

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR Nº 1 DE GELVES

-CAPITULO I-

-Preámbulo-

En la actualidad, el Sector 1 cuenta con:

- Plan Parcial aprobado definitivamente el 18/07/2006 (BOP 10/03/2007)
- Proyecto de Reparcelación aprobado el 31/10/2006 (BOP 14/12/06) e inscrito; y
- Proyecto de Urbanización aprobado el 7/11/06 (BOP 14/12/06).

Habiéndose establecido el sistema de compensación en la modalidad de propietario único, las obras de urbanización se encuentran parcialmente recepcionadas, habiéndose constituido en 2021 una Entidad Urbanística de Conservación (constituida mediante escritura otorgada ante el notario de Córdoba D. José María Montero Pérez-Barquero el 24 de mayo de 2012, protocolo nº 1283), que extiende su funcionamiento sólo al área de influencia de las manzanas RL4 y RP. Dicha EUC se encuentra suspendida por cumplimiento de sus objetivos estatutarios respecto del ámbito recepcionado.

En la actualidad, se aprecia que la estructura de la propiedad ha pasado de ser única a plural, por lo que se ha creído conveniente constituir una Junta de Compensación para acometer las obras de urbanización pendientes en el Sector. De ahí que se planteen unos Estatutos y Bases de Actuación sui generis, ya que se ha de partir del hecho de que una buena dosis de las actuaciones teóricamente a acometer ya se han ejecutado.

-Disposiciones Generales-

Artículo 1.- Denominación.

1.- Para la gestión de lo que resta por recepcionar de la actuación denominada Sector 1 del PGOU de Gelves, se constituye por los propietarios de los terrenos incluidos en su ámbito una entidad que tendrá personalidad jurídica propia distinta a la de sus miembros, naturaleza administrativa y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus objetivos y fines y, en particular, la ejecución del planeamiento general en los límites del Sector 1 del PGOU de Gelves y que se denomina "JUNTA DE COMPENSACIÓN SECTOR 1 DEL PGOU DE GELVES"

2.- La Junta de Compensación se regirá por lo establecido en el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana en lo que le sea de aplicación, Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (desde ahora, L.I.S.T.A.), el Decreto 550/2.022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2.021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en los sucesivos, R.G.L.I.S.T.A.), y por lo dispuesto en los presentes Estatutos así como por las Bases de Actuación.

Artículo 2.- Domicilio.

1.- El domicilio de la Junta se establece en 41013 Sevilla, Avenida Diego Martínez Barrio, nº 4, plata 4ª, módulo 4.

Código Seguro de Verificación	IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Fecha	12/08/2024 18:01:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ANTONIO MARINO SANTANA GOMEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Página	1/21



2.- La Asamblea General podrá trasladar dicho domicilio dando cuenta al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 3.- Objeto y fines.

La Junta de Compensación tiene por objeto la distribución equitativa entre sus miembros de los beneficios y cargas derivados de la gestión y ejecución del planeamiento, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a viario, dotaciones y, en su caso, de aquellos en los que se sitúe el aprovechamiento correspondiente a la Administración; y de ejecutar la urbanización en los términos y condiciones que determina el P.G.O.U. vigente, a costa de los propietarios afectados.

Para el cumplimiento de su objeto social, corresponde a la Junta de Compensación:

1. Redactar e impulsar las eventuales modificaciones de los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, de conformidad con lo dispuesto en la L.I.S.T.A. y en su Reglamento General, en el planeamiento urbanístico de aplicación y en estos Estatutos y en las Bases de Actuación.
2. Ejecutar a su cargo las obras de urbanización, que podrá concertar en los términos que las Bases de Actuación establecen, y conservarlas hasta el momento de la recepción por el Ayuntamiento, realizando los actos necesarios para que esta se produzca en los términos del art. 97 de la L.I.S.T.A.
3. Solicitar del Ayuntamiento el ejercicio de la expropiación forzosa en beneficio de la Junta, tanto respecto de los propietarios que así lo hubieran solicitado con amparo y en el tiempo del art. 101.3.b de la L.I.S.T.A. como, en su caso, la de aquéllos que incumplan sus obligaciones en los términos señalados en las Bases de Actuación.
4. Solicitar del Ayuntamiento el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.
5. Interesar la inscripción de la Junta en el Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
6. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento, las obras de urbanización, de las instalaciones y dotaciones cuya ejecución viene prevista en el Plan y Proyecto de Urbanización.
7. Formalizar operaciones de crédito para la urbanización el ámbito, incluso con garantía hipotecaria sobre los terrenos.
8. Adquirir, poseer, gravar y enajenar los terrenos aportados de conformidad con lo previsto en el artículo 220.1.b) R.G.L.I.S.T.A., con excepción de los bienes del Municipio.
9. La gestión, representación y defensa de los intereses comunes de sus asociados ante cualquier Autoridad u Organismo del Estado, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Provincia o el Municipio o los organismos autónomos de cualquier clase, así como los Tribunales en todos sus grados y jurisdicciones con respecto a todos los actos, contratos, acciones y recursos

Código Seguro de Verificación	IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Fecha	12/08/2024 18:01:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ANTONIO MARINO SANTANA GOMEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Página	2/21



que resulten convenientes o necesarios para la realización de sus fines.

