme al cual sus miembros han de proceder a la distribución de los beneficios y cargas derivados del sistema de compensación, así como a dar cumplimiento a sus deberes urbanísticos.
- 10.2 La modificación de los Estatutos y/o las Bases requiere el acuerdo de la Asamblea General votado favorablemente por miembros que representen más del 50% de la superficie del suelo incluida en la unidad de actuación, y habrá de ser aprobada por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe.
- 10.3 En desarrollo de los criterios resultantes de las Bases, se redactará por la Junta el Proyecto de Reparcelación, en el que se reflejarán las fincas aportadas y las resultantes, con sus titulares y adjudicatarios, los terrenos a ceder a la Gerencia Municipal de Urbanismo y la determinación de la aportación financiera que se ha de imponer a los miembros de la Entidad como consecuencia de los costes de la actuación, incluyendo, en su caso, las compensaciones de los costes de urbanización mediante la cesión de terrenos edificables así como, el importe de las compensaciones en metálico, si fueran procedentes.
- 10.4 Una vez aprobado por la Junta de Compensación y por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, el Proyecto de Reparcelación servirá de título para la adjudicación definitiva de las fincas resultantes.

Artículo 11. Efecto del Establecimiento del Sistema.

- 11.1 El establecimiento del sistema de actuación por compensación y, en su caso, la aprobación de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación determinarán la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de actuación, al cumplimiento de las obligaciones inherentes a dicho sistema, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

Artículo 12. Constitución de garantía económica.

- 12.1 Antes de la aprobación definitiva de las Bases y Estatutos deberá, la Junta de Compensación, constituir, por medio de su Presidente, una garantía económica para asegurar el desarrollo de los trabajos de la Unidad de actuación que nos ocupa, que no podrá ser inferior en cuantía al 7% de los costes de urbanización, en cumplimiento de lo estipulado en el art. 130 de la LOUA.

Título V

De los requisitos de incorporación

Artículo 13. Composición de la Junta de Compensación.

- 13.1 La Junta de compensación se integra por las personas, físicas o jurídicas, propietarios de terrenos en el ámbito del Sector delimitado, incorporados a aquella en forma reglamentaria, así como por los titulares de aprovechamiento urbanístico que haya de materializarse en la misma, ya sea en calidad de promotores o adheridos a la misma, por las entidades públicas titulares de bienes demaniales o patrimoniales en dicho ámbito, y por los propietarios de suelo de Sistemas Generales adscritos al reseñado sector.
- 13.2 La Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe formará parte de la Junta de Compensación, como Administración actuante.
- 13.3 También podrán, en su caso, ser miembros de la Junta de Compensación, las empresas urbanizadoras que hayan de participar en la gestión de la unidad de actuación.

Artículo 14. Incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación.

- 14.1 La Junta de Compensación quedara integrada por los promotores del establecimiento del sistema de compensación y los demás propietarios que soliciten su incorporación a la misma durante el período de información pública tras la aprobación inicial de los Estatutos y las Bases de actuación, conforme al art. 129.3 de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía.
- 14.2 La incorporación se solicitará por los propios interesados mediante escrito presentado en el Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, haciendo constar expresamente de conformidad a lo dispuesto en el art 129.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) su voluntad en cuanto a si participan o no, en la gestión del sistema de compensación. A dichos efectos, podrán optar por algunas de las siguientes alternativas, mediante notificación:
- a) Adherirse a la Junta de Compensación, en constitución, asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan. Si se opta por esta opción, los propietarios en su solicitud de incorporación podrán elegir, entre abonar la parte de los costes de carga urbanística que le sean imputables, bien mediante el pago en metálico o, con la aportación de terrenos edificables por valor equivalente a dicha parte de los costes.
 - b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse a la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que resultaren afectados a la gestión de la unidad de actuación.

- 14.3 El sistema se seguirá en régimen de aportación forzosa mediante la reparcelación, sin más trámites, respecto de aquellos propietarios que no hubieran efectuado opción alguna de las alternativas expresadas en el párrafo anterior dentro del plazo de información pública de la aprobación inicial de los presentes estatutos y bases de actuación concedido, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 129.3 de la LOUA.
- 14.4 Los propietarios deberán entregar a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, dentro del plazo de información pública de la aprobación inicial de las estatutos y bases de actuación, certificación registral o los títulos acreditativos de su titularidad así como declarar las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes, que afecten a sus respectivas fincas, con expresión, en su caso, de su naturaleza, y de los nombres y domicilio de titulares de los derechos reales o arrendamientos.
- 14.5 Si algún propietario incumpliera su deber de manifestación de cargas o si las que declarase no se ajustaran a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del mismo, y, del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.
- 14.6 La incorporación de los miembros a la Junta de Compensación supone su plena aceptación de estos Estatutos y de las Bases de Actuación que los complementan.
- 14.7 Cuando las fincas pertenezcan a menores o que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.
- 14.8 Todos los miembros de la Junta tendrán, una vez incorporados a esta, los mismos derechos y obligaciones, no obstante, atendiendo a las respectivas cuotas de participación que se les asignen.

Artículo 15. Incorporación de Empresas Urbanizadoras.

