

MAIRENA DEL ALJARAFE

Doña Marta Alonso Lappi, Vicepresidenta de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de esta localidad.

Hace saber: Que por Resolución de Alcaldía n.º 4538 de fecha 27 de julio de 2021, se procede al archivo del expediente instruido para la declaración de caducidad de las Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación de la AUSU-26 C/ Calahoyas.

Así mismo, se declara establecido el Sistema de Compensación y se aprueban definitivamente las Bases de Actuación y Estatutos, que han de regir la gestión de la citada Unidad de Ejecución, cuyo texto definitivo se transcribe a continuación, quedando en suspenso los efectos del Establecimiento del Sistema hasta que se otorgue la Escritura de Constitución de la Junta de Compensación.

Igualmente, por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en sesión celebrada el 19 de julio de 2021, se procede al nombramiento del Sr. Gerente de la misma, como representante de la Administración actuante en la Asamblea General de la Junta de Compensación.

PROYECTO DE BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA AUSU 26 CALLE CALAHOYA PGOU MAIRENA DEL ALJARAFE

I. DISPOSICIONES GENERALES.

Base 1. *Ámbito territorial y finalidad.*

1. Las presentes Bases se redactan para establecer los criterios a adoptar en la elaboración del Proyecto de Reparcelación que la Junta de Compensación redacte en el ámbito de la innovación del Estudio de Detalle de la unidad de ejecución AUSU-26 «Calle Calahoya» del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe.

2. El desarrollo de dicha Unidad se efectuará por el sistema de Compensación de conformidad a lo previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe (Sevilla).

3. Las presentes Bases contienen un conjunto de reglas que permiten, mediante la utilización de sus criterios, el cálculo de aportaciones y adjudicaciones, teniendo en cuenta las reglas y los recursos de posible formulación que se contienen en los Estatutos de la Junta de Compensación, como reguladores de la organización y funcionamiento de la misma, reglamentar la incorporación de los miembros de la Junta en cuanto a la valoración de sus aportaciones, a la ejecución de la obra urbanizadora y la liquidación de los efectos de la Junta, mediante el señalamiento de las normas referentes al reparto de beneficios y cargas entre sus componentes, todo ello contemplando al Ayuntamiento, como Órgano de fiscalización y como receptor de los terrenos de cesión obligatoria.

4. Una vez aprobadas definitivamente las Bases y los Estatutos de la Junta de Compensación se constituirá la Junta mencionada, con efectos desde la inscripción del acuerdo de aprobación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

5. En su momento, y en desarrollo de estas Bases, se formulará un Proyecto de Reparcelación, con el contenido que señala el artículo 11 de los Estatutos de la Junta que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de los terrenos.

6. En el desarrollo y aplicación de dicho sistema se estará a lo establecido en la LOUA así como, en lo que sea procedente, en el Reglamento de Gestión Urbanística (RG 3288/1978), y a lo que se prevé en estas Bases.

Base 2. *Actuaciones que comprende.*

La actuación por el sistema de compensación comprenderá:

- La expresión de las fincas de los propietarios no incorporados cuya beneficiaria será la Junta de Compensación
- La cesión gratuita al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe de los terrenos de cesión obligatoria así como de las obras e instalaciones que hayan de ejecutarse conforme al planeamiento vigente.
- El pago de las obras de urbanización y otros costes inherentes, fijados en el art. 113 de la LOUA y en las presentes Bases.
- La justa distribución de los beneficios y las cargas entre los propietarios de acuerdo con lo establecido en la Base 17.

Base 3. *Fuerza de obligar.*

1. La aprobación de las Bases por parte del Ayuntamiento y la incorporación de los propietarios de los terrenos a la Junta de Compensación, suponen que los miembros de la Junta aceptan como normas de obligada observancia todas las contenidas en las Bases de Actuación, en los términos en que fueren aprobadas.

2. La obligatoriedad de las Bases no impide su modificación, siempre que sea votada en Asamblea General por miembros que representen más de $\frac{2}{3}$ de las cuotas presentes o representadas en la Junta, y dicha modificación habrá de ser tramitada al igual que la aprobación, por el Ayuntamiento.

3. No obstante lo anterior, cuando el acuerdo modificativo sea adoptado por unanimidad de los miembros de la Junta y afecte a la pura distribución de beneficios y cargas entre ellos, será válido sin necesidad de tramitación, pero en la notificación al Ayuntamiento habrán de probarse suficientemente ambas circunstancias.

II. CRITERIOS DE VALORACIÓN.

Base 4. *Valoración de las fincas aportadas.*

1. Toda vez que la unidad se ejecuta en suelo urbano no consolidado, en un principio el derecho de los propietarios será proporcional a la superficie real de sus fincas respectivas incluidas en la Unidad de Ejecución en relación con la extensión total que supone la actuación.

2. Se asignará a cada una de las fincas un porcentaje expresado en cuotas de participación de acuerdo con el criterio señalado en el punto anterior.

3. Las superficies computables serán las que resulten de la medición real realizada mediante el levantamiento topográfico de la unidad de ejecución.

4. Cada propietario habrá de acreditar la propiedad mediante certificación del Registro de la Propiedad o, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición. A falta de ambos, el propietario deberá presentar declaración jurada en la que se haga constar la superficie, los propietarios colindantes y el título de adquisición, acompañando a dicha declaración jurada croquis de los terrenos y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietario. En caso de discrepancia entre la superficie registral y la real según medición reciente, preponderará en todos los casos éstas sobre aquélla.

5. Cuando alguna de las fincas aportadas a la compensación hubiera sido objeto de doble inmatriculación, fuera de titular desconocido o registralmente constare que su titularidad es controvertida y, de conformidad con el artículo 10 del Real Decreto 1093/1997, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) En caso de fincas doblemente inmatriculadas, se considerarán interesados en el proceso los titulares registrales, lo que supondrá el mantenimiento de la situación de doble inmatriculación en la adjudicación de las fincas de resultado y en su posterior inscripción registral, la cual se practicará a favor de quien acredite mejor derecho en el juicio declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil. Todo ello, sin perjuicio del convenio entre los titulares afectados formalizado en escritura pública.
- b) Cuando la finca de origen fuera de titular desconocido, la finca de resultado se adjudicará provisionalmente y se inscribirá a favor de la Administración actuante, con carácter fiduciario para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma. Si el titular de la finca de origen estuviera en ignorado paradero, la defensa de sus intereses durante el proceso, corresponderá al ministerio fiscal, salvo que el ausente tuviera designado representante con facultades suficientes.
- c) Se considerará que existe titularidad controvertida cuando constara anotación preventiva de demanda de propiedad. En este caso, la finca de resultado se adjudicará y se inscribirá a favor del titular registral de la finca de origen, pero trasladando, igualmente, la anotación preventiva que sobre la misma conste practicada.

6. En el supuesto de discrepancias sobre la propiedad de terrenos no inmatriculados o en la fijación de lindes, la superficie discutida se considerará perteneciente por iguales partes a los discrepantes, de modo provisional, para la confección del proyecto de reparcelación, si bien no se adjudicará hasta tanto no se resuelva por acuerdo entre los interesados, acreditada mediante comparecencia u otra forma fehaciente, o resolución judicial. Si la discrepancia se plantea en el orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponderá a los Tribunales ordinarios. El Proyecto de Reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda.

7. El Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe asumirá la representación de los derechos e intereses de estas titularidades a efectos de la tramitación del expediente. Los gastos que sean imputables a las titularidades referidas podrán hacerse efectivas por la vía de apremio en caso de impago.

Base 5. Elementos existentes sobre las fincas aportadas y su indemnización.

1. Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas, no se consideran como valores aportados, pero los que deban derruirse serán indemnizados con cargo al fondo de compensación.

2. Se entenderá necesario el derribo cuando sea precisa su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el Plan, cuando estén situados en superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

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

4. En las plantaciones se tasarán el arbolado y demás plantaciones, cuya sustantividad les atribuya una valoración, atendido su valor agrícola y en base al criterio de reposición.

5. Para la determinación de los elementos a derribar y su expropiación, es aplicable el procedimiento general de la legislación expropiatoria, siendo expropiante el Ayuntamiento y teniendo la Junta de Compensación el carácter de beneficiaria. No obstante, la Asamblea podrá adoptar otros criterios de valoración.

