

ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR ARI/SJ-1 "ALMONAZAR RESIDENCIAL 1" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE LA RINCONADA (SEVILLA).

ANTECEDENTES

La vigente Ley de Ordenación urbanística de Andalucía prevé, en su artículo 130,1, letra c, que pueden asumir la iniciativa para establecer el sistema de actuación urbanística por compensación "*los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución*". En este caso, la entidad INVERSIONES SAN FERNANDO 2018 S.L. (16,24 %) junto con el Ayuntamiento de La Rinconada como propietario de terrenos (44,72%), suman más del 50% de la superficie de la Unidad de Ejecución.

Para poder obtener del Excelentísimo Ayuntamiento de La Rinconada la aprobación de esa iniciativa, con el inicio del establecimiento del sistema, para la Unidad de Ejecución 2 del PERI del sector ARI/SJ-1 "Almonazar Residencial 1", es necesario, según el indicado artículo 130, número 2, presentar, entre otros documentos que acompañen a la solicitud pertinente, "*los estatutos y las bases de actuación del sistema*", que deben contener las determinaciones exigidas por la LOUA y, además, las demandadas por el Reglamento de Gestión urbanística, vigente por lo dispuesto en la Disposición Transitoria 9ª de la propia LOUA.

A tal efecto se redactan estos Estatutos y Bases del sistema de actuación por compensación de la Unidad de Ejecución 2 del PERI del sector ARI/SJ-1 "Almonazar Residencial 1" del plan general de ordenación urbanística del municipio de La Rinconada (Sevilla).

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR ARI/SJ-1 "ALMONAZAR RESIDENCIAL 1" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE LA RINCONADA (SEVILLA).

TITULO PRIMERO

De la denominación, domicilio, objeto, fines, duración y administración actuante.



Art. 1. Denominación y expresión de la unidad de actuación que constituye su objeto.

1. Con la denominación de “Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 2 del PERI del sector ARI/SJ-1 “Almonazar Residencial 1”, se constituye un ente corporativo de Derecho público, y con naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y que tendrá plena capacidad de obrar desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras, y la constitución de sus órganos directivos.

2. La unidad de actuación de esta Junta de Compensación comprende los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución 2 del PERI del sector ARI/SJ-1 “Almonazar Residencial 1” del Plan General de Ordenación Urbana de La Rinconada. Siendo por tanto sus límites idénticos a los de dicha Unidad de Ejecución.

3. Esta Junta de Compensación se registrará por lo dispuesto en los artículos 129 a 138 y concordantes de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, preceptos desarrollados por los artículos 157 a 185 del Reglamento de Gestión Urbanística, y por los presentes Estatutos.

4. Cuando los actos de la Junta no impliquen ejercicio directo de funciones públicas, les serán de aplicación las normas de Derecho privado. En consecuencia, la Junta de Compensación podrá realizar con arreglo a las normas de Derecho privado, con sujeción a los presentes Estatutos y al ordenamiento jurídico vigente, toda clase de actos de administración, gestión y disposición: adquirir, enajenar, poseer, reivindicar, permutar, gravar e hipotecar todo tipo de bienes; obligarse y celebrar contratos de asistencia técnica, de prestación de servicios, de ejecución de obras de urbanización y de cualquier otra naturaleza; concertar créditos, establecer y explotar obras y servicios, ejercitar acciones y excepciones e interponer recursos de toda clase.

Art. 2. Domicilio.

El domicilio de la Junta de Compensación se fija en el Excmo. Ayuntamiento de La Rinconada, Plaza de España, 6, CP 41309, La Rinconada (Sevilla).

La Asamblea General podrá trasladar dicho domicilio dando cuenta a la Administración actuante.

Las sesiones tanto de la Asamblea como del Consejo Rector se celebrarán obligatoriamente en el término municipal de La Rinconada o en el de Sevilla.





Art.3. Objeto y fines.

1. Constituye el objeto de esta entidad la gestión y ejecución de la urbanización de la Unidad de Ejecución 2 del PERI del sector ARI/SJ-1 "Almonazar Residencial 1", del Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada, por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro y por los demás titulares de suelo destinados a Sistemas Generales adscritos a dicha unidad de actuación si los hubiere, con solidaridad de beneficios y cargas, siendo sus fines primordiales los siguientes, que se enumeran con carácter enunciativo y no limitativo:

A. Agrupar a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución en cuestión, así como a los propietarios de suelo destinado a sistemas generales, cuando hayan de hacer efectivos sus derechos en dicho Sector, los cuales se integran en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios, y, una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, para llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales en él previstas, de modo especial las parcelaciones y reparcelaciones necesarias, que se practicarán de conformidad a lo establecido en los artículos 135 a 137 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, y normas complementarias, y serán elevadas a escritura pública e inscritas en el Registro de la Propiedad.

B. Instar la redacción, en su caso, el proyecto de urbanización y, en todo caso, contratar, controlar y ejecutar a su costa las obras en él previstas, las cuales se realizarán por la entidad que resulte adjudicataria en el modo en que lo que acuerde la Asamblea General.

C. Instar, en calidad de beneficiaria, el procedimiento de la expropiación forzosa de terrenos en los supuestos en que resulte legalmente pertinente.

D. Formalizar operaciones de crédito para la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos afectados, si procediera.

E. Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los componentes de la Junta de Compensación, fuera y dentro de juicio.

F. Interesar el otorgamiento de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en las disposiciones legales.

G. Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la Junta de Compensación, actuando como fiduciaria con poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales pertenecientes a los socios de aquélla, de conformidad con el artículo 134 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. En particular, puede, a través de sus órganos rectores, poner a disposición de quienes vayan a ejecutar las obras de urbanización y, en su caso, edificación, las superficies que sea necesario ocupar para tal fin.

H. Adjudicar las parcelas que resulten del Proyecto de Reparcelación entre los componentes de la Junta de Compensación.

I. Emitir, en su caso, títulos acreditativos de las cuotas de participación que a cada uno

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2E8F6CFA28C94448B0
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/11/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B960D2469B286F91D0B86E5467CFAD1



de los socios corresponden en los bienes que constituyen el patrimonio de la Junta de Compensación.

J. Interesar de la Administración Actuante la aprobación de los proyectos de Urbanización y Reparcelación.

K. Promover la constitución de Entidades Mercantiles idóneas para la ejecución del planeamiento urbanístico.

L. Proceder a la edificación de todo o parte de los terrenos de la unidad de actuación, previo acuerdo de la Asamblea General.

M. En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según los textos legales vigentes, y cuantas otras actuaciones sean necesarias o convenientes para el pleno cumplimiento de los fines que con carácter general marca la legislación vigente para una Junta de Compensación, entre ellos la entrega al Ayuntamiento de todos los terrenos de cesión obligatoria y las obras e instalaciones de urbanización.

N. Aprobar y fijar las condiciones de incorporación y representación de las empresas urbanizadoras en la Junta de Compensación que, eventualmente, fuesen a participar con los propietarios en la gestión y financiación de la unidad de ejecución.

O. Exigir, en su caso, de las empresas suministradoras el reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua, saneamiento y energías, salvo en la parte que corresponda a los usuarios conforme a la legislación vigente. Igualmente, efectuar a favor de dichas empresas suministradoras las cesiones de las instalaciones que procedieran.

P. Requerir y demandar a sus miembros sus contribuciones, ordinarias o extraordinarias, a los gastos de la urbanización y gestión del Sector o, en su caso, de la unidad de ejecución. Y, en su caso, solicitar el Ayuntamiento el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de tales cantidades.

Q. Aplicar la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de los miembros que no manifiesten, en el plazo fijado a tal efecto, opción alguna de las previstas en el artículo 129 de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía y, asimismo, sobre los terrenos de aquellos miembros que incumplan sus obligaciones.

2. En el supuesto del apartado c) del párrafo anterior, la expropiación forzosa se realizará por el Ayuntamiento de La Rinconada, siendo beneficiario de ella la Junta de Compensación; la titularidad de los terrenos expropiados será atribuida a la misma Junta, quien, en primer lugar, los incorporará a la gestión común y, ulteriormente, los adjudicará entre sus componentes, proporcionalmente a las cuotas que les correspondan, salvo que la Asamblea General acuerde mantener su propiedad en común a los efectos que estime pertinentes.

Art. 4. Duración.

La Junta de Compensación tendrá la duración exigida para el cumplimiento de sus fines, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 50 de estos Estatutos.



Art. 5. Administración actuante.

1. La Junta actuará, sin perjuicio de su plena capacidad jurídica y de obrar, bajo la tutela del Ayuntamiento de La Rinconada, en los términos establecidos en las leyes.