- 15.1 Podrán incorporarse, en cualquier momento, a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente fondos o los medios necesarios para la urbanización. Para dicho supuesto, la urbanizadora estará representada en la Junta por medio de una sola persona, de conformidad con lo dispuesto en el art 166. f) del Reglamento de Gestión Urbanística.
- 15.2 La incorporación podrá instrumentarse antes de la constitución de la Junta, reflejándose en el acuerdo constitutivo, o bien con posterioridad, para la cual será necesario la convocatoria de una Asamblea General, asunción en esta por la urbanizadora de los compromisos al respecto, y la adopción del acuerdo con el voto favorable de más del 50% de las cuotas de la Junta.
- 15.3 Para la validez de la incorporación de empresas urbanizadoras será preciso, además, que éstas garanticen la gestión y financiación de la unidad en la forma y cuantía que determine, en su caso, la Junta de Compensación.
- 15.4 En el caso de propietarios disconformes con la incorporación de empresa urbanizadora para la ejecución de las obras de urbanización, se hará constar

expresamente tal circunstancia en el acuerdo de incorporación, y se entenderá que dichos propietarios asumirán el abono de sus correspondientes costes de urbanización en el plazo requerido por la Junta.

15.5 Para la valoración de la aportación de la empresa y de las adjudicaciones a su favor, se estará a lo señalado en las Bases de Actuación.

Artículo 16. Constitución de la Junta de Compensación.

16.1 Acto de constitución: Aprobado definitivamente el proyecto de Estatutos, y Bases de Actuación de la Junta por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, los promotores del establecimiento del sistema convocarán con una antelación mínima de diez días hábiles mediante carta certificada, a todos los propietarios que hubieran solicitado su incorporación a la Entidad dentro del plazo de información pública conferido, para que otorguen la Escritura pública de constitución de la Junta, señalando en aquella la Notaría, la fecha y la hora fijadas para dicho otorgamiento.

16.2 Los terrenos de aquellos propietarios que, al tiempo de la adquisición por la Junta de Compensación de personalidad jurídica, no se hallen adheridos al sistema de actuación mediante incorporación a aquella entidad, serán reparcelados forzosamente o, en su caso, si lo solicitan en forma, según lo estipulado en el art. 129.3 de la LOUA, serán expropiados en favor de la Junta de Compensación, que ostentará la condición de beneficiaria.

16.3 La constitución se hará mediante Escritura pública, en la que deberá constar:

- a) Relación de los propietarios y, en su caso, Empresas urbanizadoras.
- b) Relación de las fincas de las que son titulares.
- c) Acuerdo de constitución de la Junta de Compensación.
- d) Personas que se designen para ocupar los cargos de los órganos de la Junta de Compensación, en su caso, así como el otorgamiento de los apoderamientos que procedan.

16.4 Si en el acto de otorgamiento de la escritura pública de constitución hubieran concurrido propietarios que representen más del 50% de la superficie de la unidad de actuación, a continuación del mismo se celebrará Asamblea General, la cual, tras adoptar el orden el día, deliberará y adoptará los acuerdos que procedan.

16.5 Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones si las hubiere, se trasladarán, a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, quién adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio y elevará el acuerdo y copia autorizada de la escritura al organismo que corresponda a efectos de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

16.6 Hasta que se produzca la inscripción de la nueva Entidad en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, los que fueran nombrados Presidente y

Secretario de la misma quedarán apoderados por los promotores de aquella, para que realicen los actos de gestión necesarios para lograr su inscripción en el mencionado Registro y los preparatorios de su puesta en funcionamiento.

Artículo 17. Expropiación por la Administración urbanística actuante de los miembros no incorporados a la Junta de Compensación.

Los propietarios que hayan optado por no participar en el sistema de compensación, renunciado a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y hayan solicitado expresamente la expropiación de sus terrenos tras la aprobación inicial de los Estatutos y las Bases de actuación, conforme al art. 129.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, serán expropiados por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe en beneficio de la Junta de Compensación.

Artículo 18. Cuestiones de titularidad, capacidad y representación.

18.1 En orden a la resolución de las cuestiones de titularidad, capacidad y representación que puedan plantearse se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística y, especialmente, a lo previsto en los arts. 76, 103 y 166 e) y f) R.G.U, así como en la legislación de expropiación forzosa.

18.2 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 Junta de Compensación de cuantas obligaciones dimanen de su condición en la misma. Si no designasen representante en el plazo de quince días, a contar desde el día siguiente al que fueron requeridos para ello, serán nombrados por el Presidente o por órgano actuante, en su caso.

Si los terrenos pertenecieran a una sociedad de gananciales, la incorporación deberán suscribirla ambos cónyuges.

En el supuesto de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otra cualquier derecho real limitativo del dominio, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba su rendimiento económico correspondiente.

Artículo 19. Actuación fiduciaria de la Junta de Compensación.

19.1 Sin perjuicio de la conservación de la propiedad de los terrenos por sus dueños, la Junta de Compensación actúa como fiduciaria con Pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a sus miembros, en orden a la gestión y urbanización de la unidad de actuación, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

19.2 La Junta de Compensación, a través de su órgano gestor podrá poner a disposición, de quienes ejecuten la obra urbanizadora, las superficies sobre las que se vayan a ejecutar las obras y aquellas otras que sea necesario ocupar durante su realización, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el resultado de la compensación.

Artículo 20. Transmisión de bienes y derechos.

20.1 Los miembros de la Junta de Compensación podrán enajenar los terrenos aportados al Sistema de Compensación con las siguientes condiciones y efectos:

- a) El transmitente notificará en forma fehaciente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión a los efectos de su necesaria constancia. Hasta tanto no se produzca la citada notificación a la Junta de Compensación el transmitente seguirá siendo a todos los efectos el titular de las obligaciones que se derivan de la compensación.
- b) El adquirente por cualquier clase de título quedará subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, debiéndose hacer expresa mención de ello en el título de transmisión.