6. En todos estos supuestos, ha de añadirse el 5 por 100 de afección, y la Administración, en uso del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, aplicará los criterios estimativos que crea más adecuados para la obtención del valor real de los elementos expropiados.

Base 6. De las obras de urbanización existentes.

Las obras de urbanización realizadas que puedan conservarse y sean conformes al planeamiento vigente y al Proyecto de Urbanización se valorarán a tenor del coste que representa su no ejecución por la empresa urbanizadora, disminuido por la amortización o demérito sufrido por el uso y antigüedad, valorado por los técnicos que elaboren el Proyecto de Urbanización, tomando como bases los costes unitarios reales del referido proyecto a ejecutar.

Base 7. Existencia de cargas reales.

El hecho de que existan cargas reales sobre alguna de las fincas incluidas en la zona a urbanizar, no altera su valoración como finca aportada, ni la adjudicación que corresponda a la misma, pero si son susceptibles de subrogación real pasarán a gravar la finca adjudicada al propietario, convirtiéndose en otro caso en crédito sobre la nueva finca.

Base 8. Valoración de derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales.

1. Para la valoración de servidumbres prediales y de derechos reales sobre inmuebles se estará, según el derecho de que se trate, a lo establecido en la legislación expropiatoria, en el Derecho civil o administrativo y, en su defecto, a lo señalado para los Impuestos de Sucesiones, Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

2. En los arrendamientos urbanos se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias:

- a) Dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas.
- b) Cuantía de los gastos de traslado, por licencias, portes, nuevos contratos, etc.
- c) Valor de las mejoras realizadas en el inmueble, cuando su percepción corresponda al arrendatario.

3. En los arrendamientos rústicos se ponderará:

- a) Carácter de actividad económica principal del arrendatario.
- b) Dificultad de sustitución de dicha actividad.
- c) Cuantía del beneficio del cultivador fijada en el cálculo del rendimiento bruto.
- d) Valor de los elementos mecánicos propios del arrendamiento utilizado en la explotación.
- e) Tener el arrendatario su domicilio habitual en la finca arrendada.

4. En los traslados de industria, aparte de la mayor renta o traspaso, son indemnizables la pérdida de beneficios, gastos de traslado, apertura, indemnizaciones al personal y demás conceptos reiteradamente señalados por la jurisprudencia.

5. En los supuestos de los tres primeros números de esta Base, procede también el pago del 5 por 100 de afección, y en todos ellos es utilizable el artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Base 9. *Otros derechos que se extinguen y su indemnización.*

1. La ejecución de la urbanización supone la supresión de las servidumbres prediales incompatibles con el planeamiento.

2. El necesario derribo de edificios y la ejecución de la urbanización implican la extinción de los arrendamientos urbanos y rústicos existentes sobre las fincas.

3. Para la expropiación y valoración se abrirá el correspondiente expediente conforme a la Ley de Expropiación Forzosa, siendo expropiante el Ayuntamiento y beneficiaria la Junta, indemnizándose la extinción de servidumbres, la extinción de arrendamientos y el traslado de industrias.

Base 10. *Valoraciones en caso de incorporación de empresa urbanizadora.*

1. De conformidad con el artículo 165 del Reglamento de Gestión Urbanística y 134.2 y 3 de la LOUA, en cualquier momento podrán incorporarse a la Junta de Compensación empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios de la gestión urbanística, aportando total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización.

2. La valoración de la aportación de las empresas urbanizadoras y la compensación que por dicha aportación deba satisfacerse a aquellas por la Junta de Compensación, se determinará libremente por las partes y se aprobará por la asamblea al acordarse su incorporación con arreglo a las reglas fijadas por los Estatutos. En todo caso para fijar dicha valoración se tendrá en cuenta el coste del presupuesto de un proyecto de urbanización, conviniéndose entre empresa y la Junta, en el momento de la incorporación, si esa cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes.

3. La participación de la empresa urbanizadora disminuirá proporcionalmente la de los miembros de la Junta, ostentando la empresa los derechos previstos en los Estatutos.

4. La empresa urbanizadora deberá garantizar la correcta ejecución de las obras mediante las cauciones que de acuerdo con los Estatutos se establezcan.

III. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Base 12. *Contratación de las obras de urbanización.*

1. La ejecución de las obras de urbanización 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.

2. En otro caso, se harán por la Empresa o Empresas que se determinen en virtud de acuerdo del Consejo de Administración, consignándose en el contrato de ejecución de obras además de las cláusulas típicas, las circunstancias siguientes:

a) El compromiso de la Empresa de ajustarse en el plazo y modo de ejecución a los Proyectos de urbanización y de facilitar la acción inspectora de la administración actuante y del Consejo de Administración de la Junta respecto de las obras.

b) Los supuestos de incumplimiento que darán lugar a la resolución del contrato y las indemnizaciones a satisfacer por la inobservancia de las características técnicas o plazos de ejecución.

c) Modo y plazos de abono por la Junta de cantidades a cuenta de la obra realizada.

d) La retención que pueda efectuar La Junta de cada pago parcial, como garantía de la ejecución de las obras, retenciones que no serán devueltas hasta que se hayan recibido definitivamente las obras.

Base 13. *Costes de urbanización.*

Conforme a lo establecido en el Artículo 113 de la LOUA se consideran gastos de urbanización los siguientes:

1. Obras de vialidad, en las que se comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras. Se considerarán así mismos costes de urbanización el relleno o desmonte necesario para dejar las parcelas resultantes a la misma cota rasante que sus vías de acceso.

2. Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.

3. Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, y los de telefonía y telecomunicaciones.

4. Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines públicos.

5. Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada, el proyecto de urbanización, así como el de reparcelación y los gastos inherentes a la constitución de la Junta de Compensación, sin perjuicio de lo previsto en el punto siguiente.

6. Gestión del sistema de actuación conforme al art. 129.2 de la LOUA.

7. Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de planeamiento, así como de plantaciones obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

8. Realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.

9. Cuando así se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento a ejecutar o en el sistema de actuación aplicado al efecto, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas; todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases del suelo.

10. Las de urbanización de los Sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el PGOU de Mairena del Aljarafe.

11. Las indemnizaciones por destrucción o inutilización de bienes o instalaciones.

12. Los intereses de capitales a invertir.

13. Cualesquiera otros expresamente asumidos mediante convenio urbanístico o establecidos en la correspondiente concesión administrativa.

14. Cualquier otro que la Junta determine.

IV. DE LAS CUOTAS.

Base 14. *Cuotas de participación en la distribución de beneficios y cargas.*

1. La participación de cada propietario en la distribución de los beneficios y en las cargas o pérdidas, será proporcional a la aportación inicial de suelo respecto del total de la Unidad de Ejecución, sin perjuicio de lo establecido en las bases 4, 5 y 9.

2. En el caso de incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras, se procederá, en el momento a de su integración, al reajuste de las participaciones en la base 10 y se asignaran las cuotas correspondientes a la empresa urbanizadora.

Base 15. *Forma y plazos de la realización de aportaciones y del pago de las cuotas.*

1. Las aportaciones económicas a la Junta de Compensación para sufragar los gastos pueden realizarse:

a) En metálico.

b) Cesión de terrenos.

c) En industria, caso de adherirse empresa urbanizadora.

2. El obligado propondrá la forma de pago que podrá ser pago en metálico, o podrá sustituirse este por la aportación de industria o por la entrega de una parte de los terrenos de su aportación a la Junta en la proporción que corresponda a la cuota o cuotas.

3. La transmisión de terrenos en pleno dominio a la Junta implica que ella o el futuro adquirente de éstos, en su caso, acreditan la superficie correspondiente como aportada, a resultas de la actuación de la Junta, en tanto que el transmitente sólo es partícipe por el terreno que retenga.

4. Los propietarios efectuaran una aportación inicial en el momento de constituirse la Junta, no superior al 5% previsto para la ejecución de la total urbanización, para el reintegro de las cantidades en metálico a quienes las hubiesen anticipado con los gastos que hubiesen comportado, incrementadas, si así se estima, con el interés legal correspondiente por el plazo transcurrido.

5. Las cuotas ordinarias y extraordinarias y las derramas que procedan, se abonarán conforme a lo establecido en el art. 53 de los Estatutos.