2. Un representante de la Administración actuante formará parte con voz y voto de la Asamblea General y del Consejo Rector de la Junta.

La misión de tal representante es la de velar por el cumplimiento de lo previsto en el Proyecto de Urbanización, los presentes Estatutos y las Bases de Actuación del sistema de compensación, así como la de representar al Ayuntamiento de La Rinconada en la Junta, ejerciendo las funciones de portavoz municipal y de nexo de unión entre la Junta de Compensación y el Ayuntamiento. En el caso de que estime que alguna propuesta de acuerdo de la Junta sea contraria a la normativa urbanística aplicable, lo manifestará antes de que se adopte el acuerdo; y si fuese desatendida su manifestación, constarán en acta sus argumentaciones y lo comunicará a la Corporación municipal, a los efectos procedentes.

3. El Órgano competente municipal conocerá del recurso contra los acuerdos de la Junta de Compensación. Su resolución agotará la vía administrativa.

TITULO SEGUNDO

De los socios, sus derechos y obligaciones.

CAPITULO 1º DE LOS SOCIOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION.

Art. 6. Composición de la Junta de Compensación

1. La Junta de Compensación quedará integrada por los propietarios de terrenos que hayan aceptado el sistema, bien por instar desde un principio su establecimiento o por adherirse en tiempo hábil con posterioridad, y o, en su caso, los de terrenos que no hayan solicitado expresamente la expropiación de sus terrenos, así como por aquellos propietarios de terrenos que, estando incluidos en el ámbito de actuación del sistema de compensación, no hubieran manifestado opción alguna dentro del plazo concedido al efecto; por las Entidades Públicas titulares de bienes incluidos en la unidad de actuación, ya tengan carácter demanial o patrimonial, y por los propietarios de suelo destinado a sistemas generales, cuando hayan de hacerse efectivos sus derechos en la unidad de actuación descrita en el art.1 de estos Estatutos.

2. También podrán formar parte, en su caso, de la Junta de Compensación las Empresas Urbanizadoras que hubiesen de aportar, total o parcialmente, los fondos necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización de la unidad de actuación, en las condiciones que

se establecieran, lo que supondrá la aceptación íntegra de los presentes Estatutos y Bases de Actuación del sistema de compensación. Estas empresas estarán representadas por una sola persona.

Art. 7. *Sobre los socios.*

1. Los cotitulares de una finca registral o de derechos sobre la misma habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembros de la Junta, respondiendo todos solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición de miembros de la misma. Si no designasen representante en el plazo que al efecto les señalare el Consejo Rector, lo nombrará el Excmo. Ayuntamiento de La Rinconada.

2. Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, éstos estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten su representación legal.

3. En el caso de que alguna de las fincas incluidas en la unidad de actuación pertenezca en nuda propiedad a una persona y corresponda su usufructo a otra persona, la cualidad de asociado a la Junta de Compensación corresponderá al nudo propietario, sin perjuicio de que el titular del usufructo haga suyos los beneficios que se pudieran obtener como consecuencia de la gestión de la Junta durante la vigencia de dicho derecho real. En este supuesto, será de cuenta del usufructuario o del titular del derecho real análogo el pago de cuotas, y si éstos incumplieran, deberá admitirse el pago de tales cuotas que realice el nudo propietario.

4. En el supuesto de no estar totalmente acreditada la titularidad de una finca, la Junta de Compensación se entenderá, preferentemente, con su titular registral.

5. Para los supuestos de doble inmatriculación, titularidad desconocida o controvertida sobre alguna finca de origen, o con titular en ignorado paradero, se estará a lo dispuesto en el art. 10 del RD 1093/97.

Art. 8. *Socios que han asumido la iniciativa y socios adheridos*

1. La incorporación a la Junta de Compensación de propietarios que no hubieran suscrito la iniciativa se habrá de hacer por los propios interesados en la fase de información pública de establecimiento del sistema mediante escrito presentado en el Registro del Ayuntamiento de La Rinconada, de conformidad a lo dispuesto en el art.129,3 LOUA.

Dicho escrito habrá de ser acompañado de los documentos acreditativos de su titularidad a que se refiere el artículo 13.3, posterior; y si los terrenos estuvieron gravados

deberá acompañarse relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y, en su caso, cuantía de las cargas y gravámenes. En todo caso, la Junta de Compensación, una vez constituida, interesará del Registrador de la Propiedad la práctica de la anotación pertinente.

El mero hecho de presentar esta solicitud supondrá su plena aceptación de los presentes Estatutos y de las Bases de Actuación que los complementan.

2. Los gastos legítimos en que hubiera incurrido el socio o socios que han asumido la iniciativa para el establecimiento del sistema, hasta lograr la constitución definitiva de la Junta de compensación, serán considerados gastos de gestión del sistema.

3. En el caso de que haya socios que decidan adherirse a la Junta de Compensación en constitución, de conformidad con lo previsto en el art.129, 3, a) de la LOUA, se habrá siempre de tener en cuenta si, para abonar los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan, optaron por abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas o por aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas.

4. También se considerarán socios el urbanizador o los urbanizadores que hayan de participar con los propietarios en la gestión urbanística y que soliciten incorporarse a la Junta de Compensación. Ello lo podrán hacer en cualquier momento y, si lo solicitan una vez ya constituida la Junta de Compensación, lo harán mediante escrito dirigido al Excmo. Ayuntamiento de La Rinconada, en el que se haga constar expresamente la aceptación del contenido de estos estatutos y su sometimiento a ellos.

CAPITULO 2º.- DE LA CONSTITUCION DE LA JUNTA DE COMPENSACION

Art. 9. *Acto de Constitución.*

Dentro del plazo establecido en el acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de actuación del sistema de compensación - y, en todo caso, dentro del mes siguiente a fecha de tal acuerdo- el Ayuntamiento requerirá al socio o socios que tomaron la iniciativa para que convoquen sesión extraordinaria de la Asamblea General para proceder a la constitución de la Junta de Compensación, y designación de los miembros del Consejo Rector de la misma, de conformidad con el artículo 163 del Reglamento de Gestión Urbanística.

A dicho requerimiento el Ayuntamiento acompañará, en su caso, las solicitudes de incorporación recibidas.

Art. 10. *Convocatoria.*





1. La Asamblea General Extraordinaria constitutiva será convocada, en el plazo máximo de un mes desde que haya sido requerido por el Ayuntamiento de La Rinconada, por el socio o socios que adoptaron la iniciativa de establecimiento de sistema mediante correo certificado con acuse de recibo o Burofax remitido a los restantes socios que hayan solicitado su incorporación a la Entidad, con una antelación de ocho días hábiles, cuando menos, a la fecha en que haya de celebrarse.

2. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión con indicación de que la Asamblea General habrá de resolver sobre la constitución de la Junta de Compensación y, en su caso, sobre la designación de los miembros del Consejo Rector de la misma.

Art. 11. *Constitución.*

1. La Asamblea General Extraordinaria de Constitución quedará válidamente constituida en primera convocatoria, cuando concurren a ella socios de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 75% de las cuotas definidas en el artículo 13 de estos Estatutos.

2. Transcurrida una hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, siempre que se halle presente o representado el 50% de las cuotas antes indicadas.

3. Cualquiera de los socios que hayan adoptado la iniciativa del establecimiento del sistema podrá proponer las personas que han de actuar como presidente y secretario de la Asamblea General de constitución.

4. En los restantes extremos de su funcionamiento, serán de aplicación las reglas contenidas en los artículos 24 y 25.

Art.12. *Acta de sesión de constitución.*

1. El secretario levantará acta de la constitución de la Junta de Compensación, que habrá de ser aprobada en la misma reunión o en la siguiente, y constará en el libro de Actas, debidamente diligenciada, siendo firmada también por el presidente.

2. En el acta se hará constar:

- a. Nombre, apellidos y domicilios de los propietarios asistentes o representados, y en su caso empresas urbanizadoras, y relación de las fincas de que son titulares.
- b. Acuerdo de constitución de la Junta de Compensación.
- c. La opción elegida por aquellos propietarios que se incorporan al sistema de



compensación en la fase de información pública, para la asunción de los gastos de urbanización y de gestión que les sean imputables, bien mediante su pago en metálico o bien mediante la cesión de aprovechamiento de valor equivalente a la parte de los costes de urbanización que corresponda.

d. Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del Consejo Rector.

3. Una vez protocolizada dicha acta, se dará traslado de una copia autorizada de la escritura de constitución al órgano urbanístico actuante, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio.