20.2 Estas transmisiones, al igual que la incorporación de nuevos asociados o de empresas urbanizadoras implicará de modo inmediato y sin más trámite, la correspondiente modificación de las cuotas de participación en la Junta, sin que ello pueda en ningún caso interpretarse como modificación de los presentes Estatutos.

20.3 Las transmisiones de terrenos que se realicen entre los miembros de la Junta de Compensación con ocasión del desarrollo del sistema de ejecución gozarán de las exenciones y, en su caso, bonificaciones fiscales previstas por la pertinente legislación general y autonómica, así como por las correspondientes normas locales.

Artículo 21. Terrenos adquiridos por la Junta de Compensación.

21.1 La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación de los terrenos y bienes tanto de aquellos propietarios que hubieran solicitado expresamente, durante el plazo concedido al efecto, la aplicación del instituto expropiatorio como, en su caso, de aquellos propietarios que incumplieran sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema.

21.2 Para el caso de miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema, podrá optarse también por la expropiación, o en su caso, por aplicar la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan una vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables.

21.3 Así mismo la Junta de Compensación, previo acuerdo adoptado en Asamblea General, podrá adquirir terrenos incluidos en la unidad de actuación por compra a sus propietarios o como resultado de la aportación por sus miembros para hacer frente a los gastos de urbanización.

21.4 En todo caso, la adquisición de terrenos incluidos en la unidad de actuación que efectúe la Junta por expropiación o compra, serán con cargo a una cuota extraordinaria que se fijará en la Asamblea General y llevará aparejada una modificación de las cuotas de los asociados en la proporción correspondiente a la atribución de las cuotas derivadas de los nuevos terrenos adquiridos, y que se hará

prorrateándolas entre el resto de los miembros de la Junta. Dichos terrenos podrán ser también gravados o enajenados por la Junta para hacer frente a los gastos de urbanización, previo acuerdo adoptado en la Asamblea General.

Artículo 22. Participación en la Junta de Compensación.

- 22.1 La participación de los miembros de la Junta de Compensación estará en función de la superficie de las fincas incluidas en la unidad de actuación de las que sean propietarios y, en su caso, del derecho al aprovechamiento urbanístico que hayan de hacer efectivo en la misma.
- 22.2 La participación de los miembros de la Junta se expresará en cuotas porcentuales de participación sobre la superficie total de las fincas aportadas incluidas en la unidad de actuación computables a los efectos de patrimonializar sus aprovechamientos urbanísticos, ya sean éstas de titularidad privada o de titularidad municipal de carácter patrimonial integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo, y, en su caso, en cuotas porcentuales de participación del aprovechamiento urbanístico que les corresponda sobre el aprovechamiento objetivo total asignado a la unidad.
- 22.3 La participación correspondiente a los propietarios que hayan de ser expropiados, o de aquellos que se les adquiera el terreno o parte de este por quedar sujeto a la reparcelación forzosa, corresponderá a los miembros de la Junta de Compensación, según su cuota de participación; pero solo podrán hacer valer su cuota una vez que garanticen los pagos extraordinarios para que su adquisición proceda.
- 22.4 Desde el acto de la constitución de la Junta y hasta que, en su caso, sus miembros acepten y garanticen los pagos extraordinarios a que se refiere el apartado anterior, el cómputo de las cuotas de participación, tanto para fijar sus aportaciones como la participación en las decisiones de sus órganos, se hará excluyendo del mismo a los propietarios u otros titulares de derechos no incorporados efectivamente a la misma.
- 22.5 Las cuotas de participación serán actualizadas con cada transmisión de terrenos o de aprovechamiento urbanístico que se produzca, también por las compensaciones de los costes de urbanización por terrenos edificables que se realicen o, tras la expropiación de los miembros que lo hayan solicitado, así como en el supuesto de incorporación de nuevos miembros a la Junta.
- 22.6 La actualización de las cuotas procederá de forma automática salvo cuando algún miembro de la Junta haya hecho renuncia del prorrateo previsto en el apartado 3 del artículo anterior.
- 22.7 La superficie de cada finca se tendrá que acreditar por su propietario mediante documento público acompañado del plano de la finca actualizado, declarando los gravámenes que afectan a la misma, arrendatarios, u ocupantes, y si existe o no procedimientos judiciales sobre la misma. Acompañara también, copia del último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles.

22.8 Cuando la superficie acreditada en los títulos no coincida con la realidad física de la finca, se tendrá en cuenta la realidad física sin perjuicio de las reclamaciones que por vía civil pudieran proceder con los propietarios colindantes.

22.9 Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, esta salvo que sea incompatible con el planeamiento, se trasladará a la finca resultante o participación indivisa en la finca resultante que le sea atribuida en compensación al propietario cuya propiedad estaba gravada. En el supuesto de no declararse la carga o gravamen, o que lo declarado no se ajuste a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar en el momento de la compensación serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión, deduciéndose del valor de los derechos que le correspondan lo que resulte por la redención de las cargas silenciadas.

Artículo 23. Derechos de los miembros.