Base 16. *Supuesto de incumplimiento de obligaciones.*

1. Con independencia lo establecido en los art. 16 y 17 de los Estatutos por falta de incorporación a la Junta, es también procedente la sanción respecto de los miembros de la Junta, en los supuestos de incumplimiento de obligaciones, tal y como se establece en el art. 27 de los Estatutos.

2. El Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, oídos la Junta de Compensación y el interesado determinará la existencia del referido incumplimiento.

IV. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.

Base 17. *De las reglas para la distribución de beneficios y cargas.*

La justa distribución de los beneficios y de las cargas, de acuerdo con lo que dispone la normativa urbanística entre los propietarios y demás miembros integrantes de la Junta de Compensación, se realizará en proporción a las respectivas cuotas de participación en la mencionada equidistribución que resulten de la adjudicación, tal y como se establece en a Base 14.

Base 18. *De los supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación.*

1. Las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía, se valorarán al precio de las parcelas resultantes y se incluirán en la cuenta de liquidación provisional del proyecto para ser compensadas en la misma, como indemnizaciones a quienes correspondan.

2. También se incluirá en dicha cuenta para ser compensados como diferencias de adjudicación los excesos de aprovechamiento que queden atribuidos a determinados propietarios.

3. Se incluirán también los derechos de los partícipes inferiores al 15 por 100 del valor de la finca a adjudicar.

4. El estudio técnico que señale el precio medio de los terrenos a estos efectos, será aprobado por la Asamblea General, antes de las adjudicaciones y se reflejaran en el Proyecto de Reparcelación las concretas adjudicaciones que se prevean, y que será aprobado con el voto favorable de las $\frac{2}{3}$ partes de las cuotas presentes o representadas en la Asamblea General.

Base 19. *Cesiones obligatorias de terrenos y obras de urbanización.*

1. Los terrenos de cesión obligatoria serán transmitidos al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe en virtud del acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación. No obstante, la Junta o el contratista por ella designado, podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización previa autorización Municipal y exclusivamente durante la duración de las obras.

2. La cesión de las obras de urbanización y de aquellas instalaciones cuya ejecución estuviera prevista, se producirá a favor del Ayuntamiento.

3. El acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación producirá la cesión al Ayuntamiento de las fincas que en su caso le correspondan en concepto de aprovechamiento.

Base 20. *Momento de la adjudicación.*

La aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe del Proyecto de Reparcelación y el otorgamiento de escritura pública con el contenido señalado en el Artículo 113 del Reglamento de Gestión Urbanística, determinarán 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.

Base 21. *Del momento en que puedan edificarse los solares aportados o adjudicados por la Junta, por los propietarios o por empresas urbanizadoras.*

Se podrán realizar actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aún antes de ultimar la urbanización previa solicitud de licencia al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe conforme se establece en el art. 55 de la LOUA y especialmente:

- a) Una vez que haya ganado firmeza en vía administrativa el proyecto de reparcelación y se haya producido la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, con la asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación o instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización.
- b) El compromiso de urbanización comprende necesariamente además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parecía, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento.
- c) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de consignación de esta condición en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación o instalación o partes de las mismas.

Base 22. *Enajenación de terrenos por la Junta.*

1. Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización, y en uso de su carácter de fiduciaria, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles aportados, previo acuerdo de la Asamblea General, acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio, al igual que puede constituir gravámenes reales sobre ellos.

2. El adquirente queda subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al titular primitivo del terreno en relación con la Junta de Compensación, y atendida la proporción de los terrenos adquiridos, respecto de la total aportada por los miembros de la Junta.

3. Si la adquisición se verifica una vez convertido el terreno en solar, sea a través de enajenación por la Junta o en el supuesto de adjudicación a Empresa urbanizadora, se pactará lo procedente en cuanto a la atribución del pago de cuotas y gastos futuros, y si se deja a cargo de cuotas y gastos futuros, y si se deja a cargo de la adquirente, su cuantía se determinará por la proporción que guarde el valor de la finca con el total de los resultantes.

Base 23. *Responsabilidad de la Junta de Compensación.*

1. La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de la urbanización completa del Sector, tanto en los que respecta a las características técnicas de las obras como en el referente a los plazos de ejecución y transmisión al Ayuntamiento.

2. En caso de falta de urbanización, el Ayuntamiento podrá ejercitar la ejecución forzosa y la vía de apremio, y en el caso de que se hubiese cometido alguna infracción urbanística se estará a lo previsto en el Título VI de la LOUA, si bien la Junta podrá repercutir el importe de las multas, cuando alguno de sus miembros hubiere intervenido en forma directa en la comisión de la infracción.

3. Cuando la anomalía o infracción hubiere sido cometida por la Empresa urbanizadora, ya esté incorporada a la Junta o sea contratista de las obras, las responsabilidades se transferirán a dicha Empresa.

4. La Junta de Compensación será responsable ante cada uno de sus miembros del daño patrimonial que pudiera sufrir por la actuación de aquella.

Base 24. *Afección real de los terrenos.*

1. De acuerdo con lo previsto en la LOUA, los terrenos quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, lo que se hará constar en el registro de la Propiedad a instancia de la Junta de Compensación, a la que se unirá la certificación administrativa de la constitución de la Junta y de estar incluida la finca en el polígono o unidad de actuación.

2. Las fincas resultantes quedan afectas, con carácter real, al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda, afección que se cancelará mediante certificación de la Junta de Compensación, una vez pagados los costes y recibidas las obras por el Ayuntamiento.

Base 25. *Valoración de las fincas resultantes.*

La valoración de las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones habrá de realizarse conforme con los criterios establecidos en el artículo 35 del 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. No obstante, si tales obras o instalaciones hubieran sido tenidas en cuenta en la determinación del valor del terreno, entonces no serán objeto de valoración independiente. Las valoraciones de los bienes y derechos aportados se efectuarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por la mayoría absoluta de los propietarios que, a su vez representen al menos el cincuenta por ciento de los terrenos afectados por la reparcelación general pertinente, según los siguientes criterios:

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.
2. El suelo se tasarà en la forma establecida en los apartados siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.
3. Los terrenos destinados a edificación o aprovechamiento privado, adjudicables a los miembros de la Junta se valorarán en base al techo edificable en cada caso, que será objeto de corrección por medio de coeficientes, que se justificarán por las circunstancias de las fincas.
4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuarà con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación. En el caso de que se produzca la expropiación al titular dominical de la finca expropiada, de la valoración resultante, si se hubiese efectuado en base al aprovechamiento correspondiente de valores de repercusión, habrán de deducirse, cuando proceda, los costes de urbanización precisa y no ejecutada, y los de su financiación, gestión y, en su caso, promoción, así como los de las indemnizaciones procedentes, según las normas o determinaciones de este carácter contenidas en el planeamiento o en el proyecto de obras de urbanización correspondiente o, en su defecto, los costes necesarios para que el terreno correspondiente alcance la condición de solar. Tal valoración, solo será aplicable de ser así impuesta por la legislación urbanística aplicable.

5. En el caso de las zonas incorporadas al sistema de espacios libres se calculará el valor en base al Valor Unitario Básico (VUB) que el catastro de contribución urbana marque para el sector, corrigiéndose, según la normativa catastral, para los casos de suelo sin edificabilidad.

Base 26. Adjudicación de fincas a los miembros de la Junta.

1. Las adjudicaciones de fincas se efectuarán en proporción a los bienes y derechos aportados, con sujeción a las normas establecidas en los artículos 88.1 y siguientes del Reglamento de Gestión.

2. Toda la superficie que con arreglo al Estudio de Detalle sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable deberá ser objeto de adjudicación, de forma independiente o en cuotas indivisas, en el acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación, siendo válida también la adjudicación a la propia junta.

3. Cuando se hubiere acordado que el pago por la aportación de empresa urbanizadora incorporada a la junta se efectúe en solares o fincas resultantes, éstas se adjudicarán libres de cargas y gravámenes, salvo que se acordara la afectación de algunas de las mismas a la correcta ejecución de las obras. Tal circunstancia deberá tenerse en cuenta en la contratación de la obra.

Base 27. Del momento en que puedan edificarse los solares aportados o adjudicados por la Junta, por los propietarios o por empresas urbanizadoras.

1. En lo relativo al momento y condiciones en que puedan edificarse los solares resultantes por sus adjudicatarios se estará, en todo caso, a las normas referentes al ejercicio de la facultad de edificar establecidas en el título II, capítulo I del Reglamento de Gestión Urbanística, así como en lo señalado específicamente en el Estudio de Detalle que desarrolla esta unidad.