4. Aprobada la constitución, el órgano actuante elevará el acuerdo junto con la copia autorizada de la escritura a la Comisión Provincial de Urbanismo u órgano competente, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

CAPITULO 3º.-DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS.

Art. 13. Cuotas sociales.

1. La participación de los socios de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes vendrá definida por la cuota o porcentaje sobre el total que a cada uno corresponda.

2. Para fijar las respectivas cuotas se atenderá a las superficies de las fincas aportadas a la Junta de Compensación por cada uno de los propietarios integrados en la misma.

3. La superficie computable se acreditará, en caso de duda, por medio de certificación registral, y en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición. A falta de ambos, el propietario deberá presentar declaración jurada, en la que se hagan constar la superficie, los propietarios colindantes y el título de adquisición; acompañando a dicha declaración jurada un croquis de los terrenos y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietario, tales como el recibo justificativo del pago del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles, certificación de estar la finca catastrada o amillarada a su nombre, etc.

4. Cuando la superficie acreditada en los títulos no coincida con la realidad física, se determinarán las respectivas cuotas por medición mediante plano topográfico siguiendo el procedimiento establecido al efecto en la normativa de aplicación.

5. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, la cuota a abonar por la misma corresponderá al propietario afectado; y en el supuesto de no declararse carga alguna, o de que las declaradas no se ajusten a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar en el acto de la reparcelación serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión, deduciéndose del valor de las parcelas que le correspondan el que resulte de las cargas





omitidas. En su calidad de sujetos interesados, se concederá trámite de audiencia a los titulares de dichas cargas reales en la tramitación del Proyecto de Reparcelación.

6. El valor de los demás bienes y derechos distintos del suelo afectados por el Proyecto de Reparcelación no influirá en la cuota de participación de los socios y se determinará por los órganos de la Junta, según lo previsto en estos Estatutos.

7. En el supuesto de no estar acreditada plena o pacíficamente la titularidad de un terreno determinado, se seguirán las relaciones con quien resulte aparentemente propietario siempre que el titular registral no hubiera comparecido; no obstante, para la adjudicación de las fincas de resultado correspondientes se establecerá una bolsa que no prejuzgará la titularidad de ningún afectado, quedando pendiente de la resolución judicial que se hubiera podido plantear para la inscripción de dicha titularidad a uno u otro afectado.

8. Si, a consecuencia de la incorporación sobrevenida de Empresa Urbanizadora, por virtud de aportaciones extraordinarias, como consecuencia de adquisición de terrenos por la Junta de Compensación o, después de practicada la reparcelación y como resultado de las compensaciones que se acordaren, quedasen modificadas las participaciones inicialmente establecidas, se fijarán por la Asamblea General las nuevas cuotas que correspondan, a cuya cuantía habrá de referirse, en cada momento, el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los socios de la Junta de Compensación.

Art. 14. Derechos de los socios.

Serán derechos de los socios de la Junta de Compensación:

A. Ejercer sus facultades dominicales sobre los terrenos de su propiedad y las respectivas cuotas que le hayan sido fijadas por la Asamblea General, sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento urbanístico, en estos Estatutos y por los acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación.

B. Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.

C. Participar, como elector o candidato, en la designación de los miembros del Consejo Rector.

D. Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición, con las limitaciones del artículo 15.2 de estos Estatutos, de los terrenos de su propiedad o de sus cuotas respectivas, así como ejercitar el derecho de tanteo en los tractos que se produzcan con arreglo a la disposición vigente; quedando subrogado el adquirente, en caso de enajenación por cualquier título, en los derechos y obligaciones del transmitente dentro de la Junta de



Compensación.

E. Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que le sean adjudicados, en vía de reparcelación, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.

F. Impugnar los acuerdos y resoluciones de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en el título IV de estos Estatutos.

G. Percibir, al tiempo de la liquidación definitiva y en proporción a sus respectivas cuotas, la parte de patrimonio de la Junta de Compensación que le correspondiera.

H. Presentar proposiciones y sugerencias.

I. Los demás derechos que le correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las disposiciones legales aplicables.

Art. 15. *Obligaciones de los socios.*

1. Los socios de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

A. Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.

B. Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.

C. Determinar, en la Asamblea Extraordinaria constitutiva, un domicilio a efectos de notificaciones; el cual, así como sus modificaciones ulteriores, se hará constar en un registro que a tal efecto se llevará por el secretario de la Junta de Compensación, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija.

D. Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación; a cuyo fin se fijará por la Asamblea o el Consejo Rector la cuantía correspondiente a cada Socio, en función de la cuota que le hubiere sido atribuida. Caso de ser acordadas en primera instancia por el Consejo Rector, con independencia de su inmediata ejecutividad y obligación para los socios de su cumplimiento, dicho acuerdo habría de ser ratificado por la Asamblea General en el plazo de tres meses. Mientras se esté incurso en mora en el pago de estas cantidades queda en suspenso el ejercicio de los derechos sociales.

E. Abonar las cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización en los términos establecidos por el artículo 113 de la Ley 7/2002 de 17 de



diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

F. Regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, dentro de los plazos señalados al efecto por el Consejo Rector o la Asamblea General.

G. Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones gratuitas de espacios para viales, zonas verdes públicas, etc., resultantes del planeamiento urbanístico.

H. Designar, en los supuestos de copropiedad, una persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimientos de las obligaciones previstas en estos Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquéllos; y aceptar la designación a favor de uno de los copropietarios que, caso de no existir acuerdo entre los interesados, verificará el órgano actuante, según lo previsto en el artículo 7 de estos Estatutos.

I. Cuantas otras obligaciones les resulten de los presentes Estatutos y de la Legislación vigente.

2. En el supuesto de que alguno de los socios procediera a la enajenación parcial o total de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, o de la cuota que en ésta le hubiese sido atribuida, deberá notificarlo al presidente del Consejo Rector de forma fehaciente, indicándole asimismo el nombre y domicilio del nuevo titular, quien quedará subrogado en los derechos y obligaciones del anterior. A este fin, en la escritura pública de transmisión, que podrá ser otorgada por el presidente del Consejo Rector en el ejercicio de las facultades fiduciarias que a la Junta de Compensación atribuye el artículo 134 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hará mención de la afección de los terrenos, de la cuota correspondiente y de la subrogación real, concurriendo a su otorgamiento el propietario del terreno o cuota objeto de transmisión.

3. El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de sus deberes legales y restantes obligaciones que se le derivan del sistema de compensación, incluyendo las previstas por los presentes estatutos, habilitará para, o bien 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, o bien expropiarles sus derechos a favor de esta Junta de Compensación.

4. La Junta de Compensación podrá ofertar a los socios la compensación de los costes de urbanización mediante la cesión de terrenos edificables, de conformidad con lo previsto en el artículo 130.2.A) e). Dicha posibilidad será aplicable igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.

TITULO TERCERO





De los Órganos de Gobierno y Administración, forma de designarlos y facultades de cada uno de ellos

CAPITULO 1º. ÓRGANOS DE GOBIERNO

Art. 16. Órganos de Gobierno.

Los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación serán:

- A) La Asamblea General
- B) El Consejo Rector
- C) El presidente
- D) El secretario

CAPITULO 2º. DE LA ASAMBLEA GENERAL

Art. 17. *Naturaleza.*

La Asamblea General es el Órgano deliberante y decisorio supremo de la Junta de Compensación, y estará compuesta por todos los socios de la misma, y el representante de la Administración actuante que forme parte del Consejo Rector, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados todos los socios al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de los recursos pertinentes que les pudieran corresponder.

Art. 18. *Clases de Asamblea General.*

Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias y Extraordinarias.

Art. 19. *La Asamblea General Ordinaria.*

1. La Asamblea General Ordinaria se reunirá, al menos, una vez al año.
2. Dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio económico - que coincidirá con el año natural - celebrará sesión para censurar la gestión común y aprobar, en su caso, la memoria y cuentas del Ejercicio anterior, previo informe de los censores de cuentas designados al efecto.
3. En el mes de noviembre de cada año se podrá convocar para conocer y aprobar el presupuesto del ejercicio económico siguiente, nombrar a los censores de cuentas para dicho



ejercicio y designar a los miembros del Consejo Rector.

Art.20. *La Asamblea General Extraordinaria.*

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

2. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando el presidente del Consejo Rector lo estime conveniente a los intereses comunes, o cuando lo soliciten a dicho Consejo socios que representen al menos, el 20 por ciento de las cuotas definidas en el artículo 13 de estos Estatutos; debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar.

