



PROYECTO DE ESTATUTOS

JUNTA DE COMPENSACIÓN
de la Innovación del Estudio de Detalle AUSU-26
Calle CALAHOYA

MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

JOSE MANUEL MELÉNDEZ RODRÍGUEZ
ARQUITECTO COAS 2961

SANTIAGO MELÉNDEZ GUTIÉRREZ
ARQUITECTO COAVN 5184

20 de SEPTIEMBRE de 2019

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL Corregido

Firmado digitalmente por: MELENDEZ
RODRIGUEZ JOSE MANUEL - ~~XXXXXXXXXX~~
Fecha y hora: 12.11.2019 17:35:47

Firmado digitalmente por: MELENDEZ
GUTIERREZ SANTIAGO - ~~XXXXXXXXXX~~
Fecha y hora: 12.11.2019 17:41:38

Código Seguro De Verificación:	Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==	Estado	Firmado	Fecha y hora	22/03/2022 11:51:04
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Página	1/25		
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el Proyecto de BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución AUSU-26 C/ CALAHOYAS del PGOU de Mairena del Aljarafe, firmado digitalmente con fecha 26/09/2019 por los arquitectos D. Jose Manuel Meléndez Rodríguez y D. Santiago Meléndez Gutierrez, ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por Resolución de Alcaldía 4538/2021 de 27 de julio de 2021. EL SECRETARIO				
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==				



ÍNDICE

TITULO I. DENOMINACIÓN, CARACTERÍSTICAS Y NORMATIVA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	4
Artículo 1. Constitución.....	4
Artículo 2. Denominación	4
Artículo 3. Domicilio.....	4
Artículo 4. Delimitación.....	4
Artículo 5. Objeto.....	5
Artículo 6. Fines.....	5
Artículo 7. Naturaleza y personalidad jurídica	6
Artículo 8. Administración actuante.	7
Artículo 9. Duración.....	7
Artículo 10. Estatutos y Bases de Actuación.....	8
Artículo 11. Proyecto de Reparcelación.	8
TITULO II : SOCIOS Y CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA.....	8
Artículo 12. Asociados.....	8
Artículo 13. Clase de socios.....	9
Artículo 14. Socios fundadores.....	9
Artículo 15. Socios adheridos.....	9
Artículo 16. Previsión de incorporación de los propietarios.....	9
Artículo 17. Previsión de propietarios que no quieran incorporarse.	9
Artículo 18. Incorporación de empresas urbanizadoras.	10
Artículo 19. Titularidades especiales.	10
Artículo 20. Transmisión de bienes y derechos.	11
Artículo 21. Constitución de la Junta de Compensación.....	11
Artículo 22. Convocatorias.....	11
Artículo 23. Validez de la constitución y acuerdos.....	11
Artículo 24. Acta de constitución.	11
Artículo 25. Derechos de los integrantes de la Junta de Compensación.....	12
Artículo 26. Obligaciones de los integrantes de la Junta de Compensación.	12
Artículo 27. Incumplimiento por parte de los miembros de la Junta	13
TITULO III: ÓRGANO DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN	13
Artículo 28. Enumeración.	14
CAPITULO 1º.....	14
De la Asamblea General.....	14
Artículo 29. Composición y clases.....	14
Artículo 30. Facultades.....	14
Artículo 31. Convocatoria.	15
Artículo 32. Constitución.....	16
CAPITULO 2º.....	17
Del Consejo de Administración	17
Artículo 35. Composición.....	17
Artículo 36. Duración de cargos.	17
Artículo 37. Facultades.....	17
Artículo 38. Sesiones.....	18

Código Seguro De Verificación:	Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/03/2022 11:51:04
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el Proyecto de BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución AUSU-26 C/ CALAHOYAS del PGOU de Mairena del Aljarafe, firmado digitalmente con fecha 26/09/2019 por los arquitectos D. Jose Manuel Meléndez Rodríguez y D. Santiago Meléndez Gutierrez, ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por Resolución de Alcaldía 4538/2021 de 27 de julio de 2021. EL SECRETARIO	Página	2/25
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==		