2. Asimismo, se cumplirán las condiciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística, todo ello sin detrimento de la posibilidad de edificación simultánea a la urbanización.

Base 28. Oferta de adquisición de terrenos por la Junta a los propietarios.

Los propietarios que no suscriban la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación, recibirán en el trámite de información pública del proyecto de reparcelación, oferta de adquisición de sus terrenos, que, a los efectos, se establece en ciento cincuenta (150) euros por metro cuadrado aportado.

Base 29. Oferta de compensación de costes por la Junta a los propietarios.

Los propietarios, recibirán en el trámite de información pública del proyecto de reparcelación, oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables, que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.

A estos efectos, la oferta es la cesión del setenta por ciento (75%) del terreno urbanizado al cual tendría derecho, a favor de la Junta de Compensación, quien asumirá por ello los costes de urbanización correspondientes a ese propietario.

Base 30. Garantías económicas para el desarrollo de los trabajos.

Para las garantías económicas para el desarrollo de los trabajos se estará a lo que acuerde la Administración actuante, sin perjuicio de las acciones y derechos que puedan asistir a los propietarios y sin que dicha garantía pueda ser inferior al 7% de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar conforme al art. 130.2 A.g) de la LOUA. Base 31. Forma de exacción de las cuotas de conservación, si procediere, hasta la disolución de la Junta.

1. Una vez terminadas las obras de urbanización y con la presentación del Certificado final de obras se solicitará al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe la recepción provisional de las mismas, que una vez aprobada marcará el comienzo del plazo de garantía de un año para proceder a la recepción definitiva de la misma, conforme se establece en el art. 154 de la LOUA.

2. La recepción de las obras de urbanización corresponde al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución como se establece en el art. 154 de la LOUA.

3. La conservación de las obras de urbanización hasta tanto se produzca la recepción definitiva por parte del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe corresponderá a la Junta de Compensación, teniendo los costes la consideración de gastos de urbanización tal y como se establece en el art. 153.

4. Una vez realizada la recepción definitiva por parte del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe la Junta de Compensación se liquidará conforme se establece en el art. 60 de los Estatutos y se transformará en Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación con la finalidad de conservar las obras e instalaciones de la urbanización.

PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA AUSU 26 CALLE CALAHOYA PGOU MAIRENA DEL ALJARAFE

TÍTULO I. DENOMINACIÓN, CARACTERÍSTICAS Y NORMATIVA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Artículo 1. *Constitución.*

Para la ejecución del desarrollo urbanístico de la innovación del Estudio de Detalle de la unidad de ejecución AUSU-26 del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe, denominada «Calle Calahoya», mediante el sistema de compensación, se constituye esta Junta de Compensación que se regirá por los presentes Estatutos, y en lo no dispuesto por éstos, por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002 (LOUA), con las modificaciones introducidas por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y la Ley 6/2016, de 1 de agosto, para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable; además de la legislación estatal básica que a estos efectos nos referiremos al RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 2. *Denominación.*

La Entidad Urbanística Colaboradora se constituye con la denominación de Junta de Compensación de la innovación del Estudio de Detalle de la unidad de ejecución AUSU-26 «Calle Calahoya» en el término municipal de Mairena del Aljarafe (Sevilla).

Artículo 3. *Domicilio.*

1. El domicilio de la Junta de Compensación se fija en Avenida San Francisco Javier n.º 9, Edificio Sevilla-2, Planta 5.º, Módulo 30. 41018 Sevilla.

2. Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por Acuerdo de la Asamblea General, adoptado por mayoría de $\frac{2}{3}$ de las cuotas presentes o representadas, dando cuenta a la Administración actuante y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 4. *Delimitación.*

El ámbito de actuación de la Junta de Compensación es el definido por la innovación del Estudio de Detalle de la unidad de ejecución AUSU-26 aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, el 9 de mayo de 2019.

Artículo 5. *Objeto.*

El objeto de la Junta de Compensación es la gestión y ejecución de la urbanización y la actuación compensatoria sobre los terrenos ordenados por la innovación del Estudio de Detalle de la unidad de ejecución AUSU-26 «calle Calahoya» del PGOU de Mairena del Aljarafe, mediante la formulación del proyecto de reparcelación para la equidistribución de beneficios y cargas y la cesión gratuita al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, libre de cargas y en pleno dominio de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento destinados a uso y dominio público.

Artículo 6. *Fines.*

Son fines primordiales de la Entidad, para la consecución del objetivo propuesto, los encomendados por la LOUA a dicho Órgano, y en particular los siguientes, que se enuncian con carácter enunciativo y no limitativo:

- a) Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.
- b) Interesar la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, así como en el Registro Mercantil si se emiten obligaciones o se estima conveniente.
- c) Redactar, en su caso, e impulsar la tramitación de los Proyecto de Reparcelación y de Urbanización.
- d) Asumir frente al municipio la directa responsabilidad de la ejecución íntegra y a su costa, de las obras de urbanización previstas en el correspondiente Proyecto.
- e) Su actuación, a todos los efectos, como Entidad Urbanística Colaboradora, interesándose por la inscripción como tal, en el Registro autonómico.
- f) La cesión de los terrenos destinados a uso público en la innovación del Estudio de Detalle de la unidad de ejecución AUSU-26 «calle Calahoya» al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, así como llevar a cabo la efectividad de tal transmisión.
- g) Solicitar del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, respecto de las parcelas cuyos propietarios no se incorporen a la Junta durante el periodo de información pública tras la aprobación inicial del Proyecto de Bases y Estatutos y que no hayan optado por algunas de las alternativas establecidas el art. 129.3 y 4 de la LOUA, el establecimiento de la aportación forzosa mediante reparcelación, contraídas a tenor de lo establecido en el artículo 135 de la LOUA.
- h) Determinar la forma en que ha de computarse la participación y representación de los miembros integrantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 130.2.A) f) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y que será proporcional a la superficie o número de metros cuadrados de la parcela o cuota indivisa que se aporta en relación con la totalidad de las comprendidas en la Unidad de Ejecución. La adquisición por la Junta de Compensación de las fincas que sean expropiadas y los votos correspondientes a las cuotas de finca aportada de los propietarios que opten por contribuir en especie a sus obligaciones urbanísticas, incrementarán proporcionalmente los votos de los propietarios que hayan aceptado afrontar el pago de sus obligaciones en dinero, en proporción a sus respectivas cuotas originarias.
- i) Ejecutar a su cargo las obras de urbanización que podrá concertar en los términos que las Bases de Actuación establecen
- j) Solicitar del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.
- k) Adjudicar las parcelas resultantes entre los miembros de la Junta en la forma prevista en estos Estatutos y las Bases correspondientes que serán inscritas en el Registro de la Propiedad.
- l) La formalización de operaciones de crédito para la urbanización, con la garantía de los terrenos, para los que, si se emitiesen títulos, se cumplirá lo dispuesto para la constitución de hipoteca en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador, en el art. 154 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes.
- m) La gestión y defensa de los intereses comunes de los componentes de la Junta de Compensación ante cualesquiera autoridades y organismos de la Administración del Estado, autonomía o municipio, así como ante los jueces y tribunales, en todos los grados y jurisdicciones, y los particulares.
- n) El ejercicio del derecho a exigir de las Empresas que prestaren los servicios, salvo en la parte que, según su reglamentación, deban contribuir los usuarios, el reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua y energía eléctrica.
- ñ) La solicitud de las exenciones y, en su caso, bonificaciones fiscales previstas por la legislación general y autonómica, así como por las correspondientes normas locales a tenor de lo establecido en el art. 137 de la LOUA.
- o) En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según los textos legales vigentes.

Artículo 7. *Naturaleza y personalidad jurídica.*

1. La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. La personalidad jurídica se adquirirá a partir del momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, una vez cumplimentados los trámites que determina el art. 163 del Reglamento de Gestión Urbanística, conforme a lo establecido en el art. 111.2 de la LOUA.

2. La Junta actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas sin más limitaciones que las que puedan establecerse en los presentes Estatutos.

3. Las aportaciones de terrenos incluidos en el ámbito de actuación de la Junta y las adjudicaciones que se realicen a favor de los propietarios miembros de la misma y en proporción a los terrenos incorporados por aquellos, estarán exentas, con carácter permanente, del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de exacción del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.