3. Serán atribuciones de la Asamblea General Extraordinaria:

A. La modificación de los estatutos, sin perjuicio de su aprobación posterior por la Administración actuante, en su caso.

B. La fijación de los medios económicos y aportaciones de los socios, tanto ordinarias como extraordinarias.

C. Designación y cese de las personas encargadas del gobierno y la administración de la entidad, incluido, en su caso, el Gerente de la misma.

D. La aprobación de todos los proyectos que hayan de ser tramitados ante la Administración, y especialmente el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación.

E. Autorizar la formalización de los actos enumerados en el artículo 28, 2 H) de estos Estatutos.

F. Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización y edificación, en su caso, a propuesta del Consejo Rector

G. Acordar la constitución de las garantías que hayan sido exigidas por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.

H. Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados, en los términos previstos por el artículo 3.1.D), de estos Estatutos.

I. Resolver sobre la incorporación de Empresas Urbanizadoras o, en su caso, sobre la contratación de las obras de urbanización conforme a lo previsto en el art. 176 del R.G.U.

J. Acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización, edificación o explotación de servicios.

K. Acordar la disolución de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en el título V de estos Estatutos

L. Cuantas sean precisas para la gestión común y no correspondan a la Asamblea General Ordinaria o al Consejo Rector.

4. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en la



convocatoria, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, salvo en los casos de Asambleas Generales constituidas con arreglo a lo dispuesto en el art. 23.4 de los presentes Estatutos.

Art. 21. *Derecho de asistencia.*

Podrán asistir a las sesiones de la Asamblea General las personas físicas y los representantes de las personas jurídicas en quienes concurren la cualidad de socio de la Junta de Compensación, con las limitaciones y requisitos establecidos en estos Estatutos, así como el representante de la Administración que forma parte del Consejo Rector.

Art. 22. *Convocatoria.*

1. Las reuniones de la Asamblea General, Ordinaria o Extraordinaria, serán convocadas por el secretario por orden del presidente del Consejo Rector, mediante correo certificado con acuse de recibo o Burofax remitido a los socios de la Junta con 8 días naturales de antelación, cuando menos, a la fecha en que ésta haya de celebrarse.

2. La celebración de la Asamblea extraordinaria a petición de los socios, en la forma dispuesta por el artículo 20.2 de estos Estatutos, habrá de ser acordada por el Consejo Rector dentro de los quince días siguientes a la fecha de recepción por el Consejo Rector de dicha petición; y la reunión deberá tener lugar entre los treinta y los sesenta días siguientes a dicha fecha de recepción.

3. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General.

4. La convocatoria de la Asamblea General Ordinaria contendrá, además, cuando el orden del día lo requiera, la indicación de que en el domicilio social de la Junta de Compensación estarán a disposición de los socios, en horas hábiles de oficinas y hasta el día anterior a la reunión, la memoria y cuentas del ejercicio anterior o el presupuesto para el ejercicio económico siguiente.

Art. 23. *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, al menos, el 75% de las cuotas definidas en el artículo 13 de estos Estatutos.

2. Transcurrida una hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubi
 Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2E8F6CFA28C94448B0
 PUESTO DE TRABAJO: Secretario
 FECHA DE FIRMA: 02/11/2021
 HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B960D2469B286F91D0B68E5467CFAD1





constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de los asistentes.

3. Los socios podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en la Asamblea General.

4. Si, hallándose presentes o representados, en cualquier lugar, la totalidad de socios, y el representante de la Administración que forme parte del Consejo Rector, acordasen por unanimidad celebrar Asamblea General, quedará ésta válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria.

Art. 24. *Régimen de sesiones y acuerdos.*

1. El presidente del Consejo Rector o quien reglamentariamente lo sustituya presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación del acuerdo si procediera; actuando como secretario el que lo sea del Consejo Rector.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas, presentes o representadas, computándose las participaciones en la forma señalada por el artículo 13 de estos Estatutos, y, en caso de empate, el voto del presidente tendrá calidad dirimente.

3. Para la aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Reparcelación se requerirá el voto favorable de miembros que representen más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución o de las cuotas de participación o representación.

4. La misma mayoría del 50% expresada en el número anterior será exigible para los acuerdos de modificación de los presentes Estatutos, para la designación y cese de los miembros del Consejo Rector, señalamiento de cuotas y rectificación o modificación de éstas, contratación de operaciones de créditos e incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación.

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

Art. 25. *Actas y certificaciones.*

1. De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta, que habrá de ser aprobada en la misma reunión o en la siguiente y en ella se harán constar, clara y sucintamente, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.





2. Dichas actas figurarán en el Libro de Actas correspondiente, debidamente diligenciado; y serán firmadas por el presidente y el secretario del Consejo Rector.

3. A requerimiento de los socios o de las Administraciones podrá el secretario, con el visto bueno del presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

CAPITULO 3º. DEL CONSEJO RECTOR.

Art. 26. *Composición.*

1. El Consejo Rector estará compuesto por un presidente y un secretario. Si la Asamblea así lo decidiera, podrá nombrarse también un vicepresidente.

2. El presidente y, en su caso el vicepresidente, serán designados por la Asamblea General entre quienes ostentan la cualidad de socio de la Junta de Compensación. En cuanto al cargo de secretario podrá ser desempeñado por persona que no tenga tal condición de socio, en cuyo caso no tendrá voto en el Consejo Rector.

3. Formará parte del Consejo Rector un representante designado por la Administración actuante.

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

Art. 27. *Duración de la condición de miembro del Consejo Rector.*

1. El nombramiento de miembro del Consejo Rector, salvo el del representante de la Administración actuante, que será removido discrecionalmente por ésta, designando a quien haya de sustituirle, tendrá una duración de un año; pudiendo procederse a la reelección indefinida por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General. En caso de que no se produzca la renovación o sustitución tras haber transcurrido el año de vigencia, se entenderá prorrogado automáticamente por otro año más.

2. En caso de fallecimiento o renuncia de uno o más componentes del Consejo Rector, la Asamblea General podrá designar a quienes hayan de sustituirles hasta la renovación inmediata de la composición de aquél.

3. Si la Asamblea General acordase el cese de uno o más componentes del Consejo Rector, en la misma sesión en que así lo decida habrá de acordar el nombramiento de la persona o personas que hubieran de sustituirles hasta la renovación inmediata del mismo.



Art. 28. *Competencias.*

1. Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente están reservados para ésta.

2. Serán funciones específicas del Consejo Rector.

A. Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.

B. Administrar los fondos de la Junta de Compensación confeccionando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a la Asamblea General.

C. Proponer a la Asamblea General el presupuesto anual de ingresos y gastos, y aplicarlo.

D. Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.

E. Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada.

F. Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, ingresando y retirando fondos de ellos a su conveniencia.

G. Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus Cajas, Bancos de carácter oficial o privado, Cajas de Ahorros, Sociedades, empresas, particulares, etc.

H. Acordar la realización de toda clase de actos de dominio, tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones, permutas, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva, constitución de derechos reales, cancelación de los mismos, etc., relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta de Compensación, requiriéndose para los actos enumerados la previa aprobación de la Asamblea General, salvo dispensa acordada por ésta.

I. Proponer a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los socios de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fuesen pertinentes.

J. Nombrar y contratar al personal administrativo o laboral al servicio de la Junta de Compensación, y fijar su retribución y régimen de trabajo.

K. Fijar provisionalmente las cantidades a que se refiere el artículo 15. 1.E) de estos Estatutos, para atender a los gastos comunes, así como la forma y plazos en que han de satisfacerse; y proceder contra los socios morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan, incluyendo la solicitud de auxilio al municipio para recaudar las cuotas por la vía de apremio. Todas las decisiones que sobre aportaciones económicas sean adoptadas por el Consejo deberán ser ratificadas por la Asamblea en el plazo de tres meses.

L. Notificar a los Órganos urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir

NOMBRE: Moisés Roncero Villarubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCita> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2E8F6CFA28C94448B0
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/11/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B86E5467CFAD1





efectos ante ellos e instar ante ellos las aprobaciones que fuesen pertinentes para sus plenos efectos.

M. Proponer a la Asamblea General el traslado de domicilio de la Junta de Compensación, y notificar a los socios dicho cambio, mediante carta certificada.

N. Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen en favor de la Junta de Compensación.

Art. 29. *Régimen de sesiones*

1. El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación a iniciativa del presidente o a petición por escrito, dirigida al presidente, de dos de sus miembros de la junta.

