

INICIATIVA PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE  
COMPENSACIÓN EN EL SECTOR SUB-S-18 ROYUELA

DOCUMENTO I

BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

**SUB-S-18 "ROYUELA"**

# ÍNDICE GENERAL

## DOCUMENTO I.- BASES DE ACTUACIÓN

Base I: Ámbito Territorial

Base II: Finalidad

Base III: Obligatoriedad

Base IV: Vigencia y modificación de las Bases

Base V: Valoración de las fincas aportadas y definición de los derechos de los propietarios incorporados a la Junta de Compensación

Base VI: Criterios de valoración de derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales

Base VII: Criterios de valoración de plantaciones, construcciones, edificaciones u obras

Base VIII: Expropiación de los terrenos de los propietarios no incorporados a la Junta

Base IX: Valoración de la aportación de empresas urbanizadoras que participen en la Junta

Base X: Contratación y ejecución de las obras de urbanización

Base XI: Adjudicación y valoración de las fincas resultantes

Base XII: Oferta de adquisición de los terrenos a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa del sistema

Base XIII: De las cargas de la compensación y su distribución entre los miembros de la Junta

Base XIV: Oferta de compensación de costes de urbanización por aprovechamiento

Base XV: Formalización de la adjudicación de las parcelas resultantes

Base XVI: Eficacia del proyecto de reparcelación

Base XVII: Afección real de los terrenos

Base XVIII: El reparto de las cargas de la compensación: Plazos y forma de pago de las cuotas para hacer frente a las mismas

Base XIX: Distribución de los beneficios y cargas resultantes de la actuación de la Junta

Base XX: Plazos y forma de pago de las cuotas

Base XXI: Supuestos de incumplimiento de los miembros de la Junta de Compensación

Base XXII: Edificación de las parcelas resultantes

Base XXIII: Responsabilidad de la Junta de Compensación

Base XXIV: Transmisión al Excmo. Ayuntamiento de Écija de los terrenos de cesión obligatoria y de las obras de urbanización

## DOCUMENTO II.- ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

### Título Primero. Disposiciones Generales

Artículo 1.- Denominación, naturaleza y capacidad

Artículo 2.- Normativa aplicable

Artículo 3.- Domicilio

Artículo 4.- Objeto

Artículo 5.- Funciones

Artículo 6.- Duración y ejercicio económico

Artículo 7.- Administración actuante

Artículo 8.- Estatutos, Bases de Actuación y Proyecto de Reparcelación

Artículo 9.- Efecto del Establecimiento del Sistema

Artículo 10.- Constitución de garantía económica

### Título Segundo

Artículo 11.- Miembros

Artículo 12.- Incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación

- Artículo 13.- Incorporación de empresas urbanizadoras
- Artículo 14.- Constitución de la Junta de Compensación
- Artículo 15.- Expropiación por la Administración urbanística actuante de los miembros no incorporados a la Junta de Compensación
- Artículo 16.- Cuestiones de titularidad, capacidad y representación
- Artículo 17.- Actuación fiduciaria de la Junta de Compensación
- Artículo 18.- Transmisión de bienes y derechos
- Artículo 19.- Patrimonio de la Junta de Compensación. Terrenos adquiridos por la Junta de Compensación
- Artículo 20.- Participación en la Junta de Compensación
- Artículo 21.- Derechos de los miembros
- Artículo 22.- Obligaciones de los miembros
- Artículo 23.- Medios económicos

### **Título Tercero. Órganos de Gobierno y Administración**

- Artículo 24.- Enumeración
- Artículo 25.- De la Asamblea General. Composición
- Artículo 26.- Facultades de la Asamblea General
- Artículo 27.- Convocatorias
- Artículo 28.- Constitución
- Artículo 29.- Adopción de acuerdos
- Artículo 30.- Actas
- Artículo 31.- Asistencia de personal especializado
- Artículo 32.- Composición y carácter del Consejo Rector
- Artículo 33.- Duración del cargo de Consejero
- Artículo 34.- Facultades del Consejo Rector
- Artículo 35.- Reuniones del Consejo Rector
- Artículo 36.- Actas del Consejo Rector
- Artículo 37.- Del Presidente
- Artículo 38.- Del Vicepresidente
- Artículo 39.- Del Secretario
- Artículo 40.- Medios personales

### **Título Cuarto. Aportaciones y medios económicos**

- Artículo 41.- Recursos de la Junta de Compensación
- Artículo 42.- Importe y pago de las cuotas
- Artículo 43.- Fondos
- Artículo 44.- Contabilidad

### **Título Quinto. Régimen de los acuerdos de los Órganos de la Junta de Compensación**

- Artículo 45.- Vigencia de los Estatutos de la Junta de Compensación
- Artículo 46.- Ejecutividad de los acuerdos de los Órganos de la Junta
- Artículo 47.- Impugnación de los acuerdos de los Órganos de la Junta
- Artículo 48.- De la posesión
- Artículo 49.- Responsabilidad de la Junta de Compensación

### **Título Sexto. Disolución y liquidación de la Junta de Compensación**

- Artículo 50.- Disolución
- Artículo 51.- Liquidación
- Artículo 52.- Destino del patrimonio común

### **Disposición Final**

DOCUMENTO I.- BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

**SUB-S-18 “ROYUELA”**

ÉCIJA (SEVILLA)



FECHA

**ENERO 2021**

### **Base I: Ámbito Territorial**

Las presentes Bases de Actuación tienen por objeto el desarrollo urbanístico por el Sistema de Compensación del ámbito del SUB-S-18 "Royuela" de Écija (Sevilla) así como los Sistemas Generales Adscritos SG-12., SG-13 y SG-14 que conforman, junto con el Sector, el Área de Reparto AR-03, todos ellos delimitados en el Plan General de Ordenación Urbanística de Écija.

### **Base II: Finalidad**

- 1.- La finalidad de estas Bases de Actuación es el establecimiento de las normas y criterios que han de regir la actuación de la Junta de Compensación, en orden a la equitativa distribución entre sus miembros de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.
- 2.- En desarrollo de estas Bases, la Junta de Compensación, una vez constituida, procederá a redactar y aprobar los correspondientes Proyectos de Reparcelación y de Urbanización.
- 3.- Constituida la Junta de Compensación e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Andalucía, los terrenos comprendidos en el área de su actuación quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes, actuando como fiduciaria la propia Junta de Compensación, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal, produciendo los efectos señalados en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, *por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.*

### **Base III: Obligatoriedad**

- 1.- La aprobación de estas Bases por el Excmo. Ayuntamiento de Écija y la incorporación de los interesados a la Junta de Compensación, suponen que éstos aceptan como normas de obligado cumplimiento todas las contenidas en las Bases de Actuación en los términos en que fueran aprobadas, por lo que les vinculan a todos los efectos.
- 2.- En defecto de lo previsto en estas Bases regirá lo establecido en la legislación urbanística vigente sobre el sistema de reparcelación y, supletoriamente, conforme a la Disposición Transitoria Novena de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, *de Ordenación Urbanística de Andalucía* (en adelante LOUA), lo regulado en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, *por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística* (en adelante RGU), siempre que sea compatible con la vigente Ley y, en su defecto, las normas reguladoras de la expropiación forzosa (art. 101.2 de la LOUA).

### **Base IV: Vigencia y modificación de las Bases**

- 1.- Las presentes Bases de Actuación estarán vigentes hasta la extinción de la Junta de Compensación. No obstante, podrán ser objeto de modificación. Para ello, se exigirá que sea aprobada conforme a lo dispuesto en los artículos 8.2, 26 e) y 29.3 b), de los Estatutos de la Junta de Compensación, mediante votación en Asamblea General.
- 2.- Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, cuando el acuerdo de modificación de las Bases afecte únicamente a la distribución de beneficios y cargas entre los miembros de la Junta, criterio de localización de parcelas resultado, criterios de valoración de las aportaciones y de las fincas

resultado, y sea adoptado por unanimidad, dicho acuerdo será válido sin necesidad de los requisitos de una Asamblea General. De estos acuerdos se dará, en todo caso, traslado al Excmo. Ayuntamiento de Écija para su tramitación y aprobación definitiva.

**Base V: Valoración de las fincas aportadas y definición de los derechos de los propietarios incorporados a la Junta de Compensación.**

1.- Los terrenos incluidos en la delimitación de la Unidad de ejecución (Sector y Sistemas Generales Adscritos), y a efectos de la constitución de su aportación a la Junta de Compensación, se valorarán proporcionalmente a la superficie aportada.

2.- Por tanto, el derecho de los propietarios de terrenos comprendidos en la Unidad será, únicamente, proporcional a la superficie de las fincas aportadas, con independencia de su emplazamiento. No obstante, los propietarios podrán adoptar un criterio distinto, debiendo aprobarse la correspondiente modificación de la presente Base por unanimidad de los propietarios.

Los derechos de los distintos propietarios se expresarán en una cuota porcentual de participación sobre la superficie total de las fincas aportadas incluidas en la unidad de ejecución, computables a los efectos de patrimonialización de su aprovechamiento urbanístico, ya sean éstas de titularidad privada o de titularidad pública de carácter patrimonial. La cuota de participación de cada propietario en la Junta de Compensación constituye el criterio para la definición y cuantificación de sus derechos y obligaciones, en ésta, así como el de la distribución de los beneficios y cargas de la Junta de Compensación.

3.- Las cuotas de participación que se utilizan para la presentación de estas Bases y Estatutos tienen exclusivamente carácter instrumental y, por tanto, provisional. Las cuotas de participación definitivas se fijarán en el Proyecto de Reparcelación.

4.- Las cuotas de participación se modificarán como consecuencia de la incorporación de empresas urbanizadoras o de las adjudicaciones que se efectúen en el Proyecto de Reparcelación o de la transmisión de las fincas aportadas o parcelas resultantes.

5.- Conforme a la legislación urbanística vigente, el derecho de los propietarios se cuantificará en los metros cuadrados de uso y tipología característicos que resulten de referir a su superficie un noventa por ciento del aprovechamiento medio.

6.- Los derechos de los miembros de la Junta se definirán en función de la medición real de sus respectivas fincas, por lo que, en el supuesto de que existan diferencias entre los títulos aportados y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos, conforme al artículo 103.3 del RGU.

La justificación de estos extremos y su armonización (superficies registrales, catastrales y reales) constarán en el Proyecto de Reparcelación.

7.- A los solos efectos de constitución de la Junta de Compensación, el porcentaje de participación será el de la finca aportada.

Para aquellos propietarios adheridos que hayan optado por la participación en la gestión del sistema mediante la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a la parte de los costes urbanísticos, su

cuota de participación en los derechos de aprovechamientos lucrativos se verá disminuida en proporción al valor de los costes urbanísticos que les sean imputables.

8.- La superficie de las fincas no aportadas a la Junta de Compensación, por ser objeto de expropiación, no computará en orden a la determinación de las cuotas de participación de los propietarios integrados en la misma.

La Base VIII regula expresamente el supuesto de la expropiación de terrenos en el seno de la Junta de Compensación.

9.- Los propietarios que hayan quedado sujetos al régimen de Reparcelación forzosa, por no haber solicitado expresamente la expropiación de sus terrenos durante el trámite de la información pública de la aprobación inicial de los presentes Estatutos y Bases de actuación, no optasen en dichos trámites entre abonar los gastos en metálico o con terrenos edificables, no haberse incorporado a la Junta de Compensación antes de que ésta adquiriera personalidad jurídica o, en el caso de que hayan incumplido sus obligaciones como miembros de la Junta de Compensación, tendrán una cuota de participación en la adjudicación de los derechos de aprovechamientos equivalente al valor neto edificable de los terrenos que procedan una vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables.

10.- Si los terrenos estuviesen gravados por alguna carga real, los propietarios afectados deberán compartir la cuota atribuida con el titular de dicho derecho real. Y en el supuesto de que no se declarasen tales cargas, o en el de que las declaradas no se ajustasen a la realidad, serán a cargo del propietario que hubiese incurrido en la omisión o alteración de la realidad los perjuicios que de ello pudieran derivarse, deduciéndose del valor de las parcelas que correspondan al mismo lo que resulte de las cargas omitidas.