23.1 Los miembros de la Junta de Compensación tendrán los siguientes derechos:

- a) Adjudicarse los terrenos que cómo resultado de la aplicación del sistema les corresponda.
- b) Que se le compensen los costes de urbanización que le corresponden mediante la cesión de terrenos de valor equivalente a dicha parte de los costes.
- c) Solicitar la expropiación de los terrenos afectados si no desean incorporarse a la gestión del sistema, siempre que dicha solicitud se efectúe durante el trámite de información pública tras la aprobación inicial de los presentes Estatutos y Bases de actuación.
- d) Participar en las sesiones de la Asamblea General por si o por medio de representante, presentando proposiciones y sugerencias.
- e) Elegir a los miembros de los órganos de gestión y administración de la Entidad y ser elegidos para el desempeño de cargos.
- f) Emitir su voto en proporción a sus respectivas cuotas.
- g) Recibir información puntual de la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes, todo ello en las condiciones que se acuerden en la Asamblea General.
- h) Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la Junta.
- i) Y, en general, los derechos que le correspondan conforme a estos Estatutos y a la legislación vigente.
- j) En la disolución percibir el patrimonio de su participación.

23.2 Para el ejercicio de sus derechos, los miembros de la Junta habrán de acomodarse a lo señalado en los Estatutos y acuerdos de la entidad.

Artículo 24. Obligaciones de los miembros.

Son obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación las que se enumeran a continuación:

- a) Poner a disposición de la Junta los documentos acreditativos de su titularidad sobre las fincas aportadas y declarar ante la misma la situación jurídica, cargas y gravámenes que afectan a éstas; con expresión, en su caso, de su naturaleza, cuantía, nombre y dirección de los titulares de derechos reales o arrendamientos.
- b) Regularizar la titularidad y situación registrales de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale la Asamblea General.
- c) Estar sujetos a reparcelación forzosa para el caso de que no hayan solicitado expresamente en el plazo conferido la expropiación de sus terrenos.
- d) Facilitar la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.
- e) Sufragar los gastos de la urbanización, los de conservación de la misma, y los de constitución y funcionamiento de la Junta de Compensación, abonando en los plazos establecidos las cuotas o derramas que se establezcan. A estos efectos, la Asamblea General fijará la cantidad correspondiente a cada miembro en función de la cuota de participación que tenga asignada.
- f) Cumplir con las obligaciones dimanantes de la actuación urbanística y con los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta, sin perjuicio de la interposición de los recursos administrativos que crean conveniente formular.
- g) Señalar un domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones, para constancia en la Secretaría de la Junta.
- h) Notificar a la Junta con un mes de antelación, su propósito de transmitir a un tercero no miembro la Junta de Compensación de sus terrenos incluidos en la unidad de actuación. Y, para el caso de que la transmisión a tercero se haga efectiva deberá notificarlo en forma fehaciente a la Junta, a los efectos de su necesaria constancia, y en evitación de las consecuencias previstas en el artículo 20.1 a) de los presentes Estatutos.
- i) Y las demás obligaciones que les corresponden conforme a estas Bases y Estatutos y a la legislación aplicable.

Artículo 25. Medios Económicos.

25.1 Las aportaciones a realizar por los miembros de la Junta de Compensación estarán constituidas por la totalidad de los terrenos y derechos afectados por la actuación, por las cuotas ordinarias y extraordinarias y por las aportaciones de las empresas urbanizadoras, en caso de incorporarse a la Junta, y se acordarán para alguno de los siguientes fines:

- a) Para adquirir por compraventa o expropiación forzosa, otras fincas o inmuebles incluidos en la delimitación de la actuación urbanística UE-2 del SR 12 del suelo urbanizable «Camino de Jardinillo».
- b) Para financiar la redacción y formalización de todos los proyectos técnicos que a juicio de la Asamblea General, sean necesarios para el mejor desarrollo de las actuaciones de la Junta.
- c) Para costear los gastos de constitución, los generales de administración, explotación y funcionamiento, y en general cualquier otro que apruebe el órgano rector de la Junta.
- d) Para costear los gastos de la obra de urbanización que se hayan de acometer.

25.2 La forma de pago de estas aportaciones de los miembros de la Junta se determinará por la Asamblea General de forma proporcional a las cuotas de participación asignadas.

Título VI

Órganos de la Junta de Compensación

Artículo 26. Órganos de gobierno de la Junta.

Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán:

- a) La Asamblea General.
- b) El Presidente.
- c) El Vicepresidente.
- d) El Secretario.
- e) El Consejo Rector, en su caso.

Capítulo 1: De la Asamblea General

Artículo 27. Naturaleza.

La Asamblea General es el órgano supremo de la Junta de Compensación y estará constituida por todos los miembros de la misma, por las empresas urbanizadoras incorporadas, en su caso, y por el representante que designe la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, en su calidad de administración actuante; y, conocerá, deliberará y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia.

Todos los miembros o asociados, incluso los disidentes y los no asistentes a sus reuniones, quedarán sometidos a los acuerdos válidos adoptados por la Asamblea General, sin perjuicio de las acciones que les correspondan frente a los miembros de la misma.

Presidida por el PRESIDENTE O VICEPRESIDENTE.

Artículo 28. Clases de Asamblea General.

Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias y Extraordinarias.

Artículo 29. Asambleas Generales Ordinarias.

La Asamblea General ordinaria se reunirá dos veces al año (1º semestre y 2º semestre):

- a) Dentro de los tres primeros meses de cada ejercicio económico, que coincidirá con los años naturales, celebrará sesión para conservar la gestión común y aprobar, en su caso, la Memoria y Cuentas del ejercicio económico anterior, previo informe de los Censores de Cuentas, designados al efecto.
- b) En el mes de noviembre de cada año, se convocará para conocer y aprobar el Presupuesto de ejercicio económico siguiente, nombrar a los Censores de Cuentas para dicho ejercicio y designa, en su caso, los miembros del Consejo Rector.