2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar, y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el Secretario o el Presidente mediante correo certificado con acuse de recibo o Burofax, con un mínimo de tres días hábiles de antelación, quedando válidamente constituido el Consejo Rector, en primera convocatoria, cuando el número de miembros asistentes fuese superior a la mitad de los que lo componen, y en segunda convocatoria, media hora después, cualquiera que sea el número de asistentes, siendo preceptiva la asistencia del Presidente y del Secretario, o de quienes les sustituyan. En cualquier caso será válida la celebración de la reunión del Consejo Rector cuando la totalidad de los miembros decidan celebrarla.

3. Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría simple de votos, reconociéndose calidad de voto dirimente al del presidente en caso de empate; y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos previstos en el Título IV de estos Estatutos.

Art. 30. *Actos y certificaciones.*

1. De cada sesión del Consejo Rector en la que se establezcan acuerdos se levantará acta, que habrá de ser aprobada en la misma sesión o en la inmediata posterior, y en ella se harán constar, clara y sucintamente, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

2. Las actas figurarán en el Libro de Actas correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el presidente y el secretario.

3. A requerimiento de los socios o de las Administraciones podrá el secretario, con el visto bueno del presidente, expedir certificaciones del contenido del libro de Actas.



CAPITULO 4º. DEL PRESIDENTE.

Art. 31. *Nombramiento.*

El presidente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá una duración de un año; pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

Art. 32. *Funciones.*

Serán funciones del presidente:

A. Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad.

B. Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Órganos de Gobierno; pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.

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

D. En la forma que el Consejo Rector determine, abrir, seguir y cancelar a nombre de la Junta de Compensación cuentas corrientes y de ahorro en toda clase de Bancos o Instituciones de Crédito y Ahorro; disponer de esas cuentas, firmar la correspondencia, recibos y resguardos; librar, aceptar, endosar, anular y descontar efectos mercantiles; protestar por falta de aceptación o de pago de letras de cambio; y, en general, desarrollar todos las operaciones usuales de banca exigidas por la actividad de la Junta de Compensación.

E. Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.

F. Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

CAPITULO 5º. DEL VICEPRESIDENTE.

Art. 33. *Nombramiento.*

El vicepresidente será designado, caso de que se decidiera su existencia, por la Asamblea General, y su nombramiento tendría una duración de un año; pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

**Art. 34. Funciones.**

Serán funciones del vicepresidente, caso de que se decidiera su existencia:

- A. Ejercer, en los casos de vacante, ausencia o enfermedad del presidente, todas las facultades que a éste le correspondan según el artículo 32 de estos Estatutos.
- B. Sustituir al presidente en aquellos casos en que éste le delegue sus funciones.

CAPITULO 6º. EL SECRETARIO**Art. 35. Nombramiento.**

El secretario será designado por la Asamblea General, y su nombramiento tendrá una duración de un año; pudiendo proceder a su reelección indefinidamente, por periodos iguales en virtud de acuerdo expreso. El secretario goza de voz y voto, salvo en el caso de que no tuviera la cualidad de socio en que sólo gozará de voz, pero no de voto.

Art. 36. Funciones.

Serán funciones del secretario:

- A. Asistir preceptivamente, personalmente o por su sustituto, a todas las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- B. Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, transcribiéndolas en el Libro de Actas diligenciado al efecto.
- C. Expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas, con el visto bueno del presidente.
- D. Desempeñar, en su caso, las funciones jurídico-administrativas que le fueren encomendadas por la Asamblea General o el Consejo Rector, en cuyo caso su cargo será remunerado.
- E. Llevar un Libro-registro en el que se relacionarán todos los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y cuantas circunstancias se estimen procedentes.

Art. 37. Sustitución.

El Cargo de secretario, en caso de vacante, ausencia o enfermedad, será desempeñado por un miembro del Consejo Rector que sea designado por el propio Consejo; pudiendo el presidente encomendar provisionalmente aquellas funciones a uno cualquiera de dichos

miembros.

CAPITULO 7º. DEL GERENTE.

Art. 38. *Nombramiento.*

En el supuesto de que se nombre, el Gerente será designado por la Asamblea General, y su nombramiento tendrá duración indefinida, pudiendo ser removido del cargo en cualquier momento por acuerdo de la misma Asamblea.

Art. 39. *Funciones.*

Serían funciones del gerente:

- A. Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector en la medida que le corresponda.
- B. Asistir a las sesiones del Consejo Rector, con voz, pero sin voto.
- C. Representar a la Junta de Compensación ante la Administración, a efectos de gestión administrativa exclusivamente.
- D. Organizar los servicios de régimen interior de la Junta de Compensación.
- E. Cuantos le sean encomendadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

TITULO CUARTO

Del régimen económico y jurídico.

CAPITULO 1. DEL RÉGIMEN ECONÓMICO

Art. 40. *Ingresos de la Junta de compensación.*

Los ingresos de la Junta de compensación se componen de:

- 1) Las aportaciones iniciales de los socios.
- 2) Las cantidades satisfechas por los socios con carácter ordinario o extraordinario.
- 3) Las subvenciones, créditos, donaciones, etc., que se obtengan.
- 4) El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación.
- 5) Las rentas y productos de su patrimonio.
- 6) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras Entidades y Organismos para la realización de fines urbanísticos.

Art. 41. *Gastos de la Junta de Compensación.*



Serán gastos de la Junta de Compensación los de:

- A) Promoción de la actuación urbanística.
- B) Ejecución de las obras de urbanización a que se refiere el artículo 113 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como de las que acuerden los Órganos de Gobierno.
- C) Abono de honorarios profesionales, administrativos, guardería, vigilancia, etc.
- D) Se considerarán gastos de urbanización los derivados de las previsiones del convenio de planeamiento que se suscribió con el Ayuntamiento de La Rinconada en atención a la propia naturaleza del mismo.
- E) Los justiprecios por expropiación de bienes y derechos, en el supuesto del Apartado C) del artículo 3.1 de estos Estatutos.
- F) Cuantos vengan exigidos o se acuerden por el cumplimiento del objeto y fines de la Junta de compensación.

Art. 42. *Pago de aportaciones.*

1. El Consejo Rector, al señalar las cantidades que deben satisfacer los socios de la Junta de Compensación, definirá la forma y condiciones de pago de aquéllas.
2. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas establecidas por la Asamblea General, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 13 de estos Estatutos.
3. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los socios se realizará dentro de los quince días naturales siguientes a la fecha de la notificación del acuerdo del Consejo Rector acordando el pago y requiriendo el mismo; y transcurrido dicho plazo, el socio moroso incurrirá en un recargo del interés legal incrementado en dos puntos, a devengar sobre la cantidad o fracción no abonada.
4. Igualmente, transcurrido dicho plazo de quince días, y sin perjuicio del devengo del interés moratorio antes indicado, el Consejo Rector podrá requerir, de nuevo, el pago al socio moroso, advirtiéndole de las consecuencias legales y estatutarias que persistir en el incumplimiento podría acarrear.
5. Efectuado este segundo requerimiento, si transcurren diez días naturales desde que se remitió por el Consejo Rector, sin que se haya hecho efectivo el pago correspondiente, el Consejo Rector podrá optar entre solicitar de la Administración actuante la aplicación de la expropiación al socio moroso o interesar de la misma el cobro de la deuda por la vía de apremio; a cuyo efecto se expedirá por el Secretario del Consejo Rector, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación, que tendrá eficacia ejecutiva. En todo caso, desde el día en que comenzó el devengo del interés moratorio y hasta que se lograre la

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarubi
 Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2E8F6CFA28C94448B0
 PUESTO DE TRABAJO: Secretario
 FECHA DE FIRMA: 02/11/2021
 HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B960D2469B286F91D0B86E5467CFAD1





efectividad del pago, el socio moroso quedará en suspenso respecto al ejercicio de sus derechos dentro de la Junta de Compensación.

Art. 43. *Funcionamiento.*

El funcionamiento de la Junta de Compensación se desarrollará con arreglo a normas de economía, celeridad y eficacia, y mediante la prestación personal de sus componentes, salvo que dicha prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa para los que ostentan cargos sociales, en cuyo supuesto el Consejo Rector acordará lo procedente, dentro de los recursos económicos.

CAPITULO 2. DEL REGIMEN JURIDICO

Art. 44. *Vigencia de los Estatutos.*

1. Los presentes Estatutos, una vez aprobados e inscritos en el registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comisión Provincial de Urbanismo, tendrán naturaleza obligatoria para la Administración y los socios de la Junta de Compensación.

2. Cualquier modificación de los Estatutos que por la Asamblea General se acuerde, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 20.3.A), requerirá la aprobación de la Administración actuante y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.