#### **Base VI: Criterios de valoración de derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales**

1.- Los derechos reales, servidumbres prediales, arrendamientos y derechos personales que graviten sobre las fincas aportadas se considerarán, en principio, compatibles con el planeamiento y, en consecuencia, se subrogarán sobre las fincas resultantes adjudicadas al mismo titular que aportó la finca gravada. En estos casos, los titulares de derechos reales compartirán con el propietario el valor de la cuota atribuida a éste. Por su parte, los titulares de derechos personales mantendrán la misma situación jurídica.

2.- Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga, y el procedimiento a seguir, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Real Decreto 1093/1997 y demás legislación de aplicación.

3.- Los derechos reales, servidumbres prediales, arrendamientos y derechos personales que graviten sobre las fincas aportadas que resulten incompatibles con el planeamiento que se ejecuta, se extinguirán en virtud del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación siendo valorados a tenor de lo previsto en el artículo 34 y siguientes del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, *por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* (en adelante TRLSRU), la legislación expropiatoria y la demás normativa de aplicación.

4.- Los arrendamientos u otros derechos personales o reales establecidos con posterioridad a la estimación de la iniciativa urbanística formulada por los propietarios para la ejecución directa del planeamiento carecerán de derecho a indemnización por la Junta de Compensación.

5.- Las indemnizaciones por la extinción de los derechos de arrendamiento u otros derechos personales incompatibles con el planeamiento o su ejecución, tendrán el carácter de costes de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a sus cuotas de participación.

6.- Cuando se trate de derechos reales incompatibles con el planeamiento se satisfará su valor a los titulares de los mismos con cargo al propietario de suelo gravado, dada su naturaleza de derecho limitativo de dominio; ello sin perjuicio de que se individualice la cuantía del derecho en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación. Si los derechos fueran de naturaleza personal, se satisfará su valor a los interesados con cargo a los gastos de urbanización.

7.- Las indemnizaciones resultantes en favor de los miembros de la Junta, serán objeto de compensación, en la Cuenta de Liquidación Provisional, en los términos establecidos en el art. 98.4 del RGU.

**Base VII: Criterios de valoración de plantaciones, construcciones, edificaciones u obras.**

1.- Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y otros elementos legalmente existentes sobre las fincas y no puedan conservarse, por ser incompatibles con el planeamiento, por no poder quedar en situación de fuera de ordenación, o por no permitir la ejecución de las obras de urbanización previstas, o por estar situados en superficies que no se deban adjudicar íntegramente a su propietario, se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propietario o titular interesado, con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización, con anterioridad a la escritura del Proyecto de Reparcelación. El criterio de valoración será el establecido por el TRLSRU y por la legislación que resulte de aplicación y de conformidad con lo dispuesto en el art. 98 del RGU.

2.- En cuanto a las construcciones existentes, incompatibles con el planeamiento, cabe su demolición anticipada a partir de la fecha de aprobación definitiva del presente Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación. En este supuesto, el valor a tomar en consideración en favor del propietario de las mismas en el Proyecto de Reparcelación será el determinado mediante la aplicación del valor catastral de las edificaciones vigentes a la fecha en que se efectúe la demolición de las construcciones; los gastos derivados de la demolición, debidamente acreditados, computarán en la cuenta de liquidación en favor del propietario. En cualquier caso, la valoración de estas construcciones así determinada se entenderá sin perjuicio de la que resulte del Proyecto de Reparcelación conforme a lo dispuesto en el apartado anterior y su importe será satisfecho con anterioridad a la escritura del Proyecto de Reparcelación.

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

4.- Los propietarios que resulten acreedores de cantidades en concepto de indemnización por demolición de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones podrán percibir dichas cantidades en dinero o su equivalente en terrenos, previo acuerdo de la Junta de Compensación y con conformidad



expresa del propietario. El propietario acreedor podrá acordar con la Junta de Compensación que el importe de la indemnización a percibir por los conceptos indicados se compense con las cuotas ordinarias o extraordinarias a satisfacer para la administración y gastos de urbanización hasta el montante de la indemnización.

5.- Las indemnizaciones que procedan serán compensadas en la Cuenta de Liquidación Provisional conforme al artículo 98.4 del RGU, sin perjuicio de que el interesado y la Junta de Compensación, por acuerdo mayoritario en Asamblea General, puedan acordar una alternativa diferente.

#### **Base VIII: Expropiación de los terrenos de los propietarios no incorporados a la Junta.**

1.- Los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de ejecución que no se incorporen a la Junta de Compensación y que hayan solicitado expresamente la expropiación del suelo u otros bienes y derechos afectados durante el trámite de información pública, tras la aprobación inicial de los presentes Estatutos y Bases de Actuación, serán expropiados conforme al art.129.3 b) LOUA en beneficio de esta entidad. Igualmente ocurrirá en los supuestos de incumplimiento recogidos en la Base XXI. La Junta de Compensación podrá venderlo antes (propietario inicial) o después del Proyecto de Reparcelación (propietario adjudicado), o a otro/s propietario/s mediante el Proyecto de Reparcelación, desapareciendo la Junta como propietario adjudicado.

2.- Las fincas expropiadas por falta de incorporación de sus propietarios a la Junta de Compensación, se tasarán por su valor a efectos urbanísticos de acuerdo con lo establecido en el TRLSRU y demás disposiciones aplicables. Del mismo modo se valorarán las fincas a expropiar de aquellos miembros que incumplan sus obligaciones y lo soliciten expresamente, si bien, en tal caso se adicionarán las cantidades satisfechas para el pago de expropiaciones previas y para gastos de urbanización.

3.- Serán de aplicación las normas de la Ley de Expropiación Forzosa para valorar las indemnizaciones por la extinción de los derechos o arrendamientos o cualquier otra situación jurídica que tengan la consideración de gastos de urbanización.

4.- Los terrenos quedarán a libre disposición de la Junta que en aplicación de lo dispuesto en las presentes Bases y Estatutos podrá enajenarlos al precio que la misma acuerde, o adjudicarlos en el proyecto de reparcelación.

#### **Base IX: Valoración de la aportación de las empresas urbanizadoras que participen en la Junta.**

1.- En el supuesto en el que se incorporaran empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos o medios necesarios para la ejecución de la urbanización, la valoración de su aportación se determinará provisionalmente teniendo en cuenta el coste de las partidas que vayan a ejecutar conforme al Proyecto de Urbanización, conviniéndose con la Junta, en el momento de la incorporación, que la valoración definitiva de la aportación sea la que resulte del importe real por el que se ejecuten finalmente las obras de urbanización. Dicha valoración definitiva requerirá su aprobación por la Asamblea General de la Junta de Compensación.

2.- Las condiciones de incorporación de las empresas urbanizadoras se establecerán de mutuo acuerdo entre éstas y la Junta de Compensación, con aprobación de la Asamblea General de la Junta por mayoría, en reunión convocada al efecto. En dicha reunión se determinarán las aportaciones y

compromisos económicos que asume la empresa urbanizadora, los costes de urbanización a su cargo, el coeficiente porcentual de participación en la Junta en función del valor de los terrenos y las adjudicaciones de suelo resultantes que deban atribuirse en compensación.

3.- Los derechos políticos anexos al coeficiente de participación de la empresa o empresas urbanizadoras, se efectuarán en la medida y en proporción al importe de las certificaciones de obras aceptadas, salvo supuesto de aval bancario por la totalidad de los costes asumidos por la empresa urbanizadora que concedería inmediatamente la plenitud de los derechos económicos y políticos.

4.- La cuota de participación que haya de asignarse a las empresas urbanizadoras disminuirá proporcionalmente la de los restantes miembros de la Junta.

5.- Si el acuerdo con la empresa urbanizadora se produce antes de la tramitación del Proyecto de Reparcelación, éste contendrá las fincas de resultado adjudicadas a tal entidad. Si éste fuere con posterioridad a tal acuerdo, no será precisa la modificación, sin perjuicio de que la empresa urbanizadora exija garantías civiles (hipoteca, por ejemplo) para asegurar el cumplimiento de las obligaciones o, incluso, se produzcan negocios jurídicos traslativos de dominio a su favor.

#### **Base X: Contratación y ejecución de las obras de urbanización.**

1.- La ejecución de las obras de urbanización también podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta, con los requisitos y efectos que se recogen en los Estatutos y en estas Bases.

2.- En otro caso, la ejecución será por la empresa o empresas que se determine en virtud del acuerdo de la Asamblea General de entre las propuestas que presenten los miembros de la Junta de Compensación a través de concurso abierto con pliego de condiciones, concurso-subasta o adjudicación directa. Cualquiera que sea el modo de selección que acuerde la Asamblea General requerirá la concurrencia de, al menos, tres empresas que reúnan las condiciones de apartado siguiente.

3.- Será condición de las empresas para poder participar en el proceso y ofertar estar clasificadas en grupo y subgrupo correspondiente de aplicación para empresas en los contratos de obras según la legislación de contratos del sector público.

4.- En cualquier caso, en el contrato de ejecución de obras se hará constar todas y cada una de las siguientes determinaciones, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico:

- a. El compromiso de la empresa adjudicataria de ajustarse en el plazo y modo de ejecución al Proyecto de Urbanización y de facilitar la acción inspectora del Excmo. Ayuntamiento de Écija y del Consejo Rector con respecto de las obras.
- b. Los supuestos de incumplimiento que darán lugar a la resolución del contrato y las indemnizaciones a satisfacer por la inobservancia de las características técnicas o plazos de ejecución.
- c. Modo y plazos de abono por la Junta de las cantidades a cuenta de la obra realizada.
- d. Regulación de las certificaciones de obra periódicas como documento previo de abono a la empresa. Entrega al Ayuntamiento de dichas certificaciones.

- e. La retención que pueda efectuar la Junta de cada pago parcial como garantía de la ejecución de las obras, retenciones que no serán devueltas hasta el año siguiente en el que se hayan recibido definitivamente las obras por la Administración actuante.
- f. La no transmisión de la posesión de la obra a la empresa urbanizadora, de modo que la rescisión o resolución del contrato de obras, cuando proceda, sea por incumplimiento sea por voluntad del dueño o por cualquier imposibilidad sobrevenida, resulte eficaz y pueda la Junta continuar la obra por sí o por medio de otro contratista.

**Base XI: Adjudicación y valoración de las fincas resultantes.**

1.- Toda la superficie de la unidad de ejecución que, con arreglo al plan, no esté afecta a uso dotacional público y sea susceptible de aprovechamiento urbanístico privado, será objeto de adjudicación en el Proyecto de Reparcelación entre los miembros de la Junta, y se efectuará en proporción a la cuota de participación en los aprovechamientos que tengan asignados en la Junta de Compensación, concretadas sobre la base de la asunción o no por parte de los propietarios afectados de los costes de urbanización de la unidad.

2.- La superficie susceptible de edificación o de aprovechamiento que deba ser objeto de adjudicación se evaluará con criterios objetivos y generales para toda la Unidad de ejecución. La valoración tendrá en cuenta las siguientes circunstancias: superficie máxima edificable expresada en metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo; uso asignado por el plan; situación; características de la edificación permitida por el planeamiento; y grado de urbanización. En ningún caso podrán crearse coeficientes de ponderación posicional, al no venir recogidos en el planeamiento aprobado.

3.- El Proyecto de Reparcelación justificará el valor de la unidad de aprovechamiento, que será la diferencia entre el valor estimado en venta en el mercado y los costes de urbanización.

Las valoraciones se harán en unidades de aprovechamiento, pero éstas habrán de tasarse en dinero a efectos de determinar el importe de las indemnizaciones en el caso de que existieren diferencias de adjudicación. Las diferencias de adjudicación, si existieran, serán objeto de compensación en metálico entre los interesados, valorándose al precio medio de los terrenos resultantes, referido al aprovechamiento concreto percibido en exceso o dejado de percibir *in natura*.

4.- Siempre que sea posible se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares. En el caso del Excmo. Ayuntamiento de Écija, las fincas donde se localiza el 10% del aprovechamiento objetivo que le corresponde como administración actuante por la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el proceso urbanizador, se localizará colindante con las adjudicadas por razón de su cuota de participación inicial.