Artículo 30. Asambleas Generales Extraordinarias.

30.1 Toda reunión de la Asamblea General que no sea de las señaladas en el artículo anterior tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria.

30.2 La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando lo estime conveniente su Presidente, el representante de la Administración actuante o miembros que representen, al menos, el 35% (treinta y cinco por ciento) de las cuotas de participación en la Junta. En este supuesto se han de convocar las reuniones en los quince días siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros quince, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar.

30.3 Asimismo, se reunirá la Asamblea con carácter universal cuando, estando reunidos todos los miembros de la Junta, acuerden por unanimidad su celebración, sin necesidad de convocatoria.

Artículo 31. Facultades de la Asamblea General.

La Asamblea General, Órgano supremo de gobierno y administración de la Junta, tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Elegir entre sus miembros a su Presidente y a su Vicepresidente y proceder al nombramiento del Secretario, así como a un Consejo Rector, en su caso.
- b) Redactar el Proyecto de Reparcelación y someterlo, previa audiencia de todos los afectados por el plazo de un mes, a aprobación de la Asamblea General para su posterior elevación a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe para su ratificación.
- c) Encargar cualquier otro proyecto que sea necesario para el mejor desarrollo de las actuaciones de la Junta.
- d) La contratación de las obras de urbanización y la incorporación de empresas urbanizadoras.
- e) La modificación de los Estatutos y las Bases de Actuación, los cuales deberán ser aprobados por miembros que representen más del 50% de las cuotas de participación, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento.
- f) El cambio del domicilio social de la Junta, (o por Consejo Rector)
- g) La administración económica de la Junta.
- h) El nombramiento y separación del personal administrativo, y señalamiento de su régimen de trabajo (o por Consejo Rector).
- i) La aprobación del Presupuesto ordinario y extraordinario de cada ejercicio y el nombramiento de censores de cuentas.
- j) Señalamiento y rectificación de cuotas ordinarias y extraordinarias para atender los gastos de la Junta.
- k) Examen de la gestión común y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales de la Entidad.
- l) La imposición de cuotas ordinarias y extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual.
- m) Autorizar la normalización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta.
- n) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.

- o) Acordar la normalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- p) Solicitar a la Administración actuante para que proceda a la expropiación forzosa de aquellos propietarios que, en tiempo y forma, lo hayan solicitado expresamente, así como, el inicio de la vía de apremio para el cobro de los derramas.
- q) Designar el establecimiento bancario, que ha de custodiar los fondos de la Junta, (o por Consejo Rector).
- r) Representar judicial y administrativamente a la Junta, pudiendo conferir mandatos para el ejercicio de dicha representación.
- s) Acordar la disolución de la Junta de Compensación y aprobar las normas para su liquidación.
- t) Aprobar criterios de valoraciones de las fincas resultantes, y precios de compensación.
- u) Delegar en el consejo rector las facultades reconocidas en favor de la de la asamblea, a excepción de los presupuestos y las cuentas anuales
- v) Resolución de cuantos asuntos sean propuestos por el consejo, o no estén atribuidos a otro órgano de la junta

Artículo 32. Convocatoria.

32.1 Las reuniones de la Asamblea General ordinaria o Extraordinaria serán convocadas por el Secretario, de orden del presidente, o por acuerdo del Consejo Rector, mediante carta certificada remitida a los miembros de la Junta de Compensación, con diez días de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse, o medio electrónico.

32.2 La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión, en primera convocatoria, así como también los asuntos integrantes del orden del día que habrán de someterse a conocimiento y resolución de la-Asamblea General, sin que puedan ser objeto de examen otros asuntos no indicados en la convocatoria, salvo que se declare de urgencia por mayoría simple de las cuotas de asistencia. Simultáneamente, se podrá convocar en segunda convocatoria para media hora después y en el mismo lugar, para el supuesto de que a la hora señalada para la primera convocatoria no se reuniere el quórum de asistencia necesario.

32.3 La convocatoria de la Asamblea General ordinaria, contendrá, además la indicación de que en el domicilio social de la Junta de Compensación estará a disposición de los miembros de la misma, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión la Memoria y Cuentas, o el Presupuesto para el ejercicio económico siguiente.

Artículo 33. Constitución.

33.1 La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurren a ella, por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos al 51% (cincuenta y un por ciento) de las cuotas de participación.

En segunda convocatoria, que se celebrará media hora después de la primera, será válida la constitución cualquiera que sean el número de miembros concurrentes, si representan por lo menos, el 25% de las cuotas de participación.

33.2 No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, la Asamblea General se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto de su competencia, siempre que se hallen presentes o representados todos sus miembros y así lo acuerden por unanimidad.

33.3 Los miembros de la Junta de Compensación podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en las reuniones de la Asamblea, debiendo designar las personas jurídicas una sola persona como representante.

Artículo 34. Adopción de acuerdos.

34.1 El Presidente, si este no asistiere, el Vicepresidente, presidirá la Asamblea General y dirigirá los debates, y actuará de Secretario el que se designe, o en su defecto, el vocal que determine en el propio acto el miembro que actúe de Presidente.

34.2 Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, presentes o representadas, salvo lo previsto en el párrafo siguiente. En el caso de empate se repetirá de nuevo la votación, con el fin de lograr la mayoría; y en esta segunda votación, el voto del Presidente será decisorio, si se produjese nuevo empate.