Art. 45. *Ejecutoriedad.*

Los actos y acuerdos de los Órganos de gobierno de la Junta de Compensación serán ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de Órganos Urbanísticos.

Art. 46. *Ejercicio de acciones.*

1. Para el ejercicio por los socios de acciones civiles o mercantiles contra la Junta de Compensación será necesaria la previa formalización de los recursos administrativos previstos en el artículo 48 de estos Estatutos.

2. Los socios no pueden promover interdictos frente a la Junta cuando ésta ejerce sus facultades de disposición fiduciaria, u ocupa bienes para ejecutar las obras de urbanización.

Art. 47. *Órganos de Control Urbanístico.*





1. El órgano bajo cuyo control actuará la Junta de Compensación, a los efectos señalados en el artículo 134 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, será el Ayuntamiento de La Rinconada.

2. A él corresponderán especialmente las siguientes funciones:

A. Designar al representante suyo que ha de formar parte del Consejo Rector y de la Asamblea General.

B. Tramitar los procedimientos de Expropiación en los casos en que sean legalmente pertinentes.

C. Requerir a la Junta de Compensación para la presentación de certificaciones, documentos, memorias, planos, etc., cuando lo estime conveniente.

D. Prestar a la Junta de Compensación el asesoramiento debido para el logro de las finalidades urbanísticas perseguidas.

E. Cobrar a los socios morosos, por vía de apremio, las cuotas pendientes, a requerimiento del Consejo Rector.

F. Cuantas otras resulten de la legislación urbanística.

Art. 48. *Recursos administrativos.*

1. Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados por los socios de la Junta de Compensación ante la Asamblea General, dentro del plazo de ocho días hábiles siguientes a su adopción, debiendo resolver la Asamblea General en el término de sesenta días, contados a partir de la recepción del recurso por el presidente del Consejo Rector. En el supuesto de no adoptarse acuerdo por la Asamblea General en el indicado término de sesenta días, se entenderá desestimado el recurso, pudiendo actuarse en la forma prevista en el apartado siguiente.

2. Contra los acuerdos de la Asamblea General podrá formularse recurso ante el Ayuntamiento de La Rinconada, dentro del plazo de quince días siguientes a la fecha de notificación del acuerdo o a la expiración sin decisión del plazo de sesenta días a que alude el número anterior.

3. Los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector serán considerados firmes si no fueran impugnados en el plazo y con las condiciones señalados en los párrafos precedentes.

Art. 49. *Responsabilidad de la Junta de Compensación.*

La Junta de Compensación será directamente responsable, frente al municipio, de la



ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

TITULO QUINTO

Normas sobre la disolución y liquidación de la Junta de Compensación.

CAPITULO 1º. DE LA DISOLUCION Y LIQUIDACION

Art. 50. Causas de disolución.

1. La Junta de Compensación se disolverá por las siguientes causas:

- A. Cumplimiento de los fines señalados en el artículo 3 de estos Estatutos.
- B. Acuerdo de la Asamblea General, y sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones contraídas y de las subsiguientes a que hubiere lugar.
- C. Transformación en sociedad civil o mercantil, de conformidad con las leyes que fueran aplicables.
- D. Transformación, si procediera, en entidad urbanística de conservación, una vez concluida la urbanización, de acuerdo con el artículo 153 y siguientes de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía.

Art. 51. Competencias del Consejo Rector.

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

Art. 52. Destino del patrimonio común.

En los supuestos de los apartados A) y B) del artículo 50, el patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre los socios en proporción a sus cuotas de participación en la Junta de Compensación.

Disposición final. Integración de los presentes Estatutos

Forman parte de estos Estatutos las Bases adjuntas, que se atienen al artículo 167 del Reglamento de Gestión y 130.2 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.



BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR ARI/SJ-1 "ALMONAZAR RESIDENCIAL 1" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE LA RINCONADA (SEVILLA)

BASE PRIMERA: UNIDAD DE ACTUACIÓN

1. El presente sistema de ejecución urbanística de compensación se extiende a todos los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución 2 del Plan Especial de Reforma Interior del Sector ARI/SJ-1 "Almonazar Residencial 1" del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Rinconada (Sevilla), sin más excepciones que las contempladas en el número 3 de esta Base.

2. Los recursos que se interpusieran contra dicha delimitación no impedirán el curso del sistema de compensación. Si se modificase la unidad de actuación después de haber recaído el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación, se mantendrá éste y se confeccionará un nuevo expediente complementario para fijar las indemnizaciones que correspondieran entre los interesados.

3. Los terrenos de uso y dominio público que se incluyan en el ámbito de la unidad de actuación, siempre y cuando conserven su uso, no computarán a efectos de reparto, ni de beneficios, ni de cargas de urbanización.

BASE SEGUNDA: CARACTERES DEL PRESENTE SISTEMA DE ACTUACIÓN

1. En este sistema de actuación por compensación los responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, y realizan a su costa la urbanización de la unidad de ejecución descrita en la Base Primera, conforme a las determinaciones del instrumento de planeamiento aplicable.

2. El presente sistema de ejecución urbanística de compensación conlleva la existencia de un Proyecto de Urbanización, al que habrá de dar ejecución.

3. Igualmente, conlleva el presente sistema la existencia de un Proyecto de Reparcelación, que podrá ser forzosa en los casos previstos en las leyes aplicables y en estas Bases, y que tendrá por fin la justa distribución de beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema, así como los afrontados para iniciar y obtener la tramitación del instrumento de planeamiento que se va a desarrollar en esta unidad de actuación, entre los propietarios y, en su caso, entre éstos y el agente urbanizador, si éste



llegase a incorporarse en algún momento. Los gastos de gestión del sistema no podrán ser superiores al diez por ciento del total de los de urbanización.

4. La aprobación de estas bases y de los Estatutos adjuntos determinarán la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución, al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a este sistema, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

BASE TERCERA: ADHESIÓN O NO AL SISTEMA DE COMPENSACIÓN

1. La Junta de Compensación en constitución oferta en firme a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa para el establecimiento del presente sistema de compensación, en virtud de la presente Base, la adquisición de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación, de acuerdo con el aprecio o la valoración de los terrenos que sea efectuada por una entidad de tasación homologada legalmente para tal fin.

2. Los propietarios de fincas incluidas en la Unidad de Actuación definida en la Base Primera, siempre que no se hubieran ya adherido con anterioridad, deberán decidir, individual o colectivamente y durante el periodo de información pública tras la aprobación de los Estatutos adjuntos y de las presentes Bases de actuación, si participan, o no, en la gestión del sistema, optando por alguna de las alternativas siguientes:

a. Participar en la gestión del sistema, adhiriéndose a la Junta de Compensación en constitución, y asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan. A tal efecto, podrán optar, en el mismo escrito por el que manifiestan su voluntad de adherirse, o con posterioridad, siempre que lo hagan por escrito, entre abonar las cantidades que por tales conceptos les sean giradas en sus momentos oportunos, o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que debieran serles adjudicadas.

b. No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación, y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuviesen afectos a la gestión del Sector o, en su caso, unidad de ejecución de que se trate.

3. Aquellos propietarios de fincas o bienes incluidos en la Unidad de Actuación que no hubieran manifestado ninguna de las opciones anteriores dentro del plazo indicado en el párrafo anterior, quedarán sujetos, automáticamente, y sin más trámites, al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación forzosa, prosiguiendo el sistema de compensación su curso.

4. El mismo régimen se seguirá respecto de los propietarios incorporados a la gestión del sistema que incumplan las obligaciones inherentes al mismo, salvo que soliciten, en

plazo, expresamente la expropiación forzosa, de la que la Junta de Compensación será la beneficiaria.