5.- No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no cuenten con las características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

6.- Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, las fincas resultantes se adjudicarán en proindiviso a tales propietarios. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzase el 15% de la parcela mínima

edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico en virtud de acuerdo de la Junta de Compensación en tal sentido. Siempre que lo permitan las exigencias de la parcelación, la adjudicación de fincas al mayor número de propietarios será preferible a la adjudicación proindiviso, y ésta última a la indemnización en metálico.

7.- La valoración y adjudicación de las parcelas resultantes a las empresas urbanizadoras se determinará con arreglo al acuerdo de incorporación aprobado por la Asamblea General, teniendo en cuenta lo expresado en los apartados 1, 2 y 3 de la Base IX y en el 3 de la base XI.

**Base XII: Oferta de adquisición de los terrenos a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa del sistema.**

1.- Durante el período de información pública tras la aprobación inicial de las presentes Bases y Estatutos, los propietarios o copropietarios que, no habiendo suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación, y que así lo manifiesten por escrito podrán adscribirse a la iniciativa o aceptar la oferta de adquisición de sus terrenos por precio de seis euros (6,00 €) por metro cuadrado de suelo inicial aportado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 130.2.A)d) de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Esta oferta de 6,00 €/m<sup>2</sup>s se considera un compromiso u obligación de la futura Junta de Compensación.

2.- El aceptante de la oferta lo comunicará a la Administración actuante, a los promotores de la iniciativa en el domicilio social de la Junta de Compensación, perfeccionándose la compraventa con la comunicación de la aceptación, e implicará el traslado de la posesión a la Junta de Compensación.

3.- El aceptante podrá ser requerido por la Junta de Compensación para la formalización del documento público de transmisión, siendo atribuido el aprovechamiento resultante de la finca transmitida a favor de los miembros de la Junta de Compensación, quienes acrecerán el mismo en proporción a sus respectivos derechos originarios.

**Base XIII: De las cargas de la compensación y su distribución entre los miembros de la Junta.**

1.- Son cargas de la compensación los gastos de urbanización que la Junta de Compensación ha de soportar para sufragar los costes derivados de la ejecución de la unidad por el sistema de compensación.

2.- A estos efectos, se consideran especialmente cargas de la compensación o costes de urbanización, sin perjuicio de lo establecido en el art.113 de la LOUA:

- a. El importe total de las obras previstas en el Proyecto de Urbanización, y en su caso el de sus modificados, complementarios y liquidación, así como el de la demolición y levantamiento de las obras-construcciones; plantaciones e instalaciones necesarios para la ejecución de la urbanización.
- b. Las indemnizaciones a satisfacer a los propietarios de las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones, etc., existentes sobre las fincas aportadas y cuyo levantamiento o demolición venga impuesta por la ejecución del Plan; o bien, que sin ser necesaria su demolición queden integradas sobre suelo calificado de dotacional público que haya de cederse gratuitamente. Estos costes deberán satisfacerse con anterioridad a la escritura del Proyecto de

Reparcelación.

- c. Los costes derivados del pago de las indemnizaciones que proceda satisfacer a los propietarios de terrenos no incorporados a la Junta que hayan solicitado la expropiación de aquellos. Estos costes deberán satisfacerse con anterioridad a la escritura del Proyecto de Reparcelación.
- d. Los gastos de redacción de los proyectos de planeamiento y urbanización de la unidad, de los proyectos de Estatutos, Bases de Actuación y Compensación, de los proyectos de obras, así como cualesquiera otros gastos u honorarios de empresas y profesionales cuyos servicios se estimen necesarios para el desarrollo, gestión y urbanización de la unidad.
- e. Los impuestos, tasas y cualquier otro gasto que se devenguen en la tramitación de los proyectos técnicos y documentos mencionados en el anterior apartado y en orden, a la ejecución de la unidad en general.
- f. Los gastos derivados de la constitución, funcionamiento y liquidación de la Junta de Compensación, así como de la protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación.
- g. El coste de la conservación de las obras de urbanización hasta que se produzca su recepción por el Ayuntamiento.
- h. Los intereses y la amortización de los préstamos que, en su caso, concierte la Junta de Compensación.
- i. Cualquier otro gasto cualquiera que sea su naturaleza que sea consecuencia de la ejecución del sistema y no corresponda ser sufragado por los propietarios de modo individualizado.

3.- El pago de las cargas de la compensación corresponde a los miembros de la Junta de Compensación en función del aprovechamiento urbanístico que tengan asignado las parcelas de las que resulten adjudicatarios.

**Base XIV: Oferta de compensación de costes de urbanización por aprovechamiento.**

1.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 130.2 A) e) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, se procede a efectuar una oferta de compensación de costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables a razón de ciento veinte euros (120,00 €) por unidad de aprovechamiento susceptible de apropiación para los propietarios que, optando por participar en el sistema, opta por no participar de las vicisitudes del riesgo inherente al desarrollo urbanístico y quieran compensar los costes de urbanización que le sean imputables con terrenos edificables.

2.- La aceptación de la oferta será expresada en la misma forma que establece la Base XII.

3.- En estos supuestos, el Proyecto de Reparcelación atribuirá el aprovechamiento diferencial que corresponda mediante adjudicación de parcelas urbanizadas quedando estos propietarios libres de toda otra obligación, sin que les alcance las consecuencias de la liquidación definitiva del sistema.

4.- Las parcelas resultado de estos propietarios quedarán libres de la afección a la carga urbanística por haberla compensado anticipadamente.

**Base XV: Formalización de la adjudicación de las parcelas resultantes.**

La ratificación del Proyecto de Reparcelación hecha por el Excmo. Ayuntamiento de Écija y la expedición de documento con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos o la protocolización notarial del mismo, con el contenido legalmente específico, determinarán la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente, en los términos que establece el art. 23.7 del TRLSRU.

**Base XVI: Eficacia del proyecto de reparcelación.**

El acuerdo de ratificación del Proyecto de Reparcelación por parte del Excmo. Ayuntamiento de Écija, previamente aprobado por la Junta de Compensación, en los términos del art. 136 de la LOUA, producirá la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas y, por ministerio de la Ley, la transmisión al Excmo. Ayuntamiento de Écija, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

**Base XVII: Afección real de los terrenos.**

1.- De acuerdo con lo previsto en el art. 133 de LOUA, el establecimiento del sistema por compensación y, en su caso, la aprobación de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, determinarán la afección real de la totalidad de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al sistema de compensación, lo que se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad a instancia de la Junta de Compensación, a la que se unirá la certificación administrativa de la constitución de la Junta.

2.- Las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación quedarán asimismo gravadas, con carácter real, al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta de proyecto. No obstante, y siempre que la Administración actuante considere que queda garantizada el pago de la carga urbanística que corresponda, el Proyecto de Reparcelación podrá concentrar las cargas que afecten a parcelas de un mismo propietario, a fin de liberar las restantes, en alguna o algunas de ellas, siempre que sus valores urbanísticos sean superiores a dichas cargas, y las cuotas de cargas que correspondan a las mismas sean en su conjunto la suma de las parcelas que se le adjudiquen.

3.- Esta afección se cancelará totalmente, mediante certificación de la Junta de Compensación acreditativa de estar pagados totalmente los costes de urbanización correspondientes a la finca de que se trate, acompañada de certificación del órgano actuante expresiva de haber sido recibida la obra de urbanización. También procederá la reducción parcial de dicha afección con arreglo al mismo procedimiento, cuando se reciban por el Ayuntamiento parte de las obras de urbanización o alguna de sus fases.

**Base XVIII: El reparto de las cargas de la compensación: Plazos y forma de pago de las cuotas para hacer frente a las mismas.**

1.- La participación de cada propietario en la Entidad, tanto en la distribución de los beneficios como en las cargas o pérdidas resultantes de la actuación urbanizadora de la Junta de Compensación será proporcional a su cuota de participación en la Junta de Compensación. Dicho criterio se aplicará hasta

la ratificación definitiva del Proyecto de Reparcelación; una vez obtenida ésta, los beneficios o pérdidas se distribuirán en atención a la proporcionalidad entre el valor de las parcelas adjudicadas a cada miembro y el valor total de éstas.

2.- El pago se hará en metálico, o para el caso de que se haya solicitado expresamente por el obligado o se esté sujeto a la Reparcelación forzosa, podrá sustituirse total o parcialmente por la transmisión a la Junta de terrenos edificables de valor equivalente incluidos en la unidad de ejecución propiedad de aquél.

**Base XIX: Distribución de los beneficios y cargas resultantes de la actuación de la Junta.**

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

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

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

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

4.- Anualmente la Junta presentará balance y presupuesto. Podrá efectuar derramas o reintegros a cuenta, de existir déficit o superávit.

**Base XX: Plazos y forma de pago de las cuotas.**

1.- Las cuotas ordinarias y extraordinarias y las derramas que procedan conforme a los estatutos, serán satisfechas en la siguiente forma:

El Consejo Rector de la Junta de Compensación confeccionará presupuesto en función de los costes previstos ejecutar y plan de derramas para su cobertura, que serán aprobados por la Asamblea General.

Transcurrido dicho plazo para el pago de las derramas sin que éstas se hubieran atendido, se producirán las consecuencias prevenidas en el artículo 42 de los Estatutos.

2.- El pago se hará en metálico, o para el caso de que se haya solicitado expresamente por el obligado o se esté sujeto a la Reparcelación forzosa, podrá sustituirse total o parcialmente por la transmisión a la Junta de terrenos edificables de valor equivalente incluidos en la unidad de ejecución propiedad de aquél.

**Base XXI: Supuestos de incumplimiento de los miembros de la Junta de Compensación.**

1.- Con independencia de la reparcelación forzosa o, en su caso, la expropiación por no incorporación a la Junta de Compensación, también serán procedentes ambos actos respecto de los terrenos de los miembros que incumplan con sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 129.4 y 135.2 de la LOUA.

2.- De acuerdo con lo dispuesto en los estatutos por los que habrá de regirse la Junta de Compensación, se considerarán supuestos de incumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema y que habilitarán a la Junta a la aplicación del sistema de reparcelación forzosa o expropiación, con petición de vía de apremio a la administración actuante en su caso, salvo solicitud expresa de la expropiación de sus bienes o derechos:

- a. La falta de pago de las aportaciones dinerarias a la Junta de Compensación en la forma y plazos determinados estatutariamente.
- b. El impago de las cantidades necesarias para hacer frente a los gastos de expropiación de los bienes y derechos de los propietarios que no se incorporen a la Junta y así lo hayan manifestado expresamente en el plazo concedido al efecto.
- c. Y, en general, el incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones señaladas en el art. 22 de los Estatutos o de los acuerdos adoptados conforme a los mismo, así como, el de las demás actuaciones que se deriven de la actuación urbanística, y aprobada la sanción tanto por la Asamblea General como por el Excmo. Ayuntamiento de Écija.

**Base XXII: Edificación de las parcelas resultantes.**

Las parcelas resultantes del desarrollo de la unidad de ejecución por el sistema de compensación, no podrán ser edificadas hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia municipal de obras y siempre que aquéllas hayan adquirido la condición de solar. No obstante, podrá autorizarse por el Excmo. Ayuntamiento de Écija, el comienzo de la edificación, antes de concluida la urbanización, o la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, en los términos que resultan de los artículos 54.3 y 55.1 de la LOUA.

**Base XXIII: Responsabilidad de la Junta de Compensación.**

1.- La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Excmo. Ayuntamiento de Écija, de la urbanización completa de la unidad de ejecución, conforme al Proyecto de Urbanización aprobado y en los plazos fijados en el Proyecto de Urbanización aprobado por la Administración actuante.



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

**Base XXIV: Transmisión al Excmo. Ayuntamiento de Écija de los terrenos de cesión obligatoria y de las obras de urbanización.**

1.- Sin perjuicio de que la ratificación por el Excmo. Ayuntamiento del acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación produce la transmisión al Excmo. Ayuntamiento de Écija, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, la Junta de Compensación y en su nombre el contratista por ésta designado podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.