Artículo 8. *Administración actuante.*

1. La Junta de Compensación actuará bajo la tutela de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

2. En ejercicio de la función de control y fiscalización, corresponderá a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe:

- a) Dar audiencia de los Estatutos y Bases de Compensación a los propietarios no promotores de la Junta, para la formulación de observaciones y para su incorporación a la misma y dar audiencia de las alegaciones de estos a los promotores, para su contestación.
- b) Aprobación de los Estatutos, de las Bases de Actuación y de las modificaciones que se acuerden por la Junta.
- c) Designación de representante en la Junta de Compensación.
- d) Aprobación de la constitución de la Junta y remisión del acuerdo y de la Escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, para su inscripción.
- e) Ejercicio de la expropiación forzosa, a beneficio de la Junta respecto de los terrenos de los propietarios que incumplan sus obligaciones, cuando estos Estatutos o las Bases prevén la expropiación en caso de incumplimiento.
- f) Utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta.
- g) Resolución de los Recursos de Alzada contra los acuerdos de la Junta.
- h) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística y local.

Artículo 9. *Duración.*

La Junta de Compensación tendrá la duración exigida para el cumplimiento de los fines de la misma, salvo que se produzca la disolución en los términos señalados en el artículo 59 de estos Estatutos.

Artículo 10. *Estatutos y Bases de Actuación.*

1. Los presentes Estatutos son las reglas de organización y funcionamiento de la Junta y las Bases de Actuación, que se acompañan, se refieren fundamentalmente a criterios de valoración de fincas aportadas y resultantes, exacción de cuotas y distribución de beneficios y cargas.

2. El Ayuntamiento someterá ambos documentos a información pública por plazo de 20 días, previamente al examen de la procedencia de su aprobación, mediante publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia y notificación individual a todos los propietarios afectados.

3. La modificación de los Estatutos y las Bases requiere acuerdo en Asamblea General, votado favorablemente por miembros que representen más de los $\frac{2}{3}$ de las cuotas presentes o representadas, en la Junta y habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento.

Artículo 11. *Proyecto de Reparcelación.*

1. En desarrollo de los criterios resultantes de las Bases, se redactará, en el plazo máximo de dos meses una vez aprobados los Estatutos y las Bases de actuación, deberá formular, con sujeción a las Bases y Estatutos, y presentar para su aprobación, un Proyecto de Reparcelación que deberá ser ratificado por el Ayuntamiento, en el que se reflejarán las fincas aportadas y resultantes, con sus adjudicatarios, los terrenos a ceder al Ayuntamiento y el importe de las compensaciones en metálico si fueran procedentes, como se establece en el art. 136 de la LOUA; aprobado el Proyecto por la Junta de Compensación y por el Ayuntamiento, servirá de título para la adjudicación de los terrenos..

2. En la formulación del proyecto de reparcelación se tendrán en cuenta, en lo posible, las solicitudes de los miembros de la Junta.

TÍTULO II. SOCIOS Y CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA.

Artículo 12. *Asociados.*

1. La Junta se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de los terrenos, sean promotoras o adheridas a la misma que hayan de hacer efectivo su derecho en la unidad de ejecución.

2. Un representante del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, que formará parte con voz y voto, de la Asamblea General y del Consejo de Administración como establece el art. 134.4 de la LOUA.

3. Las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para urbanizar el suelo de la unidad de ejecución. Siempre y cuando esta incorporación sea aprobada en Asamblea General y la empresa urbanizadora, en su caso, estará representada por una sola persona.

Artículo 13. *Clase de socios.*

Los socios de la Junta de Compensación podrán ser fundadores o adheridos en atención al momento de su ingreso, teniendo todos ellos, una vez incorporados a la Junta, los mismos derechos y obligaciones.

Artículo 14. *Socios fundadores.*

Serán socios fundadores los propietarios que hubieren firmado la solicitud de aprobación de estos Estatutos y de las Bases de actuación de la Junta de Compensación.

Artículo 15. *Socios adheridos.*

Serán socios adheridos las personas físicas o jurídicas recogidas en el artículo 12, que se incorporen a la Junta de Compensación dentro del plazo fijado al efecto.

Artículo 16. *Previsión de incorporación de los propietarios.*

1. Los propietarios que no se hubiesen incorporado a la Junta de Compensación con anterioridad podrán hacerlo durante el plazo de información pública o en el plazo de un mes a partir de la notificación por el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Bases y Estatutos y de la publicación en el BOP del mismo.

2. Para su incorporación a la Junta de Compensación deberán solicitarlo al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, como administración actuante, dentro del plazo señalado, mediante escrito en el que se haga constar expresamente la aceptación del contenido de los Estatutos definitivamente aprobados.

3. La eficacia de la adhesión se condicionará al abono de las cantidades que resulten del certificado expedido por el Secretario de la Junta como cantidades abonadas por sus miembros hasta la fecha y que resulten de la cuota que por razón de su aportación les correspondiere según acuerdo de la Asamblea, pudiendo optar entre el abono en metálico y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes. El plazo para su abono será de un mes desde la notificación de la misma.

4. El hecho de no presentar en el Registro General del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe la solicitud prevista en el párrafo 2, facultará a la Junta para continuar el sistema en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, sin más trámites. El mismo régimen podrá seguirse respecto de los propietarios incorporados que incumplan las obligaciones inherentes al sistema salvo que soliciten la expropiación.

Artículo 17. *Previsión de propietarios que no quieran incorporarse.*

Los propietarios que no deseen incorporarse a la gestión del sistema, renunciando a su derecho de integrarse en la Junta de Compensación pueden solicitar la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión del Sector.

Artículo 18. *Incorporación de empresas urbanizadoras.*

1. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización.

2. La incorporación podrá instrumentarse antes de la constitución de la Junta, reflejándose en el acuerdo constitutivo, o bien con posterioridad, para lo cual será necesario la convocatoria de una Asamblea General, la asunción en ella por la empresa de los compromisos al respecto y la adopción del acuerdo con el voto favorable de $\frac{2}{3}$ de las cuotas presentes o representadas en la misma.

3. Para la validez de la incorporación de empresas urbanizadoras será preciso, además que éstas garanticen su gestión en la forma y cuantía que determine, en su caso, la Junta y Compensación.

4. Los propietarios disconformes con la incorporación de la empresa urbanizadora, que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no serán afectados por dicha incorporación, a los efectos de las adjudicaciones a dichos propietarios y a la empresa urbanizadora.

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 19. *Titularidades especiales.*

1. Cuando las fincas pertenezcan a menores o incapacitados formarán parte de la Junta sus representantes legales y la disposición de tales fincas por la Junta de Compensación no estará sujeta a limitaciones de carácter civil. Si se adjudican cantidades a los menores o incapacitados, se les dará el destino que señala la legislación civil y si se adjudican inmuebles se inscribirán a favor de los titulares registrales de las fincas aportadas.

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 Entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo que al efecto se señale por la Junta, será nombrado por ésta, con aprobación municipal.

3. En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otro cualquier derecho real limitativo del dominio, la cualidad de socio corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.

Artículo 20. *Transmisión de bienes y derechos.*

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

2. Los miembros de la Entidad urbanística podrán enajenar terrenos o su participación en la misma, 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.
- b) El adquirente por cualquier clase de título queda subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.

Artículo 21. *Constitución de la Junta de Compensación.*

Dentro del plazo establecido en el acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y, en todo caso, dentro de los noventa días desde la fecha de éste, los redactores y promotores de las Bases y Estatutos convocarán sesión extraordinaria de la Asamblea General a fin de constituir la Junta de Compensación y designar a los miembros del Consejo de Administración.

Artículo 22. *Convocatorias.*

Los promotores de las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación citarán a los propietarios mediante carta certificada o cualquier otro sistema que permita su conocimiento fehaciente, para la celebración de la Asamblea General Constitutiva, con una antelación mínima de diez días a la fecha prevista de celebración, con expresión del lugar y objeto de la misma.

Artículo 23. *Validez de la constitución y acuerdos.*

La Asamblea General quedará válidamente constituida cuando concurren a ella los propietarios que representen más $\frac{2}{3}$ de las cuotas presentes o representadas. Los acuerdos requerirán el voto favorable de los socios que detenten igual porcentaje de participación.