BASE CUARTA: EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

1. El Proyecto de Reparcelación, que incluirá a todos los miembros de la Junta de Compensación, tantos los que promovieron el sistema, como los que se adhirieron al mismo con posterioridad, como aquellos que hayan quedado sujetos a reparcelación forzosa conforme a lo dispuesto en la Base anterior, será formulado, de acuerdo con los Estatutos adjuntos, por la Junta de Compensación, el cual se someterá, previa audiencia de todos los afectados por el plazo de un mes, a aprobación de la Junta, lo que requerirá el voto favorable de los miembros que representen más del 50% de la superficie de la Unidad de Ejecución o de las cuotas de participación o representación, precisando para su eficacia, su ratificación por el Ayuntamiento, de conformidad con el artículo 136.2 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

2. Cuando por cualquier causa y tras dos votaciones, no se logre alcanzar la aprobación del Proyecto de Reparcelación por la Junta de Compensación, ésta, a iniciativa propia o de los interesados que hubieran apoyado el Proyecto formulado y, en cualquier caso, si lo requiere la Administración actuante, deberá elevar a esta Administración dicho Proyecto para su examen y aprobación, de conformidad con el artículo 136.3 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

3. Las determinaciones mínimas que contendrá dicho Proyecto de Reparcelación serán las previstas por el artículo 172 del Reglamento de Gestión Urbanística, que se reproduce a continuación:

a. Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes, y, en defecto de títulos, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten; el respectivo propietario, si fuera conocido, la cuantía de su derecho en el Proyecto de Reparcelación, y el criterio utilizado para definirlo y cuantificarlo. Cuando participen en el Proyecto propietarios de suelo exterior a la unidad de actuación, se describirán las fincas que les fueron o vayan a ser ocupadas.

b. Descripción de las fincas resultantes, incluyendo en su caso, las que corresponden a la Administración adjudicataria del 10% del aprovechamiento medio, titulares a quienes se adjudiquen y concepto en que lo fueren. Se expresará respecto de cada finca la antigua a la que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación; así como las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones, y demás derechos que las afecten, por no ser incompatibles con el planeamiento.



c. Localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el instrumento de planeamiento.

d. Superficies o parcelas que la propia Junta se reserve, en su caso, para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos y costes que le sean propios, según los adjuntos Estatutos.

e. Compensaciones en metálico si fuesen procedentes por diferencias en las adjudicaciones.

f. Criterio objetivo a aplicar para posibilitar la compensación de los costes de urbanización con cesión de terrenos edificables.

La Memoria del Proyecto deberá dar cumplidas respuestas a las determinaciones de los presentes Estatutos y Bases de Actuación en especial respecto a:

1. Las circunstancias o acuerdos que motiven la ejecución del Proyecto.
2. Descripción de la Unidad de Actuación o Ejecución objeto del Proyecto de Reparcelación.
3. Explicitación de la aplicación de los criterios para definir y cuantificar los derechos de los afectados.
4. Explicitación de la aplicación de los criterios de adjudicación.
5. Explicitación de la aplicación de los criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los propietarios.
6. Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.
7. Cuenta de liquidación provisional marcada por el Artículo 100 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Los planos deberán redactarse con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.

Las simbologías gráficas y la numeración de las parcelas deben ser uniformes y unívocas en todo el proyecto. No podrá utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique en debida forma.

Como mínimo se confeccionarán los siguientes planos:

1. Situación en el término municipal.
2. Delimitación de la unidad de actuación o ejecución.
3. Propiedades aportadas.
4. Propiedades adjudicadas.

4. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá automáticamente la transmisión al Ayuntamiento de la Rinconada de todos los terrenos de cesión obligatoria, en pleno dominio y libres de cargas.

BASE QUINTA: FORMA EN QUE HA DE COMPUTARSE LA PARTICIPACIÓN EN LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

El derecho de los propietarios afectados será proporcional a aquella parte de la superficie de sus respectivas fincas que queden comprendidas dentro de la Unidad de Ejecución, así como a aquella parte de la superficie de fincas de su propiedad que hayan de ser destinada a Sistemas Generales adscritos al Sector.

La participación y representación de los miembros integrantes en la Junta de Compensación se cuantificará siempre en proporción a la cuota que les corresponda, calculada de la forma indicada en el párrafo anterior.

El Ayuntamiento de La Rinconada participará siempre en la Junta de Compensación, con independencia de sus titularidades, de conformidad con lo establecido en la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía y en los Estatutos adjuntos.

BASE SEXTA: CRITERIOS DE VALORACION DE DERECHOS REALES, SERVIDUMBRES PREDIALES Y DERECHOS PERSONALES CONSTITUIDOS EN RAZON DE ELLAS.

Los derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas y sean incompatibles con el planeamiento se valorarán, a los efectos de su modificación o extinción, según proceda, con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos, y en particular a los artículos 160 y siguientes de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, caso de que se opte por la tasación conjunta, por el Real Decreto Legislativo 7/2015 que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, o los artículos 24 a 27 y 85 de la Ley de Expropiación Forzosa y 25 a 27 y 101 a 103 de su Reglamento, caso de que así proceda y se opte por la expropiación de forma individualizada; subsidiariamente, según las normas del Derecho Administrativo/Civil que regule la institución y, en su defecto, por las establecidas para los Impuestos de Sucesiones, Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados, considerándose gastos de urbanización. No obstante, la Asamblea General podrá, por unanimidad, acordar la aplicación de otros criterios.



BASE SÉPTIMA: CRITERIOS DE VALORACION DE EDIFICACIONES, OBRAS, PLANTACIONES E INSTALACIONES QUE DEBAN DERRIBARSE O DEMOLERSE.

1. Las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propio interesado, con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización. La valoración se hará con el valor real de los elementos de acuerdo con los criterios de los artículos 160 y siguientes de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, caso de que se opte por la tasación conjunta, por el Real Decreto Legislativo 7/2015 que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, o por la Ley de Expropiación Forzosa y de su Reglamento, caso de que se opte por la expropiación de forma individualizada, no obstante, la Asamblea General, por unanimidad, podrá acordar la adopción de otros criterios.

2. Las indemnizaciones resultantes podrán ser objeto de compensación, en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización y de proyectos.

BASE OCTAVA: CRITERIOS DE VALORACION DE LAS APORTACIONES DE EMPRESAS URBANIZADORAS

Las posibles aportaciones de empresas urbanizadoras se valorarán de acuerdo con los criterios que determine la Asamblea General, teniendo en cuenta el coste presupuestado del Proyecto de Urbanización o de los sectores o partidas que se vayan a ejecutar.

BASE NOVENA: PROCEDIMIENTO PARA CONTRATAR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y EN SU CASO LAS DE EDIFICACION.

1. La ejecución de las obras de urbanización y las de edificación, si procediese, se contratarán en el modo que acuerde la Asamblea General.

2. Las cuotas de urbanización se considerarán extraordinarias, debiendo ser aportadas en el plazo máximo de quince días hábiles a contar desde la recepción fehaciente de la comunicación de las mismas.

3. En el contrato de ejecución de las obras de urbanización se harán constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las siguientes circunstancias:

- a. El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con los proyectos de urbanización debidamente aprobados.
- b. La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración



actuante.

c. Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.

d. La retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra o podrán ser devueltas sólo a cambio de aval bancario suficiente, ejecutable en una o varias ocasiones, con duración, como mínimo, hasta la fecha de la recepción definitiva.

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

BASE DÉCIMA: CRITERIOS DE VALORACION DE LAS FINCAS RESULTANTES.

1. Para determinación del valor de las fincas resultantes se tendrán en cuenta, para cada finca, las siguientes circunstancias:

- Volumen edificable, expresado en metros cuadrados de techo.
- Uso asignado por el instrumento de planeamiento.
- Situación, renta de situación y características intrínsecas.
- Características, clase, calidad y destino de las edificaciones permitidas o previstas en el instrumento de planeamiento.
- Grado de urbanización, cuando represente un dato diferencial, de beneficio o carga para determinados adjudicatarios.

2. La valoración se basará en el volumen, corregido por los restantes conceptos, a cada uno de los cuales se le asignará un coeficiente debidamente justificado.

En todo caso se observarán las prescripciones legales para la determinación de los valores de las fincas resultantes.

BASE UNDECIMA: REGLAS PARA LA ADJUDICACION DE FINCAS A LOS MIEMBROS DE LA JUNTA Y SUPUESTOS DE COMPENSACION EN METALICO EN LAS DIFERENCIAS DE ADJUDICACION.

1. La adjudicación de fincas a los miembros de la Junta se realizará en proporción a los bienes o derechos aportados.

2. Cuando en la unidad de actuación estén comprendidos terrenos edificados con

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi>
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/11/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B286F91D0B86E5467CFAD1
Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2E8F6CFA28C94448B0





arreglo al planeamiento, éstos no serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fueren necesarios y/o de las compensaciones económicas que pudieran proceder.

3. Si se trata de fincas que sólo estén parcialmente edificadas, la regla anterior sólo será aplicable a la parte de la finca que esté edificada, pudiendo segregarse la superficie libre.