34.3 Requerirán el voto favorable de socios que representen más del 50% de la superficie de la unidad de actuación o de las cuotas de participación o representación de la Junta, los acuerdos relativos a las siguientes materias:

- a) Contratación de crédito, enajenación y gravámenes de terrenos, incorporación y selección de la empresa urbanizadora.
- b) Modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, aunque precisará para su eficacia la ratificación de la Administración actuante.
- c) Aprobación del Proyecto de Reparcelación, aunque precisará para su eficacia la ratificación de la Administración actuante. No obstante, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 136.2 de la LOUA, cuando por cualquier causa y tras dos votaciones no pudiera alcanzarse la aprobación del proyecto de reparcelación en el seno de la Junta de Compensación, esta, a iniciativa propia o de los propietarios que hubieran apoyado el proyecto formulado y, en todo caso, a requerimiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, deberá elevar

a la Administración actuante dicho proyecto para su examen y aprobación. Transcurrido dos meses desde la presentación del Proyecto de Reparcelación en la Gerencia sin adopción de acuerdo alguno, se entenderá otorgada la ratificación por ministerio de la Ley.

34.4 Todos los miembros de la Junta de Compensación, incluso los disidentes y no asistentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por sus órganos, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan contra los mismos.

34.5 Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos.

Artículo 35. Actas y certificaciones.

35.1 De cada reunión de la Asamblea General se levantará la oportuna acta en la que se hará constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, que deberá ser sometida a la Asamblea General, para su aprobación en la siguiente reunión que se celebre.

35.2 Dichas actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario del Consejo Rector y dos de los socios asistentes.

35.3 El Secretario, con el visto bueno del Presidente y a requerimiento de los miembros de los órganos urbanísticos, podrá expedir certificaciones del contenido del libro de Actas.

35.4 Se remitirán copia a todos los miembros.

Artículo 36. Asistencia de personal especializado.

La Asamblea General podrá requerir la asistencia a sus reuniones, con voz pero sin voto, de técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

Capítulo 2: Del Presidente

Artículo 37. Nombramiento.

El Presidente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá duración de dos años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

Artículo 38. Funciones.

Serán funciones del Presidente:

- a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y de los órganos colegiados de la Junta, dirigir las deliberaciones, proponer la adopción de acuerdos, ejecutarlos y hacerlos cumplir, y, decidir los empates con voto de calidad.
- b) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
- c) Autorizar con su firma las Actas de la Asamblea General y de los órganos colegiados, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- d) En la forma que por los órganos competentes se determine, abrir y cancelar a nombre de la Junta de Compensación cuentas corrientes y de ahorro en toda clase de Bancos e instituciones de crédito y ahorro, disponer de esas cuentas mediante talones, cheques y demás instrumentos de pago; firmar la correspondencia, recibos y resguardos; librar, aceptar, endosar, anular y descontar efectos mercantiles; protestar por falta de aceptación o de pagos letras de cambio y, en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas por la actividad de la Junta de Compensación.
- e) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General, o el Consejo Rector.

Capítulo 3: Del Vicepresidente

Artículo 39. Nombramiento y Funciones.

39.1 El Vicepresidente será nombrado en igual forma y por el mismo periodo que el Presidente.

39.2 Corresponde al Vicepresidente:

- a) Ejercer todas las facultades que corresponden al Presidente, en los casos de vacante, ausencia o enfermedad de este.
- b) Sustituir al Presidente en los casos en que este delegue sus funciones.

Capítulo 4: Del Secretario

Artículo 40. Nombramiento.

Actuará de Secretario quien designe la Asamblea en su sesión constitutiva. Su nombramiento tendrá una duración indefinida.

El Secretario, que actuará con voz y sin voto en la Asamblea levantará acta de sus reuniones haciendo constar el resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados y expidiendo certificaciones con el visto bueno del Presidente.

En caso de ausencia el Secretario será sustituido por el vocal que al efecto se designe por el Consejo Rector.

Artículo 41. Funciones.

Serán funciones del Secretario:

- a) Asistir preceptivamente a todas las reuniones de los órganos Colegiados de la Junta, con voz pero sin voto, salvo que su nombramiento recayera sobre un miembro de los mismos.
- b) Levantar acta de las sesiones de los órganos colegiados, transcribiéndolas en el libro de actas correspondiente.
- c) Llevar un libro de registro en el que se relacionarán todos los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus datos personales, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos que a cada uno corresponden.
- d) Notificar a todos los miembros de la Junta, cuando por su naturaleza o entidad proceda, los acuerdos de los órganos de la misma y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.
- e) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta de Compensación.
- f) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.
- g) Expedir certificaciones, con el visto bueno del Presidente.

Capítulo 5: Del Consejo Rector

Artículo 42. Composición.

42.1 El Consejo Rector, como órgano de representación permanente de la Asamblea General y órgano ejecutivo normal de gobierno y administración de la Junta de Compensación, estará compuesto por un Presidente, un Secretario y tres Vocales, como máximo.

42.2 Los componentes del Consejo Rector serán designados por la Asamblea General entre quienes ostenten la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, salvo la figura del Secretario. La duración del cargo de miembro del Consejo Rector será de dos años, pudiendo procederse a su reelección por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General.

42.3 El Consejo Rector determinará su régimen de actuación y el sistema de sustituciones de sus miembros por ausencia, enfermedad, etc.