2.- Una vez que la Junta de Compensación reciba de la empresa urbanizadora las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviera prevista en las Normas Urbanísticas y en el Proyecto de Urbanización aprobados, aquélla ofrecerá formalmente su cesión al Excmo. Ayuntamiento de Écija en un plazo no superior a tres meses, contados desde la fecha de recepción definitiva por la Junta, debiendo resolver el Excmo. Ayuntamiento sobre su recepción en un plazo máximo de cuatro meses, prorrogables a dos meses por causa justificada. Transcurrido dicho plazo sin que la recepción de las obras por parte del Excmo. Ayuntamiento haya tenido lugar se entenderá producida por ministerio de la Ley, quedando relevado la Junta de Compensación de la conservación y comenzando a partir de dicho momento el cómputo del año de garantía.

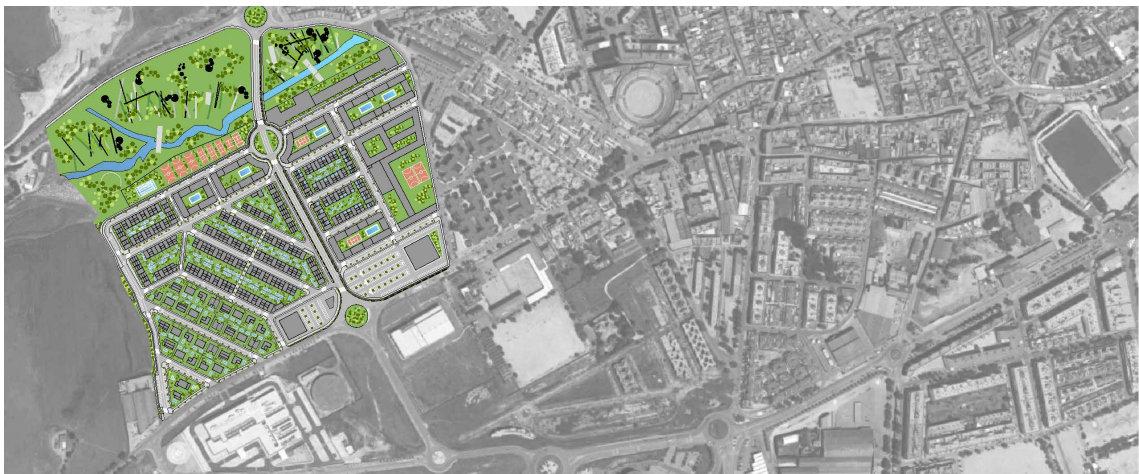
3.- Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos y servicios por el Excmo. Ayuntamiento de Écija, la conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma, aplicable a la distribución de beneficios y cargas, para el pago de cuotas de conservación.

4.- El período de garantía para responder de defectos en las obras de urbanización por la Junta ante el Excmo. Ayuntamiento será de un año a partir de la fecha de recepción de las obras por parte de éste.

DOCUMENTO II.- ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

**SUB-S-18 “ROYUELA”**

ÉCIJA (SEVILLA)



FECHA

**ENERO 2021**

## TÍTULO PRIMERO

### *Disposiciones generales*

#### **Artículo 1.- Denominación, naturaleza y capacidad**

1.- Con la denominación de Junta de Compensación SUB-S-18 "ROYUELA" de Écija se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora en orden al desarrollo por el sistema de compensación del SUB-S-18 "Royuela" del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija.

2.- En su calidad de Entidad Urbanística Colaboradora, la Junta de Compensación constituye una entidad de derecho público de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y tan amplia capacidad como requiere la realización de sus fines, por lo que podrá realizar toda clase de actos encaminados al desarrollo de la referida actuación urbanística por el sistema de compensación, gozando para ello de plena autonomía económica y financiera.

#### **Artículo 2.- Normativa aplicable**

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

- a. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, *por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* (TRLSRU).
- b. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, *de Ordenación Urbanística de Andalucía* (LOUA).
- c. Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, *por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística* (RGU), en aquella parte que no se oponga a la Ley 7/2002, *de Ordenación Urbanística de Andalucía*.
- d. Real Decreto 1.903/1997, de 4 de julio, *por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza urbanística* (RHU).
- e. Demás normativa vigente de aplicación.

2.- Cuando los actos de la Junta de Compensación 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, y dentro de los límites y 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, 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 recurso de toda clase.

3.- En todo aquello que no se encuentre regulado en los presentes Estatutos regirán como derecho supletorio las normas de derecho público o privado según sea la materia cuya regulación necesite integración, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 4.3 del Código Civil.

### **Artículo 3.- Domicilio.**

1.- El domicilio legal de la Junta de Compensación se fija en la calle Amapola nº 3 de la ciudad de Écija, 41400 Sevilla.

2.- No obstante, por acuerdo de la Asamblea General, que se comunicará a todos los miembros de la entidad y del que se dará cuenta al Excmo. Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, dicho domicilio podrá ser trasladado a otro lugar dentro de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3.- Así mismo, y por acuerdo de la Asamblea General, se podrá designar un domicilio, distinto del domicilio legal, a efectos de notificaciones.

### **Artículo 4.- Objeto.**

El objeto de la Junta de Compensación es la gestión y urbanización de la unidad de ejecución del ámbito de suelo urbanizable sectorizado denominado SUB-S-18 "Royuela" del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija, cuya ejecución comprende la distribución justa de beneficios y cargas, la cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas, de aquellos en los que se localiza el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento y demás cesiones que en su caso procedan. La ejecución de los terrenos incluidos en el sector se realizará en cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en los términos de la legislación aplicable, así como en desarrollo de todas las actuaciones exigidas por el sistema de compensación de conformidad con los presentes Estatutos y Bases de Actuación.

### **Artículo 5.- Funciones.**

En cumplimiento de su objeto, la Junta de Compensación desarrollará, especialmente, las siguientes funciones:

- a. La integración de los propietarios de suelo en la actuación urbanística a fin de promover e instrumentar el cumplimiento, por parte de éstos, de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución que la legislación urbanística les impone.
- b. Interesar del Ayuntamiento, la ocupación y expropiación a favor de la Junta de Compensación de los suelos de los propietarios incluidos o adscritos al ámbito de actuación que no se hayan incorporado o adherido a la Junta de Compensación o los de aquellos que habiéndose incorporado deban ser expropiados por incumplimiento de sus obligaciones.
- c. Aprobar y fijar las condiciones de incorporación y representación de las empresas urbanizadoras en la Junta de Compensación que vayan a participar con los propietarios en la gestión y financiación de la actuación urbanística conforme a lo dispuesto en el art. 13 de los presentes Estatutos.
- d. Impulsar, o en su caso, ratificar la tramitación de los Proyectos de obras de urbanización necesarios para la ejecución urbanística de los suelos insertos en la Unidad.
- e. La redacción, aprobación en su instancia e impulso de la tramitación del Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución, en los términos precisos para la gestión y ejecución del mismo, y 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 la legislación urbanística, así como la realización de todas las actuaciones tendentes a su desarrollo, ejecución y debida inscripción en el Registro de la Propiedad.
- f. Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre los bienes y derechos aportados por los propietarios miembros a la Junta de Compensación, incluidas en la actuación urbanística, sin más limitaciones que las establecidas en estos Estatutos
  - g. La contratación, control y ejecución a su costa de las obras de urbanización de la actuación urbanística en los términos y condiciones establecidos en el planeamiento vigente. La contratación de las obras se podrá realizar por adjudicación directa o concurso subasta o mediante concurso abierto, de conformidad a lo que acuerde la Asamblea General o mediante la incorporación de una empresa urbanizadora a la Junta de Compensación, ejerciendo en todo caso el control de su ejecución. Cualquiera que sea el proceso de selección que se acuerde llevar por la Asamblea General requerirá la concurrencia, al menos, de tres ofertas de empresas que reúnan las condiciones establecidas en la Base X punto 3.
  - h. Exigir de las empresas suministradoras o concesionarias el reembolso de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, salvo en la parte que corresponda a los usuarios conforme a la legislación vigente. Así como, efectuar a dichas empresas suministradoras las cesiones de las instalaciones que procedan.
  - i. Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la Junta de Compensación, que fuesen necesarios para el cumplimiento de sus fines y en beneficio común cuando fuera acordado.
  - j. Aplicar la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de los miembros que incumplan sus obligaciones así como de aquellos que no optasen entre abonar los gastos en metálico o mediante terrenos edificables. Igualmente podrá aplicar la reparcelación forzosa para aquellos propietarios que no se hallen adheridos al tiempo que la Junta de Compensación adquiera personalidad jurídica.
  - k. Solicitar del Ayuntamiento el ejercicio de la potestad de expropiación forzosa en beneficio de la Junta respecto de los terrenos de los propietarios que hubieran manifestado, durante el trámite de información pública, su renuncia a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación.
  - l. Demandar a sus miembros su contribución a los costes urbanísticos de la actuación urbanística, cuotas de urbanización, indemnizaciones y demás gastos que se aprueben de conformidad con lo establecido en los presentes Estatutos. En caso de expropiación por incumplimiento de la obligación de pago por alguno de los propietarios la Junta de Compensación podrá adjudicarse para sí o a favor de terceros los porcentajes de terreno equivalentes a los costes debidos.
  - m. Solicitar del Ayuntamiento el ejercicio de la vía de apremio, para el cobro de las cantidades adeudadas a la Junta por sus miembros.
  - n. Acreditar ante el Ayuntamiento el cumplimiento de los deberes de ceder, equidistribuir y

- urbanizar la actuación urbanística en los plazos establecidos en el planeamiento e instar la expedición de la certificación pertinente.
- o. La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización hasta su recepción por parte del Ayuntamiento. De igual forma, interesar de la Administración la recepción de las obras de urbanización.
  - p. La cesión efectiva al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas de los terrenos dotacionales de dominio público una vez urbanizados, que deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita a la Administración, así como de las obras de urbanización e instalaciones previstas en el plan que se ejecuta.
  - q. La gestión y defensa de los intereses comunes de los asociados en la Junta, ante cualquier autoridad u organismo público, Tribunales y particulares.
  - r. La solicitud y gestión de cuantos beneficios fiscales sean procedentes.
  - s. Interesar la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Andalucía, delegación de Sevilla, así como la actuación, a todos los efectos, como Entidad Urbanística Colaboradora.
  - t. Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación que a cada uno de los miembros de la Junta de Compensación correspondan en los bienes que constituyan, en su caso, el patrimonio de la Junta.
  - u. Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para la ejecución de las obras de urbanización, con las garantías de los terrenos de aprovechamiento privado, o los específicamente asignados a la Junta de Compensación para tal finalidad. De igual forma, concertar y prestar garantías o avales ante los órganos urbanísticos.
  - v. Solicitar del Registro de la Propiedad la constancia, mediante nota marginal, de la afección de los bienes y derechos comprendidos en la unidad de ejecución.
  - w. El ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan, basándose en la legislación vigente.
  - x. Y, en general, cualquier otra función que sea compatible con los fines que con carácter general marca la legislación vigente para una Junta de Compensación.

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

#### **Artículo 6.- Duración y ejercicio económico.**

1.- La Junta de Compensación tendrá una duración correspondiente al cumplimiento de los fines para los que se constituye, salvo que se produzca su disolución anticipada, ya sea por causa legal, ya conforme a lo establecido en los presentes Estatutos. Finalizado por el cumplimiento de los fines se procederá la disolución de conformidad con lo previsto en el Título Sexto de los Estatutos.

2.- La Junta de Compensación dará comienzo a sus actividades en el momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad Autónoma Andaluza.

3.- No obstante lo anterior, los propietarios del Sector SUB-S-18 podrán aprobar actuaciones preparatorias relativas al mismo, antes de que la Junta de Compensación dé comienzo sus actividades. Estos acuerdos deberán ser ratificados en el Acta que se levante de la primera Asamblea General de la Junta de Compensación. De igual forma, por la Asamblea General se podrá convalidar todas aquellas actuaciones realizadas desde el otorgamiento de la escritura pública de constitución hasta alcanzar la plena inscripción.

4.- El ejercicio económico de la Junta de Compensación coincidirá con el año natural. El primer ejercicio de la misma será el que medie entre la fecha de constitución y el último día del año natural en el que ésta tenga lugar.

#### **Artículo 7.- Administración actuante.**

1.- La Junta de Compensación actuará, sin perjuicio de su plena capacidad jurídica y de obrar, bajo la tutela e inspección del Excmo. Ayuntamiento de Écija, el cual velará por la adecuada aplicación de los preceptos de los presentes Estatutos y de las Bases de Actuación que lo complementan, resolviendo ejecutivamente sobre los conflictos de interpretación que puedan suscitarse entre sus miembros, y ejercerá en relación con la actuación de la Junta de Compensación, las funciones de control y fiscalización atribuidas a la Administración urbanística actuante por la legislación vigente.