4. Los terrenos en que existan edificios no ajustados al planeamiento se adjudicarán íntegramente a sus primitivos propietarios, sin perjuicio de la regularización de linderos y de las compensaciones pertinentes, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

i) Que no sea necesaria su demolición para la ejecución de las obras de urbanización previstas en el instrumento de planeamiento.

ii) Que no estén destinados a usos incompatibles con la ordenación.

iii) Que no esté decretada su demolición en virtud de expediente de infracción urbanística.

iv) Que la superficie edificada no sea inferior a la parcela mínima edificable, a menos que quede comprendida en una finca resultante de mayores dimensiones, que corresponda al adjudicatario, con arreglo a su derecho.

v) Que el derecho del propietario en la compensación no sea inferior, en más del 15%, al que corresponda a la parcela mínima edificable.

vi) Que el aprovechamiento que corresponda a la superficie edificada no exceda en más del 15% del derecho del adjudicatario, a menos que se trate de edificaciones residenciales habitadas por personas que no sean el propio adjudicatario o su familia.

5. En los demás casos, no comprendidos en los dos artículos anteriores, los edificios incluidos en la unidad de actuación no serán tenidos en cuenta a efectos de adjudicación de las superficies en que se hallen enclavados, sino que serán objeto de tasación, decretándose su inmediato desalojo y demolición.

6. No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos, cuando fuere necesario y de las compensaciones económicas que procedan, las fincas no edificadas, cuando concurren los dos siguientes requisitos:

i) Que la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que les corresponda conforme el instrumento de planeamiento y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en el Proyecto de Reparcelación sea inferior al 15% de este último.

ii) Tanto en este supuesto como en el del apartado 4 de esta Base, los titulares que conserven sus propiedades primitivas tendrán la consideración de adjudicatarios a todos los efectos derivados del sistema de compensación.

7. No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas por su edificación conforme al planeamiento.



8. La superficie enclavada entre dos edificaciones que deban mantenerse podrá adjudicarse como finca independiente edificable, aunque no alcance las dimensiones de la parcela mínima, siempre que la diferencia no exceda del 15% de esta última y se cumplan las demás determinaciones del planeamiento.

9. Cuando la cuantía de los derechos de algunos propietarios, o la propia configuración de las fincas resultantes, no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en pro indiviso a tales propietarios.

10. Esta misma regla se aplicará a los excesos, cuando, por exigencias de la reparcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.

11. No obstante, si la cuantía de los derechos de los propietarios no alcanzase el 50% de la parcela mínima edificable establecida en el Proyecto de Reparcelación, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico. La misma regla se aplicará cuando los excesos a que se refiere el número anterior no alcancen dicho tanto por ciento.

12. Se procurará, siempre que lo consientan las exigencias de la reparcelación, que las fincas adjudicadas estén situados en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares. Esta regla no será necesariamente aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas, en más del 50% de su superficie, en terrenos destinados por el instrumento de planeamiento a viales, zonas verdes u otros usos incompatibles con la propiedad privada.

13. Salvo que viniere impuesto por exigencias de la edificación existente, con arreglo a los apartados 2, 3 y 4 de esta Base, no se harán adjudicaciones que excedan del 15% de los derechos de los adjudicatarios.

14. Por el contrario, se tratará de ajustar las adjudicaciones siempre por defecto, procurando, cuando sea posible, que éste no rebase el 15% de los expresados derechos.

15. La superficie que quedare sobrante como consecuencia de lo dispuesto en el párrafo anterior, podrá adjudicarse pro indiviso a todos los propietarios con defecto de adjudicación, con el fin de eliminar o reducir la cuantía de las indemnizaciones por diferencias de adjudicación.

16. Toda la superficie que, con arreglo al instrumento de planeamiento, sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable, deberá ser objeto de adjudicación en el Proyecto de reparcelación que se apruebe.



17. Las posibles compensaciones en metálico en las diferencias de adjudicación serán valoradas en el proyecto de Reparcelación.

18. Será la Asamblea General la que en su caso decida y valore en relación con posibles solicitudes de pago de las cuotas de urbanización por medio de solares, que pudieran plantearse por miembros de la Junta.

BASE DECIMOSEGUNDA: SOBRE LOS SUPUESTOS DE INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA QUE DARAN LUGAR A LA EXPROPIACION DE SUS BIENES O DERECHOS.

1. El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestos por la vigente Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y Reglamento de Gestión Urbanística, y demás normativa de aplicación, así como el incumplimiento reiterado a cualquiera de las obligaciones derivadas de los Estatutos adjuntos, será causa suficiente para que la Junta de Compensación inste al Ayuntamiento de La Rinconada que inicie el procedimiento de expropiación forzosa de sus respectivos bienes y derechos.

2. La Administración actuante, oída la Junta de Compensación y el interesado, determinará la existencia del referido incumplimiento.

BASE DECIMOTERCERA: REGLAS PARA VALORAR LOS INMUEBLES DE POSIBLE CONSTRUCCION CUANDO LA JUNTA ESTUVIERA FACULTADA PARA EDIFICAR.

En el supuesto de que se construyeran inmuebles por la Junta de Compensación, la valoración de los mismos y los criterios para la fijación del precio de venta a terceras personas se establecerán por acuerdo de la Asamblea General.

BASE DECIMOCUARTA: FORMA Y PLAZOS PARA REALIZAR LAS APORTACIONES A LA JUNTA.

Las aportaciones económicas, cuotas ordinarias y extraordinarias, decididas por la Asamblea General, se ingresarán en la cuenta corriente que a tales efectos se abrirá en una entidad bancaria de Sevilla o La Rinconada, en el plazo máximo de quince días hábiles a contar desde la recepción fehaciente de la comunicación de las mismas.

BASE DECIMOQUINTA: REGLAS PARA LA DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y



**PERDIDAS.**

1. Si la Junta de Compensación tuviere por finalidad edificar parcelas, los beneficios y pérdidas que resulten de su gestión se distribuirán entre sus miembros en proporción directa a su cuota de participación.

2. Caso de limitarse a ejecutar las obras de urbanización, no se podrán producir beneficios ni pérdidas, y, en consecuencia, las cuotas de los miembros, ordinarias o extraordinarias, se limitarán a cubrir los costes que han de recaer sobre la Junta, según los Estatutos adjuntos.

BASE SEXTA: MOMENTO EN QUE PUEDE EDIFICARSE SOBRE LOS SOLARES APORTADOS, ADJUDICADOS POR LA JUNTA.

1. Sobre los solares aportados o adjudicados por la Junta podrá edificarse una vez que se cumplan los requisitos legales para ello.

2. Caso de ser la Junta la que optara por edificar se establece la necesidad de la transmisión de los inmuebles en favor de la Junta afectados a los resultados de la gestión común.

BASE DECIMOSÉPTIMA: CONSERVACION DE LA OBRA DE URBANIZACION

1. Terminados los trabajos de urbanización, entregadas las obras y terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento de La Rinconada y cumplidas todas las obligaciones propias de la Junta de Compensación, la misma quedará disuelta y será liquidada.

2. Una vez terminadas las obras de infraestructura y mediante la presentación del Certificado Final de Obras junto con el Proyecto de Alumbrado Urbano visado por la Delegación Provincial de la Consejería de Industria de la Junta de Andalucía, se solicitará del Ayuntamiento la Recepción Provisional de las mismas; el mismo la efectuará caso de estar las obras en condiciones y empezando a correr el plazo de garantía de un año hasta la Recepción Definitiva.

3. Una vez pasado el año de garantía, el Ayuntamiento de La Rinconada, a partir de la recepción definitiva asumirá las obligaciones del art. 67 del RGU, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 153 y concordantes de la Ley 7/02 de 17 de diciembre sobre las entidades urbanísticas de conservación.

BASE DECIMOCTAVA: GARANTIAS ECONOMICAS PARA EL DESARROLLO



DE LOS TRABAJOS

De conformidad con el artículo 130.2.A) g) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Junta de Compensación establecerá Garantías económicas para el desarrollo de los trabajos que no podrán ser inferiores en cuantía al siete por ciento de los costes de urbanización unidos al resto de gastos que sean consecuencia de los trabajos a desarrollar.

BASE DECIMONOVENA: CAUSAS DE DISOLUCION DE LA JUNTA DE COMPENSACION

Sin perjuicio de las causas previstas en la Base 16ª y en los Estatutos adjuntos, si durante la vida de la Junta de Compensación, llegasen a reunirse en manos de un solo propietario todos los terrenos comprendidos en la unidad de actuación, o se suscribiera un convenio urbanístico para actuar como propietario único, automáticamente quedará disuelta la Junta de Compensación, y podrá procederse a proseguir la ejecución, en su caso, conforme a lo previsto en el artículo 138 de la LOUA.

NOMBRE: Moisés Roncero Viarrubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2E8F6CFA28C94448B0
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/11/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B960D2469B286F91D0868E5467CFAD1