Artículo 39. Actas. 19

CAPÍTULO 3º..... 19

Del Presidente 19

 Artículo 40. Nombramiento..... 19

 Artículo 41. Funciones..... 19

CAPÍTULO 4º..... 20

Del Vicepresidente..... 20

 Artículo 42. Nombramiento..... 20

 Artículo 43. Funciones..... 20

CAPÍTULO 5º..... 20

Del Gerente..... 20

 Artículo 44. Nombramiento..... 20

 Artículo 45. Funciones..... 20

CAPÍTULO 6º..... 20

Del Secretario..... 20

 Artículo 46. Nombramiento..... 20

 Artículo 47. Funciones..... 21

CAPÍTULO 7º..... 21

Del Representante de la Administración actuante..... 21

 Artículo 48. Nombramiento..... 21

 Artículo 49. Funciones..... 21

TITULO IV : APORTACIONES Y MEDIOS ECONÓMICOS..... 22

 Artículo 50. Clases de aportación..... 22

 Artículo 51. Aportación de terrenos y existencia de derechos reales..... 22

 Artículo 52. Cuotas y sus clases..... 22

 Artículo 53. Cuantía y pago..... 23

TÍTULO V : ACTAS Y CONTABILIDAD..... 23

 Artículo 54. Actas 23

 Artículo 55. Contabilidad..... 23

TITULO VI : Régimen jurídico..... 24


 Artículo 56. Vigencia de los Estatutos..... 24

 Artículo 57. Acciones jurisdiccionales..... 24

 Artículo 58. Impugnación de los acuerdos de los órganos de la Junta..... 24

 Artículo 59. Disolución..... 25

 Artículo 60. Liquidación..... 25

Código Seguro De Verificación:	Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/03/2022 11:51:04	
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el Proyecto de BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución AUSU-26 C/ CALAHOYAS del PGOU de Mairena del Aljarafe, firmado digitalmente con fecha 26/09/2019 por los arquitectos D. Jose Manuel Meléndez Rodríguez y D. Santiago Meléndez Gutierrez, ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por Resolución de Alcaldía 4538/2021 de 27 de julio de 2021. EL SECRETARIO	Página	3/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==			

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

TITULO 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 5º, 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 nueve de mayo de dos mil diecinueve.

Código Seguro De Verificación:	Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/03/2022 11:51:04	
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el Proyecto de BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución AUSU-26 C/ CALAHOYAS del PGOU de Mairena del Aljarafe, firmado digitalmente con fecha 26/09/2019 por los arquitectos D. Jose Manuel Meléndez Rodríguez y D. Santiago Meléndez Gutierrez, ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por Resolución de Alcaldía 4538/2021 de 27 de julio de 2021. EL SECRETARIO	Página	4/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==			


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


Código Seguro De Verificación:	Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/03/2022 11:51:04	
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el Proyecto de BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución AUSU-26 C/ CALAHOYAS del PGOU de Mairena del Aljarafe, firmado digitalmente con fecha 26/09/2019 por los arquitectos D. Jose Manuel Meléndez Rodríguez y D. Santiago Meléndez Gutierrez, ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por Resolución de Alcaldía 4538/2021 de 27 de julio de 2021. EL SECRETARIO	Página	5/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==			

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.

Código Seguro De Verificación:	Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/03/2022 11:51:04	
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el Proyecto de BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución AUSU-26 C/ CALAHOYAS del PGOU de Mairena del Aljarafe, firmado digitalmente con fecha 26/09/2019 por los arquitectos D. Jose Manuel Meléndez Rodríguez y D. Santiago Meléndez Gutierrez, ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por Resolución de Alcaldía 4538/2021 de 27 de julio de 2021. EL SECRETARIO	Página	6/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==			

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.

Código Seguro De Verificación:	Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/03/2022 11:51:04	
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el Proyecto de BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución AUSU-26 C/ CALAHOYAS del PGOU de Mairena del Aljarafe, firmado digitalmente con fecha 26/09/2019 por los arquitectos D. Jose Manuel Meléndez Rodríguez y D. Santiago Meléndez Gutierrez, ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por Resolución de Alcaldía 4538/2021 de 27 de julio de 2021. EL SECRETARIO	Página	7/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==			

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.

TITULO 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.

Código Seguro De Verificación:	Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/03/2022 11:51:04	
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el Proyecto de BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución AUSU-26 C/ CALAHOYAS del PGOU de Mairena del Aljarafe, firmado digitalmente con fecha 26/09/2019 por los arquitectos D. Jose Manuel Meléndez Rodríguez y D. Santiago Meléndez Gutierrez, ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por Resolución de Alcaldía 4538/2021 de 27 de julio de 2021. EL SECRETARIO	Página	8/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==			

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.