2.- El Excmo. Ayuntamiento de Écija designará un representante en la Asamblea General de la Junta de Compensación.

3.- Serán competencia del Excmo. Ayuntamiento de Écija, en ejercicio de sus funciones de tutela e inspección, entre otras, las siguientes:

- a. Aprobar, en su caso, los Estatutos y designar a su representante en los órganos de la Junta de Compensación.
- b. Requerir a los interesados para que se constituyan en Junta y proceder, una vez constituida, a su aprobación.
- c. Remitir el acuerdo de aprobación de la constitución junto con copia autorizada de la escritura al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad Autónoma andaluza, para que procedan a su inscripción
- d. Aprobar, en su caso, el Proyecto de Reparcelación, librando las certificaciones oportunas para su inscripción en el Registro de la Propiedad
- e. Expropiar a beneficio de la Junta de Compensación y a cargo de ésta los terrenos de los propietarios no incorporados y el de los que incumplan sus obligaciones.
- f. Seguir, a solicitud de la Junta de Compensación, el cobro de sus miembros morosos en vía de apremio, una vez exista constancia del acuerdo de aprobación de las derramas o cuotas y de haberse efectuado la oportuna reclamación en vía voluntaria.
- g. Aprobar, en su caso, el Proyecto de Urbanización, controlar la ejecución de las obras y una vez finalizadas, total o parcialmente, proceder a su recepción.
- h. Asistir a las reuniones de la Junta de Compensación. Instruir y asesorar de la política urbanística municipal.

- i. Aprobar el acuerdo de disolución de la Junta de Compensación.
- j. Ejercer cualquier otra función que le competa.

**Artículo 8.- Estatutos, Bases de Actuación y Proyecto de Reparcelación.**

1.- Los presentes Estatutos son las reglas de organización y funcionamiento de la Junta de Compensación, constituyendo las Bases de Actuación que se tramitan y aprueban simultáneamente con éstos, el conjunto de reglas y criterios conforme al cual sus miembros han de proceder a la distribución de los beneficios y cargas derivados del sistema de compensación, así como a dar cumplimiento a sus deberes urbanísticos.

2.- La modificación de los Estatutos y/o las Bases requiere acuerdo de la Asamblea General votado favorablemente por miembros que representen más del 50% de la superficie de suelo incluida en la unidad de ejecución, y habrá de ser aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Écija, salvo que se establezca en las presentes Bases y Estatutos un *quórum* cualificado.

3.- En desarrollo de los criterios resultantes de las Bases, se redactará por la Junta el Proyecto de Reparcelación, en el que se reflejarán las fincas aportadas y las resultantes, con sus titulares y adjudicatarios, los terrenos a ceder al Ayuntamiento y la determinación de la aportación financiera que se ha de imponer a los miembros de la Entidad como consecuencia de los costos de la actuación, incluyendo en su caso, las compensaciones de los costes de urbanización mediante la cesión de terrenos edificables así como, el importe de las compensaciones en metálico, si fueran procedentes.

4.- Una vez aprobado por la Junta de Compensación y por el Ayuntamiento, el Proyecto de Reparcelación servirá de título para la adjudicación definitiva de las fincas resultantes.

**Artículo 9.- Efecto del Establecimiento del Sistema.**

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

**Artículo 10.- Constitución de garantía económica.**

Constituida la Junta de Compensación que se regirá por los presentes Estatutos y Bases de actuación, ésta deberá constituir una garantía económica para asegurar el desarrollo de los trabajos de la Unidad de Ejecución que nos ocupa, que no podrá ser inferior en cuantía al siete por ciento (7%) de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar en cumplimiento de lo estipulado en el artículo 130.2.g) de la LOUA.



## TÍTULO SEGUNDO

### **Artículo 11.- Miembros.**

1.- Las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos incluidos en la unidad de ejecución y las que, en su caso, fueran titulares de aprovechamiento urbanístico que haya de materializarse en la misma, podrán integrarse como miembros en la Junta de Compensación, ya sea en calidad de promotores o de adheridos a la misma. De igual forma, las que, por causa de transmisión de terrenos, queden subrogadas en el lugar y puesto del transmitente.

2.- Cualquier Entidad Pública titular de bienes incluidos en la unidad de ejecución, ya tenga carácter demanial o patrimonial, sea o no promotora de la Junta de Compensación. El Excmo. Ayuntamiento de Écija quedará integrado en la Junta como Administración actuante.

3.- También podrán, en su caso, ser miembros de la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que hayan de participar en la gestión de la unidad de ejecución, en las condiciones que se establezcan por la Asamblea General conforme lo establecido en el art. 13 de los presentes Estatutos.

4.- Los propietarios y entidades incorporados a la Junta de Compensación quedarán sujetos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema y a la observancia de estos Estatutos.

### **Artículo 12.- Incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación.**

1.- La Junta de Compensación quedará integrada por los promotores del establecimiento del sistema de compensación y los demás propietarios que soliciten su incorporación a la misma durante el período de información pública tras la aprobación inicial de los Estatutos y las Bases de actuación, conforme al art. 129.3 de la LOUA y en todo caso antes de que la Junta de Compensación adquiriera personalidad jurídica. Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases los interesados habrán de constituirse en Junta de Compensación mediante escritura pública en la que se designarán los cargos del órgano rector, conforme al art. 163 del RGU.

2.- Los propietarios deberán entregar al Ayuntamiento, dentro del plazo de información pública de la aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, y si no lo hubiesen hecho con anterioridad, certificación registral o los títulos acreditativos de su titularidad así como declarar las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes, que afecten a sus respectivas fincas, con expresión, en su caso, de su naturaleza, y de los nombres y domicilio de titulares de los derechos reales o arrendamientos.

3.- Son miembros adheridos las personas físicas o jurídicas que sean titulares de fincas comprendidas en el Sector y se adhieran, con igualdad de derechos y deberes, a la Junta con la iniciativa de establecimiento del sistema o dentro del plazo que fije la LOUA, el RGU y, en todo caso hasta que la Junta de Compensación adquiriera personalidad jurídica. Con la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los presentes Estatutos y Bases se requerirá a los propietarios no incorporados o adheridos hasta ese momento para que lo efectúen, si lo desean, en el plazo de un mes desde la notificación. Todos los miembros tienen los mismos derechos y obligaciones sin que las condiciones o requisitos para la incorporación a la Junta de Compensación sea más gravosa para unos que para otros propietarios, salvo la excepción expuesta en el apartado sexto del presente artículo.

La incorporación se solicitará por los propios interesados mediante escrito presentado en el Registro del Excmo. Ayuntamiento de Écija, haciendo constar expresamente la adhesión a estos Estatutos y la superficie y linderos de las fincas propiedad del solicitante, acompañando la documentación acreditativa de su titularidad, datos de inscripción y cargas en el Registro de la Propiedad, así como planos o croquis de las fincas de las que sean titulares, y, en su caso, de la representación que ostenta. Los miembros adheridos han de optar de conformidad a lo dispuesto en el art. 129.3 de LOUA respecto a los costes de urbanización y gestión que les corresponde en proporción a su cuota por abonar la parte de los mismos que le sean imputables, bien mediante el pago en metálico o, con la aportación, tras la reparcelación, de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas.

4.- Cabe la comparecencia de los propietarios en el sentido de declarar la voluntad de 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 estuvieran afectos a la gestión del sector.

5.- Transcurrido el plazo de incorporación a la Junta, el sistema se seguirá en régimen de aportación forzosa mediante la reparcelación, sin más trámites, respecto de aquellos propietarios que no hubieran efectuado opción alguna de las alternativas expresadas en el párrafo anterior.

6.- No obstante lo anterior y como excepción a lo dispuesto en el presente artículo, la Asamblea General podrá acordar con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Reparcelación la incorporación extemporánea de miembros con las siguientes condiciones:

- a. Necesidad del voto favorable de la mayoría de las cuotas presentes representadas en la Asamblea.
- b. Abono, por el propietario que se incorpora, de las cantidades que en proporción a su aportación debía haber entregado a la Junta de Compensación a fecha de la incorporación, según presupuesto de la Junta.

7.- Si algún propietario incumpliera su deber de manifestación de cargas o si las que declarase no se ajustaran a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del mismo y, del valor de las parcelas que le correspondan, se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.

En este caso se pondrá de manifiesto al propietario este incumplimiento, pudiendo realizar alegaciones ante la Junta de Compensación dentro del plazo de quince días hábiles desde que se le notifique la existencia de la omisión de la carga o la falta de adecuación a la realidad de la manifestada, todo ello sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales a que el incumplimiento diere lugar.

8.- Cuando las fincas pertenezcan a menores o que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

9.- Se considerará que existe controversia sobre la titularidad de una finca cuando conste inscrita en el Registro de la Propiedad anotación preventiva de demanda declarativa del reconocimiento de la titularidad, correspondiendo a los tribunales ordinarios la resolución del conflicto. El Excmo. Ayuntamiento de Écija asumirá la representación de los derechos y deberes de dichas titularidades a

efectos de la tramitación del expediente y hasta que exista Sentencia firme que resuelva el litigio. Una vez resuelto este, para hacer valer definitivamente la titularidad bastará con presentar ante la Junta de Compensación testimonio de la Sentencia firme o certificado del Registro de la Propiedad donde conste la inscripción de manera no controvertida.

10.- Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o en domicilio ignorado, la notificación se efectuará en la forma que establecen los artículos 41 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

#### **Artículo 13.- Incorporación de empresas urbanizadoras.**

1.- Podrán incorporarse, en cualquier momento, a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente fondos o los medios necesarios para la urbanización, en su más amplio sentido. Para dicho supuesto, la urbanizadora estará representada en la Junta por medio de una sola persona de conformidad con lo dispuesto en el artículo 166. f) del RGU.

2.- Si la incorporación se produjese con posterioridad a la constitución de la Junta será necesario la convocatoria de una Asamblea General, la asunción en ésta por la urbanizadora de los compromisos al respecto, y la adopción del acuerdo con el voto favorable de más del 50% de las cuotas de la Junta.

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

4.- 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 14.-Constitución de la Junta de Compensación.**

1.- Aprobado definitivamente el proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta por el Excmo. Ayuntamiento de Écija, los promotores del establecimiento del sistema convocarán con una antelación mínima de diez días hábiles mediante carta certificada, a todos los propietarios que hubieran solicitado su incorporación a la Entidad dentro del plazo de información pública conferido o tras el requerimiento realizado tras la notificación de la aprobación definitiva de los presentes Estatutos y Bases, para que otorguen la Escritura pública de constitución de la Junta, señalando en aquélla la Notaría, la fecha y la hora fijadas para dicho otorgamiento.

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

3.- La constitución se hará mediante Escritura pública, en la que deberá constar:

- a. Relación de los propietarios y, en su caso, Empresas urbanizadoras.
- b. Relación de las fincas de las que son titulares.
- c. Acuerdo de constitución de la Junta de Compensación.

- d. Personas que se designen para ocupar los cargos de los órganos de la Junta de Compensación, así como el otorgamiento de los apoderamientos que procedan.
- e. Composición, en su caso, del Consejo Rector con indicación de las personas que ostenten los cargos designados.

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

5.- Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones si las hubiere, se trasladará al Ayuntamiento, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio y elevará el acuerdo y copia autorizada de la escritura al organismo que corresponda a efectos de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

**Artículo 15.- Expropiación por la Administración urbanística actuante de los miembros no incorporados a la Junta de Compensación.**

Los propietarios que hayan optado por no participar en el sistema de compensación, renunciado a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y hayan solicitado expresamente la expropiación de sus terrenos tras la aprobación inicial de los Estatutos y las Bases de actuación, conforme al artículo 129.3 de la LOUA, serán expropiados por el Excmo. Ayuntamiento de Écija en beneficio de la Junta de Compensación.