42.4 La duración del cargo de miembro del Consejo Rector, excepción hecha del representante de la Administración actuante que podrá ser removido discrecionalmente por quien lo nombró, será de dos años, pudiendo ser reelegidos indefinidamente por iguales períodos. Si la Asamblea General acordase el cese de uno o más componentes del Consejo Rector en la misma reunión en que así lo decida, habrá de designar a quienes hayan de sustituirles hasta la renovación inmediata del mismo. En caso de fallecimiento o renuncia de uno o más del Consejo Rector, la Asamblea General podrá designar a quienes hayan de sustituirles hasta la renovación inmediata de aquel.

Artículo 43. Competencias del Consejo Rector.

43.1 Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes, sin más limitaciones que la necesidad de someter a conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le están reservados.

43.2 Serán funciones específicas del Consejo Rector:

- a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- b) Administrar los fondos de la Junta de Compensación, formalizando la Memoria y Cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a la Asamblea General.
- c) Proponer a la Asamblea General, para su aprobación por la misma, el Presupuesto de ingresos y gastos anuales y aplicarlos en la medida correspondiente.
- d) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
- e) Concertar la realización de toda clase de estudios y trabajos profesionales, técnicos y jurídicos o económicos que se estimen necesarios.
- f) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada.
- g) Abrir y mantener a nombre de la Junta de Compensación cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, ingresando o retirando fondos de ellas a su conveniencia.
- h) Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualquiera de sus Cajas, Bancos de carácter oficial y privado, Caja de Ahorros, sociedades, empresas, particulares, etc.

- i) Proponer a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los socios de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que sean pertinentes, bien por nuevas aportaciones o incorporaciones, o a consecuencia del Proyecto de Reparcelación.
- j) Acordar la realización de toda clase de actos de dominio y administración, tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones, permutas, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva, constitución de derechos reales, cancelación de los mismos, etc., relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta de Compensación, requiriéndose para los actos enumerados la previa aprobación de la Asamblea General.
- k) Nombrar y separar al personal administrativo o laboral al servicio de la Junta de Compensación y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- l) Proponer a la Asamblea General las cantidades que han de satisfacer los miembros de la Junta de Compensación para atender a los gastos comunes, así como la forma y plazos en que satisfacerse, en aplicación de artículo 40 de estos Estatutos.
- m) Proceder contra los socios morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que le correspondan.
- n) Notificar a los órganos urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efecto ante aquellos.
- o) Acordar el traslado del domicilio de la Junta de Compensación.
- p) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen en favor de la Junta de Compensación y de los miembros de la misma.
- q) Y en general, las facultades y atribuciones que en él delegue la Asamblea General.
- r) Convocar asambleas generales ordinarias y extraordinarias

Artículo 44. Convocatoria.

44.1 El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para el interés común a iniciativa de su Presidente o de dos de sus miembros.

44.2 La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y de lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el Secretario con un mínimo de cuatro días de antelación, quedando válidamente constituido el Consejo Rector, cuando concurren a la reunión, presentes o representados, al menos, 3 de sus miembros.

Artículo 45. Adopción de acuerdos.

- 45.1 Los acuerdos serán adoptados, con voto individualizado, y dirimirá los empates el voto del Presidente. Los acuerdos válidamente adoptados serán inmediatamente efectivos sin perjuicio de los recursos procedentes.
- 45.2 No podrá ser objeto de acuerdo ningún asunto que no figure en el Orden del Día, salvo que estén presentes todos los miembros del Consejo Rector y sea declarada su urgencia por el voto favorable de la mayoría de las cuotas representadas.
- 45.3 Los miembros del Consejo Rector podrán hacer constar en el acta su voto contrario al acuerdo adoptado y los motivos que lo justifiquen. Cuando voten en contra y hagan constar su motivada oposición, quedarán exentos de la responsabilidad que, en su caso, pueda derivarse de los acuerdos de este órgano colegiado.

Artículo 46. Actas y certificaciones.

- 46.1 De cada reunión del Consejo Rector se levantará la oportuna acta en la que se hará constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.
- 46.2 Dichas actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.
- 46.3 El Secretario, con el visto bueno del Presidente y a requerimiento de los miembros de la Junta de Compensación o de los órganos urbanísticos, podrá expedir certificaciones de los referidos acuerdos.

Artículo 47. Medios Personales.

- 47.1 La Junta General funcionará mediante la contratación del personal o de los profesionales que se considere necesario, que deberá ser retribuido con cargo a los recursos económicos presupuestados.
- 47.2 Los órganos de la Junta General podrán requerir la asistencia a sus reuniones, con voz pero sin voto, de técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

Título VII

Régimen Económico y jurídico

Capítulo 1: Aportaciones y medios económicos

Artículo 48. Recursos Económicos de la Junta de Compensación.

- 48.1 Los recursos de la Junta de Compensación estarán constituidos por las aportaciones de sus miembros, por las ayudas y subvenciones que se obtengan,

por los créditos que en su caso se concierten, con o sin la garantía de los terrenos incluidos en la unidad de actuación, por las aportaciones de las empresas urbanizadoras, en caso de su incorporación a la Junta, y por cualesquiera otros que legalmente se obtengan.

48.2 Las aportaciones de los miembros serán de dos clases:

- a) Las ordinarias, que son las destinadas a sufragar los gastos generales de la gestión y los de urbanización, conforme al Presupuesto Anual aprobado por la Asamblea general.
- b) Las extraordinarias, que son las destinadas al pago de precios, justiprecio indemnizaciones de fincas o derechos en los casos que fuere preciso, o en cualquier otra no prevista en el Presupuesto.