Código Seguro De Verificación:	Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/03/2022 11:51:04	
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el Proyecto de BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución AUSU-26 C/ CALAHOYAS del PGOU de Mairena del Aljarafe, firmado digitalmente con fecha 26/09/2019 por los arquitectos D. Jose Manuel Meléndez Rodríguez y D. Santiago Meléndez Gutierrez, ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por Resolución de Alcaldía 4538/2021 de 27 de julio de 2021. EL SECRETARIO	Página	9/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==			

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 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.

Código Seguro De Verificación:	Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/03/2022 11:51:04
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el Proyecto de BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución AUSU-26 C/ CALAHOYAS del PGOU de Mairena del Aljarafe, firmado digitalmente con fecha 26/09/2019 por los arquitectos D. Jose Manuel Meléndez Rodríguez y D. Santiago Meléndez Gutierrez, ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por Resolución de Alcaldía 4538/2021 de 27 de julio de 2021. EL SECRETARIO	Página	10/25
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==		



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 electos 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 concurran 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.

Código Seguro De Verificación:	Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/03/2022 11:51:04	
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el Proyecto de BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución AUSU-26 C/ CALAHOYAS del PGOU de Mairena del Aljarafe, firmado digitalmente con fecha 26/09/2019 por los arquitectos D. Jose Manuel Meléndez Rodríguez y D. Santiago Meléndez Gutierrez, ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por Resolución de Alcaldía 4538/2021 de 27 de julio de 2021. EL SECRETARIO	Página	11/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==			

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 tos titulares de derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.

Código Seguro De Verificación:	Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/03/2022 11:51:04	
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el Proyecto de BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución AUSU-26 C/ CALAHOYAS del PGOU de Mairena del Aljarafe, firmado digitalmente con fecha 26/09/2019 por los arquitectos D. Jose Manuel Meléndez Rodríguez y D. Santiago Meléndez Gutierrez, ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por Resolución de Alcaldía 4538/2021 de 27 de julio de 2021. EL SECRETARIO	Página	12/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==			

- 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 Secretaria 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.

TITULO 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.

Código Seguro De Verificación:	Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/03/2022 11:51:04	
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el Proyecto de BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución AUSU-26 C/ CALAHOYAS del PGOU de Mairena del Aljarafe, firmado digitalmente con fecha 26/09/2019 por los arquitectos D. Jose Manuel Meléndez Rodríguez y D. Santiago Meléndez Gutierrez, ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por Resolución de Alcaldía 4538/2021 de 27 de julio de 2021. EL SECRETARIO	Página	13/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==			

2. También ostentarán facultades:
- a) El Presidente.
 - b) El Vicepresidente.
 - c) El Gerente.
 - d) El Secretario.

Estos cargos deberán recaer necesariamente en personas físicas.


CAPITULO 1º 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

Código Seguro De Verificación:	Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/03/2022 11:51:04	
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el Proyecto de BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución AUSU-26 C/ CALAHOYAS del PGOU de Mairena del Aljarafe, firmado digitalmente con fecha 26/09/2019 por los arquitectos D. Jose Manuel Meléndez Rodríguez y D. Santiago Meléndez Gutierrez, ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por Resolución de Alcaldía 4538/2021 de 27 de julio de 2021. EL SECRETARIO	Página	14/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==			

- 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 fechas 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.

Código Seguro De Verificación:	Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/03/2022 11:51:04	
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el Proyecto de BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución AUSU-26 C/ CALAHOYAS del PGOU de Mairena del Aljarafe, firmado digitalmente con fecha 26/09/2019 por los arquitectos D. Jose Manuel Meléndez Rodríguez y D. Santiago Meléndez Gutierrez, ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por Resolución de Alcaldía 4538/2021 de 27 de julio de 2021. EL SECRETARIO	Página	15/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==			

Artículo 32. Constitución.


1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren 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.

Código Seguro De Verificación:	Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/03/2022 11:51:04	
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el Proyecto de BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución AUSU-26 C/ CALAHOYAS del PGOU de Mairena del Aljarafe, firmado digitalmente con fecha 26/09/2019 por los arquitectos D. Jose Manuel Meléndez Rodríguez y D. Santiago Meléndez Gutierrez, ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por Resolución de Alcaldía 4538/2021 de 27 de julio de 2021. EL SECRETARIO	Página	16/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==			

CAPITULO 2º 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 períodos 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.

Código Seguro De Verificación:	Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/03/2022 11:51:04	
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el Proyecto de BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución AUSU-26 C/ CALAHOYAS del PGOU de Mairena del Aljarafe, firmado digitalmente con fecha 26/09/2019 por los arquitectos D. Jose Manuel Meléndez Rodríguez y D. Santiago Meléndez Gutierrez, ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por Resolución de Alcaldía 4538/2021 de 27 de julio de 2021. EL SECRETARIO	Página	17/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==			

- 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.