**Artículo 16.- Cuestiones de titularidad, capacidad y representación.**

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

2.- En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares habrán de designar una persona para el ejercicio de sus facultades como asociado, respondiendo solidariamente frente a la Junta de Compensación de cuantas obligaciones dimanen de su condición en la misma. Si no designasen representante en el plazo de quince días, a contar desde el día siguiente al que fueron requeridos para ello, serán nombrados por el órgano actuante, sin perjuicio de acuerdo posterior por los cotitulares en la designación de representante.

Si los terrenos pertenecieren a una sociedad de gananciales, la incorporación deberá suscribirlas ambos cónyuges.

3.- En el supuesto de concurrir cualquier derecho real limitativo de dominio sobre una finca, o de la existencia de un arrendamiento sobre la misma, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a su propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho real o personal perciba el rendimiento económico correspondiente y pueda ser invitado a las sesiones de la Junta de Compensación, cuando ésta así lo estime oportuno.

4.- En el caso de que la nuda propiedad y el usufructo pertenezcan a distintas personas, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación se reconocerá al nudo propietario, sin perjuicio de que el titular

del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente. Serán de cuenta del nudo propietario las cuotas ordinarias o extraordinarias que establezca la Asamblea General o, por su delegación, la Comisión Gestora, por razón de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución. De incumplirse esta obligación por el nudo propietario, la Junta de Compensación deberá admitir el pago de las cuotas hechas por el usufructuario.

De no ser satisfechas las cuotas por ninguno de los interesados, o si el nudo propietario incumpliere las demás obligaciones que le incumben, la Junta de Compensación podrá optar entre exigir el pago de las cuotas y el cumplimiento de las obligaciones o instar la expropiación de la finca o fincas de que se trate.

5.- En los supuestos de titularidad dudosa o litigiosa de fincas el Ayuntamiento asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente. Cuando la finca incluida en el Proyecto de Reparcelación hubiese sido objeto de doble inmatriculación, la Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de las titularidades correspondientes a las superficies materialmente afectadas por la doble inmatriculación, salvo que otra cosa acuerden los afectados.

6.- Si el titular de la finca de origen estuviere en ignorado paradero, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso, corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que el ausente tuviese designado representante con facultades suficientes, según lo dispuesto en el artículo 10 del Real Decreto 1093/1997.

7.- Cuando la finca pertenezca a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, éstos estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos, y la disposición de tales fincas por la Junta de Compensación no estará sujeta a las limitaciones establecidas por la legislación civil.

#### **Artículo 17.- Actuación fiduciaria de la Junta de Compensación.**

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

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

#### **Artículo 18.- Transmisión de bienes y derechos.**

1.- La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de Compensación de la propiedad de los inmuebles aportados. Los terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación. La afección debe constar adecuadamente en el Registro de la Propiedad.

2.- Los miembros de la Junta de Compensación podrán enajenar los terrenos aportados al sistema de compensación, y la correlativa cuota de participación en la Junta, con las siguientes condiciones y efectos:

- a. El transmitente deberá solicitar a la Secretaría de la Junta de Compensación certificación acreditativa de estar al corriente de todas sus obligaciones.
- b. El transmitente notificará en forma fehaciente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a los efectos de su necesaria constancia. Hasta tanto no se produzca la citada notificación a la Junta de Compensación el transmitente seguirá siendo a todos los efectos el titular de las obligaciones que se derivan de la compensación.
- c. El adquirente, por cualquier clase de título, quedará subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, debiéndose hacer expresa mención de ello en el título de transmisión. Esta mención incluirá específicamente la responsabilidad directa del adquirente en el pago de las cuotas que se encuentren pendientes por parte del vendedor, quedando éste excluido de su satisfacción desde el mismo momento en que se perfeccione la venta de los terrenos, y ello independientemente del estado en que se encuentre el cumplimiento de esta obligación en ejecución, situándose por tanto el comprador en el mismo trámite del procedimiento, incluso si fuera de apremio, en que se encontrara el vendedor.
- d. La condición de miembro de la Junta de Compensación es inseparable de la propiedad de los terrenos correspondientes.

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

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

#### **Artículo 19.- Patrimonio de la Junta de Compensación. Terrenos adquiridos por la Junta de Compensación.**

1.- En el supuesto de tener que instar la expropiación de propietarios del SUB-S-18 "Royuela" de Écija, la expropiación forzosa se realizará por el órgano urbanístico actuante siendo beneficiaria de ella la Junta de Compensación; dichos terrenos serán adjudicados proporcionalmente entre los componentes de aquélla que estén interesados en su adjudicación, salvo que la Asamblea General acuerde mantener la propiedad en el patrimonio común a los efectos que estime pertinentes.

Las fincas expropiadas constituyen el patrimonio común inmobiliario de la Junta de Compensación. Las parcelas resultantes serán asignadas a la Junta de Compensación, quien podrá disponer libremente de las mismas para atender los costes de urbanización y de existir superávit en el momento de su

disolución se distribuirán, como todo el patrimonio activo si lo hubiere en la forma prevista en el Título VI de estos Estatutos.

En la enajenación de dichas parcelas resultantes ya urbanizadas, se reconoce el derecho de tanteo en favor de los miembros de la Junta de Compensación a tenor de las determinaciones del Código Civil, y de ser varios los interesados se prorrateará en función de los derechos que ostenta cada uno en la Junta de Compensación. Dicho derecho deberá ejercitarse en el plazo máximo de veinte días naturales, contados a partir de la recepción de la notificación practicada en forma fehaciente.

2.- El mismo tratamiento previsto en el ordinal anterior recibirán las fincas resultantes compensadas por los propietarios en pago de sus costes de urbanización.

3.- En todo caso la adquisición de terrenos incluidos en la unidad de ejecución que efectúe la Junta por compra, serán con cargo a una cuota extraordinaria que se fijará en la Asamblea General y llevará aparejada una modificación de las cuotas de los asociados en la proporción correspondiente a la atribución de las cuotas derivadas de los nuevos terrenos adquiridos, y que se hará prorrateándolas entre el resto de los miembros de la Junta. Dichos terrenos podrán ser también gravados o enajenados por la Junta para hacer frente a los gastos de urbanización, previo acuerdo adoptado en la Asamblea General.

#### **Artículo 20.- Participación en la Junta de Compensación.**

1.- La participación de los miembros de la Junta de Compensación estará en función de la superficie de las fincas incluidas en la unidad de ejecución de las que sean propietarios y, en su caso, del derecho al aprovechamiento urbanístico que hayan de hacer efectivo en la misma.

2.- La participación de los miembros de la Junta se expresará en cuotas porcentuales de participación sobre la superficie total de las fincas aportadas incluidas en la unidad de ejecución computables a los efectos de patrimonializar sus aprovechamientos urbanísticos, ya sean éstas de titularidad privada o de titularidad municipal de carácter patrimonial, y, en su caso, en cuotas porcentuales de participación del aprovechamiento urbanístico que les corresponda sobre el aprovechamiento objetivo total asignado a la unidad.

3.- La participación correspondiente a los propietarios que hayan de ser expropiados, o de aquellos que se les adquiera el terreno o parte de éste por quedar sujeto a la reparcelación forzosa corresponderá a los miembros, pero solo podrán hacer valer su cuota una vez que garanticen los pagos extraordinarios para que su adquisición proceda. Estas participaciones se prorratearán entre el resto de propietarios integrantes de la Junta de Compensación en función de sus respectivas cuotas de participación.

4.- Desde el acto de la constitución de la Junta y hasta que, en su caso, sus miembros acepten y garanticen los pagos extraordinarios a que se refiere el apartado anterior, el cómputo de las cuotas de participación, tanto para fijar sus aportaciones como la participación en las decisiones de sus órganos, se hará excluyendo del mismo a los propietarios u otros titulares de derechos no incorporados efectivamente a la misma.

5.- Las cuotas de participación serán actualizadas con cada transmisión de terrenos o de aprovechamiento urbanístico que se produzca, también por las compensaciones de los costes de urbanización por terrenos edificables que se realicen o, tras la expropiación de los miembros que lo hayan solicitado, así como en el supuesto de incorporación de nuevos miembros a la Junta.

6.- La actualización de las cuotas procederá de forma automática salvo cuando algún miembro de la Junta haya hecho renuncia del prorrateo previsto en el apartado 3 del artículo anterior.

#### **Artículo 21.- Derechos de los miembros.**

1.- Sin otras limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento vigente, en los presentes Estatutos de la Junta de Compensación, y de conformidad con los acuerdos adoptados por sus órganos de gobierno, los miembros de la Junta ostentarán los derechos que, a título enunciativo, se relacionan a continuación:

- a. Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en vía de reparcelación proporcionalmente a sus cuotas respectivas.
- b. Satisfacer las cuotas de urbanización total o parcialmente mediante cesión a la Junta de parte de su terreno o cuota, o en aquella otra valoración de tipo general que la Junta pueda acordar por unanimidad.
- c. Solicitar la expropiación de los terrenos afectados si no desean incorporarse a la gestión del sistema, siempre que dicha solicitud se efectuó durante el trámite de información pública tras la aprobación inicial de los presentes Estatutos y Bases de actuación.
- d. Participar en las sesiones de la Asamblea General por sí o por medio de representante, presentando proposiciones y sugerencias.
- e. Elegir a los miembros de los órganos de gestión administración de la Entidad y ser elegidos para el desempeño de cargos.
- f. Emitir su voto en proporción a sus respectivas cuotas.
- g. Recibir información puntual de la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes, todo ello en las condiciones que se acuerden en la Asamblea General.
- h. Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la Junta.
- i. Ejercer plenas facultades dominicales sobre los bienes y derechos de su titularidad —y en consecuencia, sobre la cuota de participación que le haya sido asignada por la Asamblea en representación de su aportación—, que podrán enajenar, gravar o sobre los que podrán realizar otros actos de disposición o administración, sin perjuicio de su deber de hacer constar al adquirente las circunstancias de la incorporación a la Junta y de establecer expresamente la subrogación del nuevo titular en los derechos y obligaciones del transmitente
- j. Percibir al tiempo de la liquidación definitiva y en proporción a sus respectivas cuotas, la parte de patrimonio de la Junta de Compensación que les correspondiere.
- k. Y, en general, los derechos que le correspondan conforme a estos Estatutos y a la legislación vigente.



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

**Artículo 22.- Obligaciones de los miembros.**

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

- a. Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.
- b. Facilitar a la Junta de Compensación, en el plazo de un mes, a partir de la fecha de su incorporación a la misma, salvo que se disponga algún plazo distinto en el presente articulado por la especialidad de la incorporación del miembro a la Junta, los documentos acreditativos de su titularidad sobre las fincas aportadas, y si los terrenos estuvieren gravados deberá acompañarse relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas, gravámenes, así como, la relación nominal de arrendatarios u ocupantes, acompañando los contratos o documentación existente. En todo caso, la Junta de Compensación, interesará del Registro de la Propiedad la práctica de la anotación pertinente.
- c. Regularizar la titularidad y situación registrales de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale la Asamblea General.
- d. Estar sujetos a reparcelación forzosa para el caso de que no hayan solicitado expresamente en el plazo conferido la expropiación de sus terrenos.
- e. Facilitar la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.
- f. Sufragar los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta, ya sean los de urbanización, los de conservación de esta y los de constitución y funcionamiento de la Junta de Compensación, abonando en los plazos establecidos las cuotas o derramas que se establezcan. A estos efectos, la Asamblea General fijará la cantidad correspondiente a cada miembro en función de la cuota de participación que tenga asignada.
- g. Cumplir con las obligaciones dimanantes de la actuación urbanística y con los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta, sin perjuicio de la interposición de los recursos administrativos que crean conveniente formular.
- h. Señalar un domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones, para constancia en la Secretaría de la Junta. Se reputará como bien practicada cualquier notificación que se dirija al citado domicilio.
- i. Notificar a la Junta con un mes de antelación, su propósito de transmitir a un tercero no miembro la propiedad de sus terrenos incluidos en la unidad de ejecución. Y, para el caso de que la transmisión a tercero se haga efectiva deberá notificarlo en forma fehaciente a la Junta, a los efectos de su necesaria constancia, y en evitación de las consecuencias previstas en el artículo 18.2 b) de los presentes Estatutos.
- j. Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones de espacios libres, viales, zonas verdes, públicas, etc. resultante del planeamiento urbanístico y en el Proyecto de

Reparcelación.