Artículo 24. *Acta de constitución.*

1. Del contenido de la Asamblea General se levantará acta de la sesión, que habrá de ser aprobada en la misma reunión. Dicha acta, además del acuerdo de constitución, contendrá los pormenores previstos en el artículo 163.4 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. 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) Personas que se designen para ocupar los cargos del Consejo de Administración.
- d) Acuerdo de constitución.

3. Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones se trasladará al Ayuntamiento, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio y elevará el acuerdo y copia autorizada de la escritura a la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 25. *Derechos de los integrantes de la Junta de Compensación.*

- a) Asistir por sí o por medio de representante, a las sesiones de la Asamblea General, emitiendo su voto en proporción al derecho o interés económico que ostente y presentar proposiciones y sugerencias.
- b) Elegir a los miembros del Consejo de Administración y ser elegidos para el desempeño de cargos.
- c) Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos o cuotas de su propiedad, sin más excepciones y requisitos que los requeridos por las Leyes, por el Planeamiento Urbanístico y por estos Estatutos.
- d) Adquirir la titularidad de los terrenos o edificaciones que como resultado de la aplicación del sistema les correspondan y las diferencias de adjudicación en metálico.
- e) Informarse sobre la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes, todo cito en las condiciones que se acuerden en la Asamblea General.
- f) Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la Junta. 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 26. *Obligaciones de los integrantes de la Junta de Compensación.*

1. Los miembros de la Junta tendrán las siguientes obligaciones:
 - a) Poner a disposición de la Junta los documentos acreditativos de su titularidad y, en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
 - b) Regularizar la titularidad y situación registrales de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale el Consejo de Administración.
 - c) Señalar un domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones, para constancia en la Secretaría de la Junta.
 - d) Pagar los gastos de urbanización y las cuotas complementarias que se giren, en proporción al valor de su participación y en los plazos establecidos.
 - e) Notificar a la Junta con un mes de antelación, el propósito de transmitir terrenos o su participación en ella.
 - f) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.
2. Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar por una mayoría del 51 por 100 de las cuotas de interés en el proindiviso una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembros de la junta, respondiendo solidariamente frente a ella de las obligaciones derivadas de su condición. Del mismo modo, se procederá cuando apareciesen discrepancias entre los copropietarios y fuera necesario adoptar una posición común. Si en el plazo que se señale al efecto no se designara representante, lo nombrará el órgano actuante.

Artículo 27. *Incumplimiento por parte de los miembros de la Junta.*

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 135 de la LOUA, el incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la legislación urbanística, relativas a subvenir a las cargas del sistema y de la Junta de Compensación, incluso cuando el incumplimiento se refiera a los plazos para cumplir dichos deberes y cargas, habilitará para:
 - a) 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.
 - b) Expropiar, en otro caso, sus derechos a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición de beneficiaria.
2. El procedimiento de expropiación será el establecido en la LOUA para actuaciones aisladas.

TÍTULO III. ÓRGANO DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN.

Artículo 28. *Enumeración.*

1. Los Órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán:
 - a) La Asamblea General.
 - b) El Consejo de Administración.
2. También ostentarán facultades:
 - a) El Presidente.
 - b) El Vicepresidente.
 - c) El Gerente.
 - d) El Secretario.

Estos cargos deberán recaer necesariamente en personas físicas.

Capítulo 1.º *De la Asamblea General.*

Artículo 29. *Composición y clases.*

1. La Asamblea estará constituida por todos los miembros de la Junta de Compensación, tendrá carácter deliberante y se reunirá en forma ordinaria por lo menos dos veces al año, una en los tres primeros meses de cada ejercicio, para aprobar la Memoria, Cuentas y Balance, y otra en los tres últimos, para aprobar el Presupuesto del ejercicio siguiente.
2. Serán su Presidente y Secretario los que lo sean del Consejo de Administración, y formará parte de dicha Asamblea, con voz pero sin voto, el representante de la Administración actuante a que se refiere el Artículo 134.4 de la LOUA.
3. La Asamblea General podrá reunirse con carácter extraordinario cuando lo acuerde su Presidente, el Consejo de Administración o lo soliciten miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos el 30 por 100 de las participaciones. En este supuesto se ha de convocar la Asamblea en los quince días siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros quince días.
4. Todos los asociados, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión quedan sometidos a los acuerdos válidamente adoptados, sin perjuicio de las acciones pertinentes.

Artículo 30. *Facultades.*

- a) La designación y cese de los miembros del Consejo de Administración, la aprobación del presupuesto de cada ejercicio y el nombramiento de censores de cuentas.
- b) Examen de la gestión común y aprobación, en su caso, de la Memoria, Balance y Cuentas del ejercicio anterior.

- c) Aprobación en su caso de los Presupuestos de gastos e inversiones para el ejercicio siguiente.
- d) Fijación de medios económicos y cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias a satisfacer por los asociados
- e) La imposición de derramas extraordinarias, para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual.
- f) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento.
- g) Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta.
- h) Acordar la constitución de las garantías, que puedan exigir los Órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- i) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- j) Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras y acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarios de la misma.
- k) Acordar la disolución de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en el Título VII de estos Estatutos.
- l) En general, cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta.

Artículo 31. *Convocatoria.*

1. Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, serán convocadas por el Presidente del Consejo de Administración, mediante carta certificada o cualquier otro medio que le permita tener conocimiento fehaciente, remitida a los socios de la Junta con diez días de antelación cuando menos a la fecha en que hayan de celebrarse.

2. Con la misma antelación se fijará un anuncio en el domicilio social.

3. La convocatoria señalará el lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea, sin que puedan ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que se declare la urgencia, por mayoría de las cuotas de asistencia.

4. En la convocatoria de las Asambleas Generales Ordinarias se indicará, respectivamente, que en el domicilio social se hallan a disposición de los socios la Memoria y cuentas del ejercicio anterior, con el Informe de los Censores o el presupuesto para el ejercicio siguiente.

Artículo 32. *Constitución.*

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, por sí o por representación, socios de la Junta de Compensación que representen, los $\frac{2}{3}$ de las cuotas presentes o representadas. Se entenderá válidamente constituida la Asamblea, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes, transcurrida media hora desde la primera.

2. Los socios podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en la Asamblea, habiendo de designar las personas jurídicas una sola persona en su representación.

Artículo 33. *Sesiones.*

1. El Presidente del Consejo de Administración, o quien estatutariamente le sustituya, presidirá la Asamblea General y dirigirá los debates. Actuará como Secretario el que lo sea del Consejo de Administración o su sustituto.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas, presentes o representadas; no obstante, los acuerdos de modificación de cuotas, imposición de aportaciones extraordinarias y enajenación de terrenos, requerirán el voto favorable de socios, que representen más del 50 por 100 de las participaciones de la Entidad, siendo necesario el 80 por 100 para acordar la disolución de la Junta.

3. Los acuerdos de la Asamblea serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos y sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes.

Artículo 34. *Actas.*

1. De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta, que podrá ser aprobada en la misma reunión, haciéndose constar en ella los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

2. La Asamblea podrá determinar que la redacción y aprobación del acta se lleve a efecto por el Presidente, Secretario y dos interventores, designados en la propia sesión, en el plazo que se señale.

3. Las actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario y dos de los socios asistentes.

4. A requerimiento de los socios o de los Órganos urbanístico deberá el Secretario, con el Visto Bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Capítulo 2.º *Del Consejo de Administración.*

Artículo 35. *Composición.*

1. El Consejo de Administración estará compuesto por un Presidente, un Vicepresidente, un Gerente y un Secretario que lo serán de la Entidad, y un vocal en representación de la administración actuante.

2. A excepción del Vocal de designación municipal, que podrá ser persona ajena a la Junta, los miembros del Consejo, a excepción del Gerente, habrán de ostentar la cualidad de socios, o ser propuestos por ellos.

Artículo 36. *Duración de cargos.*

El nombramiento de miembro del Consejo de Administración tendrá una duración de cuatro años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General, todo ello sin perjuicio de la facultad de remoción o cese de la propia Asamblea General contenida en el artículo 26 de los presentes Estatutos.

En caso de fallecimiento, renuncia o cese, el Consejo designará de entre los miembros de la junta un sustituto provisional hasta la celebración de la siguiente asamblea general.

Los cargos del consejo no serán remunerados, salvo que la asamblea dispusiera lo contrario.