Código Seguro De Verificación:	Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/03/2022 11:51:04	
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el Proyecto de BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución AUSU-26 C/ CALAHOYAS del PGOU de Mairena del Aljarafe, firmado digitalmente con fecha 26/09/2019 por los arquitectos D. Jose Manuel Meléndez Rodríguez y D. Santiago Meléndez Gutierrez, ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por Resolución de Alcaldía 4538/2021 de 27 de julio de 2021. EL SECRETARIO	Página	18/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==			

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 3º 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.

Código Seguro De Verificación:	Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/03/2022 11:51:04	
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el Proyecto de BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución AUSU-26 C/ CALAHOYAS del PGOU de Mairena del Aljarafe, firmado digitalmente con fecha 26/09/2019 por los arquitectos D. Jose Manuel Meléndez Rodríguez y D. Santiago Meléndez Gutierrez, ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por Resolución de Alcaldía 4538/2021 de 27 de julio de 2021. EL SECRETARIO	Página	19/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==			

- e) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo de Administración.

CAPÍTULO 4º **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 5º **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.

Código Seguro De Verificación:	Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/03/2022 11:51:04	
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el Proyecto de BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución AUSU-26 C/ CALAHOYAS del PGOU de Mairena del Aljarafe, firmado digitalmente con fecha 26/09/2019 por los arquitectos D. Jose Manuel Meléndez Rodríguez y D. Santiago Meléndez Gutierrez, ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por Resolución de Alcaldía 4538/2021 de 27 de julio de 2021. EL SECRETARIO	Página	20/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==			

CAPÍTULO 6º **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 7º **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.

Código Seguro De Verificación:	Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/03/2022 11:51:04	
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el Proyecto de BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución AUSU-26 C/ CALAHOYAS del PGOU de Mairena del Aljarafe, firmado digitalmente con fecha 26/09/2019 por los arquitectos D. Jose Manuel Meléndez Rodríguez y D. Santiago Meléndez Gutierrez, ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por Resolución de Alcaldía 4538/2021 de 27 de julio de 2021. EL SECRETARIO	Página	21/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==			

- 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.

TITULO 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:

Código Seguro De Verificación:	Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/03/2022 11:51:04	
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el Proyecto de BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución AUSU-26 C/ CALAHOYAS del PGOU de Mairena del Aljarafe, firmado digitalmente con fecha 26/09/2019 por los arquitectos D. Jose Manuel Meléndez Rodríguez y D. Santiago Meléndez Gutierrez, ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por Resolución de Alcaldía 4538/2021 de 27 de julio de 2021. EL SECRETARIO	Página	22/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==			

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 fijan 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.

Código Seguro De Verificación:	Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/03/2022 11:51:04	
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el Proyecto de BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución AUSU-26 C/ CALAHOYAS del PGOU de Mairena del Aljarafe, firmado digitalmente con fecha 26/09/2019 por los arquitectos D. Jose Manuel Meléndez Rodríguez y D. Santiago Meléndez Gutierrez, ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por Resolución de Alcaldía 4538/2021 de 27 de julio de 2021. EL SECRETARIO	Página	23/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==			

1. La Entidad llevara 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.

TITULO 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:

Código Seguro De Verificación:	Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/03/2022 11:51:04
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el Proyecto de BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución AUSU-26 C/ CALAHOYAS del PGOU de Mairena del Aljarafe, firmado digitalmente con fecha 26/09/2019 por los arquitectos D. Jose Manuel Meléndez Rodríguez y D. Santiago Meléndez Gutierrez, ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por Resolución de Alcaldía 4538/2021 de 27 de julio de 2021. EL SECRETARIO	Página	24/25
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==		



- a) Versar sobre materias ajenas a la competencia y ámbito de la Junta de Compensación.
- b) Haber votado el socio recurrente por si 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.

Por los socios fundadores.

Código Seguro De Verificación:	Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/03/2022 11:51:04	
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el Proyecto de BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución AUSU-26 C/ CALAHOYAS del PGOU de Mairena del Aljarafe, firmado digitalmente con fecha 26/09/2019 por los arquitectos D. Jose Manuel Meléndez Rodríguez y D. Santiago Meléndez Gutierrez, ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por Resolución de Alcaldía 4538/2021 de 27 de julio de 2021. EL SECRETARIO	Página	25/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Yj2/3uvbCqhhNre+xb5xiA==			