- k. Designar en los supuestos de copropiedad, una persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones previstas en estos Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquellos, verificando dicha designación en caso de no existir acuerdo entre los interesados el Presidente, a favor necesariamente de uno de los copropietarios.
- l. Y las demás obligaciones que les corresponden conforme a estos Estatutos y a la legislación aplicable.

2.- El incumplimiento de deberes, legítima a la Junta para promover la expropiación.

### **Artículo 23.- Medios económicos.**

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

- 1.- Para adquirir por compraventa o expropiación forzosa, otras fincas o inmuebles incluidos en la delimitación de la actuación urbanística SUB-S-18 "Royuela" de Écija.
- 2.- Para financiar la redacción y formalización de todos los proyectos técnicos que, a juicio de la Asamblea General, sean necesarios para el mejor desarrollo de las actuaciones de la Junta.
- 3.- Para costear los gastos de constitución, los generales de administración, explotación y funcionamiento, y en general cualquier otro que apruebe el órgano rector de la Junta.

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

## **TÍTULO TERCERO**

### ***Órganos de Gobierno y Administración***

#### **Artículo 24.- Enumeración.**

- 1.- El Gobierno y Administración de la Junta de Compensación se ejercerá por la Asamblea General y el Consejo Rector. Cada uno de los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación actuará en el ámbito de sus facultades.
- 2.- También ostentarán facultades:
  - a. El Presidente.
  - b. El Vicepresidente.
  - c. El Secretario.

### **Artículo 25.- De la Asamblea General. Composición.**

1.- El órgano supremo de gobierno y administración de la Junta de Compensación será la Asamblea General, la cual estará integrada por todos los propietarios miembros de la Junta, por las empresas urbanizadoras incorporadas, en su caso, y por el representante que designe del Excmo. Ayuntamiento de Écija en su calidad de administración actuante con ocasión de la aprobación definitiva de los presentes Estatutos y Bases. Éste, como órgano de tutela que es, sólo tendrá voz, pero no voto, sin perjuicio del que le corresponda como titular aportante de terrenos y derechos.

2.- La Asamblea General estará constituida por todas las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos incluidas en la unidad de ejecución y las que, en su caso, fueran titulares de aprovechamiento urbanístico que haya de materializarse en la misma, siempre que se hubieran integrado en la Junta de Compensación, ya sean en calidad de promotores o de adheridas a la misma.

### **Artículo 26.- Facultades de la Asamblea General.**

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

- a. La designación y cese entre sus miembros del Presidente, Vicepresidente, así como el nombramiento y separación del Secretario.
- b. Redactar el Proyecto de Reparcelación y someterlo, previa audiencia de todos los afectados por el plazo de diez días hábiles, a la aprobación de la Asamblea General para su posterior elevación al Excmo. Ayuntamiento de Écija para su aprobación.
- c. Encargar cualquier otro proyecto que sea necesario para mejor desarrollo de las actuaciones de la Junta.
- d. La contratación de las obras de urbanización y resolver acerca de la incorporación de empresas urbanizadoras.
- e. La modificación de los Estatutos y las Bases de Actuación, los cuales deberán ser aprobados por miembros que representen más del 50% de las cuotas de participación, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Excmo. Ayuntamiento de Écija.
- f. El cambio del domicilio social de la Junta.
- g. La administración económica de la Junta.
- h. El nombramiento y separación del personal administrativo, y señalamiento de su régimen de trabajo.
- i. La aprobación del Presupuesto de cada ejercicio, y el nombramiento, en su caso, de censores de cuentas.
- j. Señalamiento y rectificación de cuotas ordinarias y extraordinarias para atender los gastos de la Junta.
- k. Examen de la gestión común y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales de la Entidad y memoria de actuación.
- l. La imposición de cuotas ordinarias y extraordinarias para atender a gastos no previsto en el presupuesto anual.

- m. Acordar la realización de actos dispositivos (venta, cesión, permuta o gravamen) sobre los bienes y derechos de la Junta de Compensación, ya sea de los que puede realizar con carácter fiduciario o por aportación.
- n. Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- o. Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- p. Solicitar a la Administración actuante para que proceda a la expropiación forzosa de aquellos propietarios que, en tiempo y forma, lo hayan solicitado expresamente, así como, el inicio de la Vía de Apremio para el cobro de las derramas.
- q. Designar el establecimiento bancario, que ha de custodiar los fondos de la Junta.
- r. Designación y cese de los miembros del Consejo Rector, en su caso, así como la determinación de los cargos que han de desempeñar los miembros designados.
- s. Representar judicial y administrativamente a la Junta, pudiendo conferir mandatos para el ejercicio de dicha representación. Desistir e interponer recursos, sin perjuicio de que el Consejo Rector lleve estas acciones a cabo con carácter de urgencia, con la obligación de comunicarlo inmediatamente a la Asamblea General.
- t. Solicitar la concesión administrativa de servicios públicos cuando sea procedente.
- u. Aprobar los criterios de valoración de las fincas resultantes y los precios para los supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación.
- v. Delegar expresamente en el Consejo Rector o, en su caso, en el Presidente las facultades reconocidas en favor de la Asamblea General, excepto la aprobación de presupuestos y cuentas de los ejercicios económicos. Los acuerdos de delegación de actos que requieran un quórum especial deberán adoptarse con el mismo quórum, así como el nombramiento de los propietarios integrantes del Consejo Rector.
- w. La resolución de cuantos asuntos sean propuestos por el Consejo Rector, o no estén expresamente atribuidas a otro órgano de la Junta de Compensación, y cuantas funciones sean precisas para la gestión común.
- x. Acordar la disolución de la Junta de Compensación y aprobar las normas para su liquidación, de acuerdo a lo previsto en los presentes Estatutos y Bases.

#### **Artículo 27.- Convocatorias.**

1.- Las reuniones de la Asamblea General, ya sean ordinarias o extraordinarias, serán convocadas por el Secretario de la Asamblea General, de orden del Presidente, mediante buro- fax, carta certificada o cualquier otro medio que permita dejar constancia de su recepción remitida, al domicilio que consta en Secretaría de los miembros de la Junta de Compensación, con cinco días hábiles de antelación al menos a la fecha en que hayan de celebrarse. Igualmente serán válidas las convocatorias notificadas por medio electrónico siempre que conste la recepción y/o lectura de la misma por parte del destinatario. A estos efectos los miembros de la Junta de Compensación podrán indicar una dirección de correo electrónico en la que deseen recibir las notificaciones y citaciones.

2.- En la citación se señalará el lugar, día y hora de la reunión en primera convocatoria, así como también los asuntos integrantes del Orden del Día que habrán de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General, sin que puedan ser objeto de examen otros asuntos no indicados en la convocatoria, salvo que se declare de urgencia por más del cincuenta por ciento de las cuotas de asistencia. Simultáneamente, se podrá convocar en segunda convocatoria para media hora después y en el mismo lugar, para el supuesto que a la hora señalada para la primera convocatoria no se reuniera el quorum de asistencia necesario.

3.- La Asamblea General se reunirá con carácter extraordinario cuando lo estimen necesario su Presidente, el representante de la Administración actuante o miembros que representen un 40% de las cuotas de participación en la Junta. En este supuesto se han de convocar las reuniones en los quince días hábiles siguientes a la solicitud, la cual ha de cursarse por escrito dirigido al Presidente detallando el objeto y los asuntos a tratar en la reunión y celebrarse antes de otros quince días. Si el Presidente no la convocara en el plazo señalado, los solicitantes podrán dirigirse al Ayuntamiento para que éste la curse.

#### **Artículo 28.- Constitución.**

1.- La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria si concurren a la misma, por sí o representados, miembros de la Junta de Compensación que representen más del 50% de las cuotas de participación. En segunda convocatoria, que se celebrará media hora después de la primera, será válida la constitución, cualesquiera que sean el número de miembros concurrentes, si representan por lo menos, el 25 % de las cuotas de participación.

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

3.- Los miembros de la Junta de Compensación podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en las reuniones de la Asamblea, debiendo designar las personas jurídicas una sola persona como representante. Concurriendo en el Excmo. Ayuntamiento de Écija la condición de administración actuante y propietario de terrenos comprendido en el ámbito el representante que nombre lo será a los dos efectos.

#### **Artículo 29.- Adopción de acuerdos.**

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

2.- Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, presentes o representadas, salvo que por razón de la materia se prevea legalmente un quórum específico o por lo dispuesto en los presentes estatutos y previsto en el párrafo siguiente. En el caso de empate se repetirá de nuevo la votación, con el fin de lograr la mayoría; y en esta segunda votación, el voto del Presidente será decisorio, si se produjese nuevo empate.

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

- a. Contratación de créditos, enajenación y gravámenes de terrenos, incorporación y selección de la empresa urbanizadora.
- b. Modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, aunque precisará para su eficacia la aprobación definitiva de la Administración actuante.
- c. Aprobación del Proyecto de Reparcelación, aunque precisará para su eficacia la ratificación de la Administración actuante. No obstante, y de conformidad con lo dispuesto en el Art. 136.2 de la LOUA. cuando por cualquier causa y tras dos votaciones no pudiera alcanzarse la aprobación del proyecto de Reparcelación en el seno de la Junta de Compensación, ésta, a iniciativa propia o de los propietarios que hubieran apoyado el proyecto formulado y, en todo caso, a requerimiento del Ayuntamiento, deberá elevar a la Administración actuante dicho proyecto para su examen y aprobación.
- d. La selección de la empresa constructora encargada de realizar las obras de urbanización.

4.- Todos los miembros de la Junta de Compensación, incluso los disidentes y no asistentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por sus órganos al tener los acuerdos carácter de inmediatamente ejecutivo, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan contra los mismos.

#### **Artículo 30.- 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.- Las actas figurarán en el libro correspondiente, que podrá ser de hojas móviles, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

3.- A requerimiento de los miembros o de la Administración urbanística, el Secretario, con el Visto Bueno del Presidente, deberá expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas. Para que sean válidas dichas certificaciones bastará que contenga el texto del acuerdo adoptado y la fecha de expedición.

#### **Artículo 31.- Asistencia de personal especializado.**

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

Los propietarios miembros de la Junta de Compensación podrán asistir a las Asambleas Generales, tanto ordinarias como extraordinarias, acompañados de los técnicos que estimen oportunos para que les presten servicio de asesoramiento.

#### **Artículo 32.- Composición y carácter del Consejo Rector.**

1.- El Consejo Rector de la Junta de Compensación estará formado por tres miembros natos, propietarios de suelo incluidos en el ámbito de actuación, y un Secretario, que podrá no ser propietario de suelo incluido en el ámbito. El Consejo Rector es el representante permanente de la Asamblea

General y el órgano ejecutivo normal de gobierno y administración de la Junta de Compensación, estando investido de los más amplios poderes, facultades y atribuciones para regir y administrar la Entidad.

2.- Asimismo, formará parte del Consejo Rector un representante del Ayuntamiento de Écija, que tendrá voz pero no voto. El representante del Ayuntamiento será designado por éste en el Acuerdo de Aprobación Definitiva de los Estatutos.

3.- Los Consejeros y, de entre ellos, el Presidente, serán nombrados por la Asamblea General por mayoría absoluta.

4.- El Consejo Rector determinará su régimen de funcionamiento y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad u otros motivos justificados. Dicho régimen deberá ser ratificado posteriormente por la Asamblea General.

5.- Los Consejeros deberán guardar secreto sobre las informaciones de carácter confidencial aún después de cesar en sus funciones.

#### **Artículo 33.- Duración del cargo de Consejero.**

1.- La duración del cargo de Consejero será, en principio, indefinida, salvo que fuese removido por la Asamblea General, renunciase voluntariamente al cargo o quedare incapacitados por cualquier causa.

2.- En caso de cese o de fallecimiento de un Consejero, su sustitución será acordada por la Asamblea General que se convoque al efecto. Si el Consejero cesado o fallecido fuera el Presidente, la Asamblea General deberá efectuar su designación.

3.- En todo caso será causa de cese la pérdida de la condición de miembro de la Junta de Compensación.