Artículo 37. *Facultades.*

Son funciones peculiares del Consejo de Administración:

- a) Administración de la Junta de acuerdo con la LOUA, el Reglamento de Gestión Urbanística y los presentes Estatutos.
- b) La proposición de acuerdos a la Asamblea General.
- c) La ejecución de los acuerdos de la misma.
- d) Determinación de los recursos económicos y aportaciones ordinarias y extraordinarias, así como de los plazos para efectuarlas.
- e) Proponer a la Asamblea General el Presupuesto anual de ingresos y gastos y aplicarlo en la medida correspondiente.
- f) Proponer a la Asamblea General las correspondientes cuotas a los asociados de la entidad, así como las modificaciones que fueran pertinentes, bien por nuevas aportaciones o consecuencia de operaciones de parcelación.
- g) Proponer a la Asamblea General las derramas necesarias para atender los gastos comunes, forma y plazos en que han de satisfacerse, así como proceder contra los asociados morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que correspondan.
- h) Hacer y exigir toda clase de pagos, cobros liquidaciones, cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada al pago o beneficiaria de la misma.
- i) Abrir o mantener toda clase de cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o créditos, ingresando y retirando fondos de ellos a su conveniencia.
- j) Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualquiera de sus Cajas, Bancos con carácter oficial o privado, Cajas de Ahorros, Sociedades, Empresas, particulares,...etc.
- k) Celebrar toda clase de actos jurídicos y contratos civiles, mercantiles, administrativos y laborales.
- l) La formulación, encargo y remisión de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización a la Asamblea General.
- m) Contratación de la ejecución de las obras.
- n) Venta de los terrenos que se reserve la Junta en el Proyecto de Reparcelación para hacer frente a los gastos de urbanización.
- o) El desarrollo de la gestión económica y contabilizar los resultados de la Gestión.
- p) La representación jurídica de la misma.
- q) Nombramiento de Letrados y Procuradores.
- r) El nombramiento y separación del Gerente y resto del personal administrativo o laboral al servicio de la Junta, y el señalamiento de su régimen de trabajo y retribuciones que libremente se pacten.
- s) El ejercicio del resto de facultades de gobierno y administración no reservadas expresamente a la Asamblea General y las que ésta le delegue.
- t) La interpretación de los Estatutos.

Artículo 38. *Sesiones.*

1. El Consejo de Administración se reunirá a iniciativa del Presidente o a petición de al menos un tercio de sus miembros.
2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el Secretario en carta certificada o cualquier otro medio que le permita tener conocimiento fehaciente, con un mínimo de cinco días de antelación.
3. El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión al menos los dos tercios de sus miembros, pudiendo delegarse en alguno de los restantes miembros, por escrito y para cada reunión.
4. Los acuerdos serán adoptados por mayoría de votos, reconociéndose calidad de voto dirimente al del Presidente en el caso de empate, y serán inmediatamente ejecutivos sin perjuicio del ejercicio de las acciones y recurso que sean procedentes.

Artículo 39. *Actas.*

1. De cada sesión del Consejo se levantará acta, en la que se harán constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, siendo aprobadas en la misma reunión o en la siguiente.
2. Las actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.
3. A requerimiento de los socios o de los Órganos urbanísticos deberá el Secretario con el Visto Bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Capítulo 3.º *Del Presidente.*

Artículo 40. *Nombramiento.*

El Presidente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá la duración prevista en el artículo 32, pudiendo ser reelegido indefinidamente.

Artículo 41. *Funciones.*

- a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo de Administración, dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.
- 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 las Actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- d) Ejercer, en la forma que el Consejo de Administración determine, cualesquiera actividades bancarias, que exija el funcionamiento de la Junta.
- e) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo de Administración.

Capítulo 4.º *Del Vicepresidente.*

Artículo 42. *Nombramiento.*

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

Artículo 43. *Funciones.*

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

Capítulo 5.º *Del Gerente.*

Artículo 44. *Nombramiento.*

El Gerente será designado por el Consejo de Administración y podrá nombrarlo de entre personas ajenas a la Entidad y su nombramiento tendrá duración indefinida, sin perjuicio de poder ser removido del cargo en cualquier momento por acuerdo del propio Consejo.

Artículo 45. *Funciones.*

- a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo de Administración.
- b) Asistir a las sesiones del Consejo Rector, con voz y sin voto.
- c) Representar a la Junta de Compensación a efectos puramente administrativos.
- d) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta de Compensación.
- e) Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea General o el Consejo de Administración.

Capítulo 6.º *Del Secretario.*

Artículo 46. *Nombramiento.*

El Secretario será nombrarlo en igual forma y por el mismo período que el Presidente y podrá recaer en personas que no ostenten la cualidad de Vocal, en cuyo caso tendrá voz y no voto. En caso de vacante, ausencia o enfermedad, el cargo será desempeñado por un miembro del consejo de Administración.

Artículo 47. *Funciones.*

- a) Asistir a las reuniones de la Asamblea general y del Consejo de Administración.
- b) Levantar actas de las sesiones, transcribiéndola en el Libro de Actas correspondiente.
- c) Expedir certificaciones, con el Visto Bueno del Presidente.
- d) Llevar un Libro-Registro en el que se relacionarán los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.
- e) Notificar a todos los miembros de la Junta, cuando por su naturaleza o entidad proceda, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo de Administración y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.
- f) Llevar un libro-registro en el que se relacionarán los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuotas de participación y número de votos y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.

Capítulo 7.º *Del Representante de la Administración actuante.*

Artículo 48. *Nombramiento.*

Será nombrado por el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe conforme a lo establecido en el art. 134.4 de la LOUA y siguiendo el procedimiento establecido en el art. 162.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 49. *Funciones.*

- a) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo de Administración con voz y voto.
- b) Velar por el cumplimiento de lo previsto en el Estudio de Detalle, programa y Bases de Actuación.
- c) En el caso de que estime un pretendido acuerdo de la Junta que sea contrario a la normativa urbanística aplicable o a los intereses del Municipio, lo manifestará previamente a la adopción del correspondiente acuerdo. Si fuera desatendida su manifestación lo comunicará a la Corporación Municipal a los efectos procedentes.

TÍTULO IV. APORTACIONES Y MEDIOS ECONÓMICOS.

Artículo 50. *Clases de aportación.*

- a) Por la totalidad de los terrenos y derechos afectados por la actuación.
- b) Por las cuotas ordinarias y extraordinarias.
- c) Por las aportaciones de las empresas urbanizadoras, caso de incorporación a la Junta.
- d) Por las subvenciones, donaciones, legados, créditos, etcétera, que se obtengan.
- e) Por el producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación.
- f) Por las aportaciones, en su caso, de empresas urbanizadoras.
- g) Por los rendimientos de sus bienes muebles o inmuebles.

Artículo 51. *Aportación de terrenos y existencia de derechos reales.*

1. Si los terrenos estuvieren gravados con alguna carga real, el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. Si no declara la carga o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que hubiese incurrido en omisión y del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.

2. El valor de los demás bienes y derechos afectados por la ejecución del Plan, que no deban subsistir al llevarse a efecto la urbanización, no influirá en la participación de los asociados, pero se determinará a los efectos de su indemnización en la forma señalada en las Bases.

Artículo 52. *Cuotas y sus clases.*

Las aportaciones de los socios serán de dos clases:

1. Ordinarias, destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta, de acuerdo con las precisiones señaladas por el Consejo de Administración a tal efecto y que se recogen en los presupuestos anuales.
2. Extraordinarias, las que se fijen en acuerdos específicos de la Asamblea General.

Artículo 53. *Cuantía y pago.*

1. El importe de las cuotas será proporcional a la cuota de participación de cada miembro de la Junta hasta tanto se determine la cuota de participación definitiva en la distribución de beneficios y cargas en la cuenta de liquidación del Proyecto de Reparcelación, en función de las tipologías y edificabilidades asignadas en el mismo.

2. El pago se realizará en el plazo máximo de un mes desde que se practique el requerimiento por el Consejo de Administración a dicho efecto y su falta producirá las consecuencias siguientes:

- a) Un recargo del interés básico del Banco de España, incrementado en tres puntos, si se pagase la cuota en el plazo del mes siguiente.
- b) Pasado este plazo, se instará del Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio, o se utilizará la vía judicial.
- c) Terminado el plazo voluntario de pago y hasta la efectividad de la cuota, el socio moroso quedará en suspenso en el ejercicio de sus derechos en la Junta de Compensación.
- d) La utilización de la expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento, siendo beneficiaria la Junta, transcurridos los plazos de pago voluntario, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna cuota.
- e) El pago de las cantidades adeudadas a la Junta, con los intereses y recargos que procedan, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del Acta de Ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

TÍTULO V. ACTAS Y CONTABILIDAD.