48.3 Hasta la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, el importe de las cuotas será proporcional a la participación en gastos que le corresponden a cada miembro en la Junta de Compensación y que se determina conforme a las Bases de Actuación; una vez aprobado aquel, el importe de las cuotas se ajustará en función del valor de las fincas que a cada miembro les haya sido adjudicada.

Artículo 49. Importe y Pago de Cuotas.

49.1 En el Presupuesto Anual de la Junta de Compensación se fijarán la cuantía y el calendario para el pago de las cuotas ordinarias que procedan.

49.2 El pago se realizará en el plazo que a tal efecto se establezca o, en su defecto, en el de un mes, contado desde la fecha en que el Presidente de la Asamblea General requiera de pago al asociado.

49.3 El Impago de las cuotas en el tiempo y forma acordados producirá las siguientes consecuencias:

- a) Transcurrido un mes desde la fecha en que se hubiere vencido el plazo del requerimiento de pago. (deberá abonarse la cantidad acordada más el 8%)
- b) Efectuado, podrá solicitarse a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, que proceda a la iniciación de la vía de apremio.
- c) Además, transcurridos los plazos de pago voluntario y si con anterioridad ya hubiera sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna cuota contra el mismo asociado, será de aplicación con respecto a estos asociados el sistema de reparcelación forzosa, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que le sean imputables, salvo que expresamente soliciten la expropiación de sus terrenos dentro del plazo de pago voluntario concedido.

49.4 Las cuotas extraordinarias serán exigibles conforme a lo que se acuerde en la Asamblea General.

Artículo 50. Fondos.

50.1 Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en establecimiento bancario, designado por el Consejo Rector a nombre de la Entidad.

50.2 Para disponer de los fondos de la Entidad será suficiente con la intervención solidaria de entre dos personas designadas por la Asamblea General.

Artículo 51. Contabilidad.

51.1 La Junta llevará la contabilidad de la gestión económica en soportes adecuados para que en todo momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas, y de ellos deriven las cuentas que han de rendirse.

51.2 La contabilidad estará a cargo del miembro de la Asamblea General designado para la custodia de fondos bajo la supervisión del Presidente, quien contratará para llevar a cabo la misma los servicios de las personas o entidades competentes para ello, con cargo a los presupuestos de la Junta de compensación.

Capítulo 2: Régimen de los acuerdos de los órganos de la Junta de Compensación

Artículo 52. Vigencia de los Estatutos.

52.1 Los presentes Estatutos, una vez legalmente aprobados, tendrán naturaleza obligatoria para la Administración y los Miembros de la Junta de Compensación.

52.2 Cualquier modificación del Estatutos que se acuerde por la Asamblea General, requerirá la aprobación del órgano urbanístico actuante.

Artículo 53. Ejecutividad de los acuerdos.

Los acuerdos de los órganos de la Junta de Compensación, adoptados en el ámbito de sus respectivas atribuciones y que no requieran aprobación de la Administración actuante, serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de las acciones y recursos que contra los mismos procedan.

Artículo 54. Impugnación de los acuerdos de los órganos de la Junta.

54.1 Contra los acuerdos, tanto expresos como presuntos, de la Asamblea General, podrá interponerse recurso ante la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe en el plazo de un mes desde su notificación.

La resolución de dicho recurso agotará la vía administrativa, quedando expedita la acción correspondiente ante la jurisdicción contencioso-administrativa de acuerdo con la Ley reguladora en la materia.

54.2 La impugnación de los mencionados acuerdos no menoscaba su inmediata ejecutividad y su eficacia, salvo que así lo acuerde expresamente el órgano que haya de resolver el correspondiente recurso, en cuyo caso el mismo podrá exigir al recurrente la constitución de la caución suficiente para garantizar la reparación de los perjuicios que pudieran derivarse de la suspensión.

54.3 No están legitimados para la impugnación quienes hubiesen votado a favor del acuerdo, por si o por medio de sus representantes.

Artículo 55. Improcedencia de Interdictos.

55.1 Conforme al art. 185 del R.G.U., los miembros de la Junta «no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión frente a resoluciones de la Junta de Compensación, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos y de acuerdo con el procedimiento estatutariamente establecido».

55.2 Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el plan que se ejecute.

Título VIII

Disolución y liquidación Junta de Compensación

Artículo 56. Disolución.

56.1 La Junta de Compensación se disolverá, previo cumplimiento de su objetivo, por acuerdo de la Asamblea General, cuando se haya dado cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización y, en consecuencia, se haya adquirido por sus miembros el aprovechamiento urbanístico que les corresponde en la unidad.

56.2 La Junta de Compensación habrá de disolverse por acuerdo de la Administración actuante, cuando esta decidiera la sustitución del sistema de actuación inicialmente adoptado, como consecuencia del incumplimiento de la Junta en el desarrollo de los deberes de urbanización.

56.3 En todo caso, la disolución de la Junta de Compensación requerirá para su efectividad la aprobación por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, del acto de aprobación de la disolución de la Junta se dará traslado al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, para su debida constancia.

56.4 No podrá disolverse sin que conste el cumplimiento total de las obligaciones

Artículo 57. Liquidación.

Acordada válidamente la disolución de la Junta de Compensación, la Asamblea General adoptará los acuerdos pertinentes para su liquidación mediante el cobro de créditos y el pago de deudas, y el remanente, si lo hubiera, se distribuirá entre sus miembros en proporción a sus respectivas cuotas de participación. Para ello, la Junta podrá nombrar de tres liquidadores, para que procedan a llevar a cabo tales actuaciones, los cuales contarán con plenas facultades para ello.