#### **Artículo 34.- Facultades del Consejo Rector.**

1.- La representación de la Junta de Compensación en juicio y fuera de él corresponde al Consejo Rector, sin más limitaciones que las consignadas en estos Estatutos. Sin perjuicio de ello, el Consejo Rector será representado ante terceras personas por el Presidente de dicho órgano.

2.- A título meramente enunciativo son de su competencia los siguientes actos:

A.- En la forma que la Asamblea General 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 de Ahorro, disponer de esas cuentas, si bien para ello se precisará la concurrencia de dos miembros del Consejo Rector a tal efecto, conjuntamente, firmar la correspondencia, recibos y resguardos, librar, endosar y descontar efectos mercantiles, protestar por falta de aceptación o de pago de letras de cambio, y en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas, por la actividad de la Junta de Compensación.

B.- En todo caso, el Consejo Rector asumirá las facultades inherentes a su cargo, las facultades que le delegue la Asamblea General con arreglo al artículo 26 de los Estatutos y la ejecución y cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea General. Específicamente, tendrá las siguientes funciones:

- a. Administrar los fondos de la Junta de Compensación formalizando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a la Asamblea General.
- b. Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- c. Proponer a la Asamblea General el presupuesto anual de ingresos y gastos, y aplicarlo en la medida de lo correspondiente.
- 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 ahorro, sociedades, empresas, particulares, etc...
- h. Proponer a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o a consecuencia de operaciones de reparcelación.
- i. Fijar las cantidades para atender a los gastos comunes, así como la forma y plazos en que han de satisfacer, y proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan.
- j. Notificar a los Órganos Urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquéllos.
- k. Proponer a la Asamblea General el traslado del domicilio de la Junta de Compensación y notificar a los miembros de la Junta de Compensación dicho cambio, mediante carta certificada.
- l. Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen en favor de la Junta de Compensación.
- m. Requerir a la Administración para que cobre por vía de apremio a los miembros morosos de la Junta de Compensación

#### **Artículo 35.- Reuniones del Consejo Rector.**

1.- Las reuniones del Consejo Rector se celebrarán cuantas veces se estime conveniente para los intereses de la Junta de Compensación mediante convocatoria del Presidente con, al menos, tres días hábiles de antelación. La convocatoria deberá notificarse en la forma establecida en el artículo 27 de los Estatutos al resto de Consejeros de forma que quede debida constancia, señalando el orden del día.

2.- Se entenderá también válidamente convocado el Consejo Rector para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que estén presentes todos Consejeros y el representante del Ayuntamiento.



3.- El Consejo se considerará válidamente constituida cuando concurren, al menos, la mitad más uno de sus miembros. La concurrencia al Consejo se realizará personalmente no admitiéndose la delegación de asistencia salvo que se realice a otro miembro del mismo.

4.- Cada Consejero tiene derecho a un voto, siendo dirimente en caso de empate la decisión de la Asamblea General que se convoque en el plazo de tres días para desbloquear la toma de decisiones a petición de cualquiera de los Consejeros.

5.- Los acuerdos serán adoptados por mayoría simple y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de las acciones y recursos que pudieran interponerse contra los mismos.

6.- Se admitirá la votación por escrito cuando ningún miembro de la Comisión se oponga a la aplicación de este procedimiento.

#### **Artículo 36.- Actas del Consejo Rector.**

1.- Los acuerdos de cada reunión del Consejo Rector se consignarán en el acta correspondiente, que se aprobará en la misma reunión o en la siguiente que se celebre, se recogerán en el Libro de Actas por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, y se notificarán a todos los miembros de la Junta.

2.- Igualmente con el visto bueno del Presidente o quien haga sus veces, el Secretario expedirá certificación de cualquier acuerdo que sea solicitada por miembros de la Junta de Compensación, en el plazo de diez días.

3.- De los acuerdos del Consejo Rector se dará cuenta a la primera Asamblea General que se convoque.

4.- La actividad del Consejo Rector se reflejará en un informe de gestión que junto con la Memoria y las cuentas anuales de cada ejercicio se someterá a la aprobación de la Asamblea General ordinaria.

#### **Artículo 37.- Del Presidente.**

1.- El Presidente de la Junta de Compensación será el designado por la Asamblea General entre quienes ostenten la cualidad de miembros, y su nombramiento tendrá la duración prevista en el artículo 33.

2.- Corresponde al Presidente de la Junta de Compensación el ejercicio de las siguientes atribuciones:

- a. Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de los órganos colegiados de la Junta, dirigir las deliberaciones, proponer la adopción de acuerdos, así como ejecutarlos y hacerlos cumplir.
- b. Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
- c. Autorizar con su firma las Actas de los órganos colegiados, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- d. Ejercer, en la forma que por los órganos competentes se determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Junta.
- e. Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General.
- f. Las funciones correspondientes al Consejo Rector en el caso que por la Asamblea General se acordase su no constitución o disolución. En caso de empate el voto del Presidente tendrá

carácter dirimente.

- g. Ejercitar las acciones correspondientes para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros que hayan sido declarados formalmente incursos en mora, instando la vía de apremio y, en su caso, la expropiación.

**Artículo 38.- Del Vicepresidente.**

1.- El Vicepresidente de la Junta de Compensación será designado por la Asamblea General entre quienes ostenten la cualidad de miembros, y su nombramiento tendrá la duración prevista en el artículo 33.

2.- Corresponde al Vicepresidente:

- 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.

**Artículo 39.- Del Secretario.**

1.- El Secretario de la Junta será designado por la Asamblea General, y su nombramiento tendrá la duración prevista en el artículo 33. Para ostentar la condición de Secretario no será necesario ser miembro de la Junta de Compensación.

2.- Corresponde al Secretario:

- a. Asistir a las reuniones de los órganos colegiados de la Junta, con voz pero sin voto, salvo que su nombramiento recayera sobre un miembro de los mismos.
- b. Levantar acta de las sesiones, 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, 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 los órganos de la misma y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.
- f. Custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación.

**Artículo 40. Medios personales.**

1.- La Entidad funcionará mediante la contratación del personal que se considere necesario, que deberá ser retribuido con cargo a los recursos económicos presupuestados.

2.- Los órganos de la Entidad podrán requerir la asistencia a sus reuniones, con voz pero sin voto, de técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

## TÍTULO CUARTO

### *Aportaciones y medios económicos*

#### **Artículo 41.- Recursos de la Junta de Compensación.**

1.- Los recursos de la Junta de Compensación estarán constituidos por las aportaciones de sus miembros, por las ayudas y subvenciones que se obtengan, por los créditos que en su caso se concierten, con o sin la garantía de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución, por las aportaciones de las empresas urbanizadoras, en caso de su incorporación a la Junta, y por cualesquiera otros que legalmente se obtengan.

2.- Los medios económicos de la Junta de Compensación para hacer frente a los gastos de urbanización, incluidos sin limitación los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta, tales como los gastos de gestión o las indemnizaciones procedentes por derribo de construcciones o cualquier otro aprobado por la Asamblea o la Comisión, estarán constituidos por las cuotas y aportaciones de los miembros de la Entidad, en los términos a que se refiere el artículo 58 del RGU, así como cualesquiera otros ingresos, subvenciones, créditos, productos de la enajenación de sus bienes o rentas de su patrimonio que pudieran obtenerse con arreglo a la legislación vigente.

3.- Las aportaciones de los miembros serán de dos clases:

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

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

#### **Artículo 42.- Importe y pago de las cuotas.**

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

2.- Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación se realizará en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación del acuerdo, acordando el pago y transcurrido dicho plazo, el miembro de la Junta que no haya ingresado podrá ser sancionado, mediante acuerdo de la Asamblea General, con un recargo del diez por ciento de la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida en un plazo de un mes a contar del requerimiento de pago que por la Asamblea General se le practique.

3.- El impago de las cuotas en el tiempo y forma acordados producirá las siguientes consecuencias:

Transcurrido un mes desde la fecha en que se hubiere vencido el plazo del requerimiento de pago último efectuado, podrá solicitarse al Ayuntamiento que proceda a la iniciación de la vía de apremio.

Además, transcurridos los plazos de pago voluntario y si con anterioridad ya hubiera sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna cuota contra el mismo asociado, será de aplicación con respecto a estos asociados el sistema de reparcelación forzosa, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que le sean imputables, salvo que expresamente soliciten la expropiación de sus terrenos dentro del plazo de pago voluntario concedido.

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

#### **Artículo 43.- Fondos.**

1.- Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en establecimiento bancario, designado por la Asamblea general, a nombre de la Entidad.

2.- Para disponer de los fondos de la Entidad será suficiente con la intervención de persona designada por la Asamblea General.

#### **Artículo 44.- Contabilidad.**

La Junta de Compensación llevará la contabilidad de la gestión económica en soportes adecuados para que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse.

## **TÍTULO QUINTO**

### ***Régimen de los acuerdos de los Órganos de la Junta de Compensación***

#### **Artículo 45.- Vigencia de los Estatutos de la Junta de Compensación.**

1.- Los presentes Estatutos una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad Autónoma de Andalucía, serán vinculantes para la Administración y los miembros de la Junta de Compensación.

2.- Cualquier modificación de los Estatutos que se acuerde por la Asamblea General, con los requisitos establecidos en los presentes Estatutos, requerirá la aprobación de la Administración y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.

#### **Artículo 46.- Ejecutividad de los acuerdos de los Órganos de la Junta.**

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

#### **Artículo 47.- Impugnación de los acuerdos de los Órganos de la Junta.**

1.- Contra los acuerdos, tanto expresos como presuntos, de la Asamblea General, podrá interponerse recurso ante el Excmo. Ayuntamiento de Écija en el plazo de un mes desde su notificación fehaciente.

Por el transcurso de tres meses desde su interposición sin contestación ha de entenderse el mismo desestimado. La resolución de dicho recurso agotará la vía administrativa, quedando expedita la acción correspondiente ante la jurisdicción contencioso-administrativa de acuerdo con la ley reguladora en la materia.

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

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

#### **Artículo 48.- De la posesión.**

Los miembros de la Junta no podrán promover el Juicio Declarativo Verbal previsto en el número 250.1.4º de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, frente a las resoluciones de la Junta de Compensación adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de los mismos. Tampoco procederá esta acción cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización.

#### **Artículo 49.- Responsabilidad de la Junta de Compensación.**

1.- La Junta de Compensación será directamente responsable de la Urbanización completa del Sector frente a los Órganos Urbanísticos.

2.- El patrimonio de la Junta, consistente en las fincas y derechos aportados, constituye un patrimonio especial y separado afectado a la gestión urbanística, y en consecuencia, los miembros de la Junta responden de las deudas asumidas por la Junta en el ejercicio de su actividad gestora y urbanizadora, en forma mancomunada y limitado al coeficiente que a cada uno corresponda y de las que ellos, en su caso, contraigan directamente con la Junta, única y exclusivamente con las fincas aportadas, con indemnidad del resto de patrimonio de cada uno de los miembros.

3.- El incumplimiento por la Junta de sus obligaciones habilitará a la Administración actuante para sustituir el sistema de compensación, conforme a lo dispuesto en los artículos 109 y 110 de la LOUA y artículo 156 del RGU.

## **TÍTULO SEXTO**

### ***Disolución y liquidación de la Junta de Compensación***

#### **Artículo 50.- Disolución.**

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

2.- También lo hará por transformación en sociedad civil o mercantil, exigiéndose para ello el voto de la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación y aprobación del órgano urbanístico actuante.

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

4.- En todo caso, la disolución de la Junta de Compensación requerirá para su efectividad la aprobación por el Excmo. Ayuntamiento de Écija, del acto de aprobación de la disolución de la Junta se dará traslado al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, para su debida constancia.

**Artículo 51.- Liquidación.**

Acordada válidamente la disolución de la Junta de Compensación, la Asamblea General adoptará los acuerdos pertinentes para su liquidación mediante el cobro de créditos y el pago de deudas, y el remanente, si lo hubiera, se distribuirá entre sus miembros en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

**Artículo 52.- Destino del patrimonio común.**

El patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros de la Junta de Compensación en proporción a sus cuotas de participación en la Junta de Compensación.

## **DISPOSICIÓN FINAL**

Estos Estatutos entrarán en vigor una vez aprobados definitivamente por la Administración urbanística actuante y sean publicados de modo íntegro en forma legal.