Artículo 54. *Actas.*

Los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo de Administración se transcribirán en sus respectivos libros de Actas, que deberán de estar foliados, encuadernados y legalizados fehacientemente.

Artículo 55. *Contabilidad.*

1. La Entidad llevará la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados, para que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que haya de rendirse.

2. La contabilidad de la Entidad estará a cargo del miembro del Consejo de Administración designado a tal fin.

TÍTULO VI. RÉGIMEN JURÍDICO.

Artículo 56. *Vigencia de los estatutos.*

1. Los presentes Estatutos, una vez aprobados por el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe tendrán naturaleza obligatoria para los socios de la Junta de Compensación, en relación con las disposiciones y normas aplicables.

2. Cualquier modificación de estos Estatutos que por la Asamblea General se acuerde, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 10.3., requerirá la aprobación definitiva del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

Artículo 57. *Acciones jurisdiccionales.*

En materias civiles, los socios de la Junta de Compensación, con renuncia de cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someten a los jueces y tribunales de Sevilla.

Artículo 58. *Impugnación de los acuerdos de los órganos de la Junta.*

Los acuerdos de los Órganos de la Entidad son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde el Órgano que deba resolver el recurso, que será posible a través de los recursos siguientes:

1. Los acuerdos del Consejo de Administración podrán ser impugnados, en el plazo de un mes desde su notificación, ante la Asamblea General, que deberá resolver en el plazo de un mes, transcurrido el cual se entenderá desestimada la impugnación.

2. Contra los acuerdos de la Asamblea General se podrá formular el correspondiente recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento, de acuerdo con lo previsto en el artículo 121 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Dicho recurso deberá interponerse ante Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe el plazo de un mes, si el acto fuera expreso, y si no lo fuera, el plazo será de tres meses y se contará para el solicitante y otros posibles interesados a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con el párrafo precedente, se produzcan los efectos del silencio negativo.

3. Procederá necesariamente la desestimación del recurso, siempre que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Versar sobre materias ajenas a la competencia y ámbito de la Junta de Compensación.
- b) Haber votado el socio recurrente por sí o por representación, en el supuesto de haber concurrido a la sesión, a favor de la adopción del acuerdo impugnado.

4. Los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo de Administración, serán considerados definitivos, si no fueron impugnados en el plazo y condiciones señalados en los párrafos precedentes.

Artículo 59. *Disolución.*

Causas:

1. Por mandato judicial o prescripción legal.

2. Cuando la Junta haya realizado el objeto para el que se creó.

3. En forma voluntaria, por acuerdo de la Asamblea General adoptado con el quórum del 80 por 100, sin perjuicio del cumplimiento, por subrogación de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias a que pudiera haber lugar. La disolución voluntaria dará lugar a la extinción de la personalidad jurídica o a la transformación de la Junta en Sociedad civil o mercantil.

4. Por la declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos y el cambio de sistema de actuación por parte de la Administración actuante.

En los supuestos segundo y tercero precedentes; la disolución habrá de ser aprobada por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

Artículo 60. *Liquidación.*

Cuando se extinga la personalidad jurídica, tendrá lugar liquidación de la Junta, en la forma siguiente:

1. El Consejo de Administración procederá a la liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea General.

2. El patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o metálico, se distribuirá entre los asociados en proporción a su participación en la Entidad Urbanística.

Todo ello, en cumplimiento de lo preceptuado en el art. 162 del RGU.

Mairena del Aljarafe a 14 de diciembre de 2021.—La Vicepresidenta de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Marta Alonso Lappí.

34W-10421

MARCHENA

ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR RECOGIDA Y GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

Artículo 1.º *Fundamento y naturaleza.*

En uso de las facultades concedidas por los artículos 133.2 y 142 de la Constitución y por el artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 a 27 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, este Ayuntamiento establece la «tasa por recogida de basuras», que se regirá por la presente Ordenanza fiscal, cuyas normas atienden a lo prevenido en el artículo 57 del citado cuerpo legal.

Artículo 2.º *Hecho imponible.*

1. Constituye el hecho imponible de la tasa la prestación del servicio de recepción obligatoria de recogida de basura y residuos sólidos urbanos a viviendas alojamientos y locales o establecimientos donde se ejercen actividades industriales, comerciales, profesionales, artísticas y de servicios.

2. A tal efecto, se considera basuras y residuos sólidos urbanos los restos y desperdicios de alimentación o detritus procedentes de la limpieza normal de locales o viviendas, y se excluyen de tal concepto los residuos de tipo industrial, escombros de obras, detritus humanos, materias y materiales contaminados, corrosivos, peligrosos o cuya recogida o vertido exija la adopción de especiales medidas higiénicas, profilácticas o de seguridad.

Artículo 3.º *Sujeto pasivo.*

1. Son sujetos pasivos contribuyentes las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley General Tributaria, que ocupen o utilicen las viviendas y locales ubicados en los lugares, plazas, calles o vías públicas en que se preste el servicio, ya sea a título de propietario o de usufructuario, habitacionista, arrendatario o, incluso de precario.

2. Tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente el propietario de las viviendas o locales, que podrá repercutir, en su caso, las cuotas satisfechas sobre los usuarios de aquéllas, beneficiarios del servicio.

3. Los propietarios de fincas urbanas tienen obligación de formular declaración en el último trimestre de cada ejercicio, en la que conste los nombres y apellidos de los inquilinos de los edificios que exploten en arrendamiento. La falta de presentación de la declaración implicará la estimación de que la vivienda la disfrute el propietario.

De conformidad con el núm. 2 del artículo 203 de Real Decreto Legislativo 781/86 de 18 de abril, serán sustituidos del contribuyente, los propietarios de los inmuebles sujetos al pago de la tasa, quienes podrán repercutir, en su caso, las cuotas sobre los respectivos beneficiarios.

4. La Administración de Rentas y Exacciones Municipales, a la vista de las declaraciones formuladas por los propietarios y de los documentos e informes que obren en el Ayuntamiento y en la propia Administración de Rentas, procederá a confeccionar el padrón o matrícula de los usuarios del servicio que se expondrá al público mediante edicto que deberá ser publicado en el «Boletín Oficial» de la provincia, durante el plazo de 15 días, en cuyo plazo podrán formularse las reclamaciones a que hubiere lugar. El Padrón, con las reclamaciones debidamente informadas, será sometido a la Junta de Gobierno Local, de cuyo acuerdo se dará traslado a los reclamantes con la advertencia de los recursos que contra el mismo procedan. Los propietarios de viviendas y locales vienen obligados a comunicar a la Administración Municipal los nombres y apellidos de los arrendatarios e inquilinos dentro de los quince días siguientes a la celebración de contrato, considerándose la omisión de estas comunicaciones, que habrá que formularse por escrito, como infracción reglamentaria, que podrá sancionar la Alcaldía con multas en la cuantía y condiciones establecidas por las vigentes disposiciones.

Artículo 4.º *Responsables.*

1. Responderán solidariamente de las obligaciones tributarias del sujeto pasivo las personas físicas y jurídicas a que se refieren los artículos 41 y 42 y ss de la Ley General Tributaria.

2. Serán responsables subsidiarios los administradores de las sociedades y los síndicos, interventores o liquidadores de quiebras, concursos, sociedades y entidades en general, en los supuestos y con el alcance que señala el artículo 4 de la Ley General Tributaria.

Artículo 5.º *Tarifas.*

La exacción de estos derechos o tasas se llevará a efecto de acuerdo con las siguientes tarifas:

a) Planeamiento urbanístico que tenga uso residencial.

Tarifa primera: Viviendas y locales situados en zonas que de acuerdo con el planeamiento urbanístico tengan uso residencial.

1) Tarifa bonificada: Viviendas destinadas a domicilio de carácter familiar (sean viviendas unifamiliares, de vecinos, en régimen de propiedad horizontal, etc).

Por cada unidad de

vivienda la cantidad de:

5,00 € semestre