10. Exigir, en su caso, de las empresas que prestaren sus servicios salvo en la parte que según la normativa aplicable deban soportar los usuarios, el reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua y energía eléctrica.
11. Solicitar y gestionar la obtención de los beneficios fiscales previstos en la L.I.S.T.A. y demás disposiciones aplicables.
12. La realización de toda clase de actos jurídicos conducentes a los fines societarios, incluso la celebración de cuantas operaciones sea usual en el tráfico financiero o bancario.
13. Y, en general, el ejercicio de cuantas actividades o derechos le correspondan según estos Estatutos, la L.I.S.T.A. y demás disposiciones aplicables.

Artículo 4.- Órgano urbanístico bajo cuya tutela actúa.

1.- La Junta de Compensación ejercerá sus funciones bajo la tutela e inspección del Ayuntamiento que tendrá carácter de Administración urbanística actuante.

2.- En el ejercicio de la función de control y fiscalización corresponde al Ayuntamiento:

a).-Dictaminar favorablemente y someter al órgano competente para que éste, en el plazo de un mes, eleve al Pleno de la Corporación u órgano con competencia delegada, propuesta de aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, por contar ya con la adhesión de propietarios que representan más del cincuenta por ciento (50%) de los terrenos afectados. Todo ello, con aprobación inicial de los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación que se someterán a información pública a través de la oportuna publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, con notificación individual a todos los propietarios afectados otorgándoles el plazo de 20 días durante el cual los propietarios no promotores podrán formular alegaciones y habrán de ejercitar la opción a que se refiere el art. 101.3 de la L.I.S.T.A. , con la advertencia a los mismos de que el sistema continuará en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación respecto de los propietarios que no efectúen opción alguna dentro del plazo concedido.

b).-A su tiempo, proponer al órgano municipal competente la aprobación definitiva de la iniciativa junto con los presentes Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación, publicando el acuerdo en el B.O.P. y notificándolo individualmente a los propietarios afectados, haciendo saber a los que no hubieren ejercitado opción alguna que les será de aplicación el régimen de reparcelación forzosa.

c).-Designar el representante de la Administración urbanística actuante en la Junta de Compensación, el cual formará parte de la Asamblea General.

d).- Aprobar la constitución de la Junta de la Compensación y remitir el acuerdo y la escritura de constitución al Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción.

e).- Tramitar e informar las eventuales modificaciones del Proyecto de Reparcelación conforme a lo dispuesto en el art. 92 de la L.I.S.T.A.

Código Seguro de Verificación	IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Fecha	12/08/2024 18:01:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ANTONIO MARINO SANTANA GOMEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Página	3/21



- f).- La Resolución de los recursos de alzada formulados contra los acuerdos de la Junta.
- g).- Vigilar la ejecución de las obras e instalaciones y adoptar, en su caso, las medidas previstas en el art. 194.3 del R.G.L.I.S.T.A.
- h).- Acordar la recepción de las obras en los términos de los artículos 97 y 98 de la L.I.S.T.A.
- i).- La protección de la legalidad urbanística en la actuación.
- j).- El ejercicio de la expropiación forzosa en beneficio de la Junta respecto de los terrenos de los propietarios que así lo hubieran solicitado en el periodo de información pública, así como, a solicitud de la Junta de Compensación, de los pertenecientes a quienes incumplan sus obligaciones en los casos que legalmente resulte procedente.
- k).- La utilización, en su caso y a solicitud de la Junta, de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Entidad.
- l).- En general cuantas otras atribuciones resulten de aplicar el ordenamiento vigente.

Artículo 5.- Delimitación.

El ámbito de actuación de la Junta se circunscribe al suelo comprendido dentro del perímetro del Sector 1 que no se encuentre actualmente recepcionado municipalmente (se adjunta plano indicativo)

Artículo 6.- Duración.

La duración de la Junta tendrá carácter indefinido, y su duración será desde su inscripción en el Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras hasta el cumplimiento total de su objeto.

-CAPITULO II-

-De los componentes de la Junta-

Artículo 7.- Miembros de la Junta.

1.- la relación nominal de las personas afectadas por el proceso urbanizador pendiente en el Sector 1 son las siguientes:

	manzanas	% particip.	domicilio
HH2 (promotor)	RL1	59,92%	C/ Balbino Marrón, nº 6, Edificio Viapol, planta 5ª, módulo 5, 41018-Sevilla
	RL2		
	RL3		
GREENWORLD	T	18,12%	Paseo de las Delicias nº 1, 41013-Sevilla,
SARASUR	RL4	21,96%	Avenida Gran Capitán nº 13-2, 14008-Cordoba
	RP		
total		100,00%	



2.- La Junta de Compensación quedará compuesta por las siguientes personas o entidades.

A).- Las personas físicas o jurídicas titulares de las manzanas lucrativas (incluidos de los que los fueron de las manzanas RL4 y RP antes de ser transmitidas a consumidores finales) que se constituyan en promotores de la Junta de Compensación por haber formulado la iniciativa o mediante posterior adhesión en los términos del art. 101.3 L.I.S.T.A.

B).- La/s empresa/s urbanizadora/s que eventualmente se incorpore/n a la Junta conforme a las previsiones de estos Estatutos y de las Bases de Actuación.

3.- También formará parte de la Junta el representante del Ayuntamiento que ejercerá su representación en la Asamblea General y, en su caso, en el Consejo Rector.

4.- Los propietarios que no se constituyan en promotores podrán solicitar su incorporación a la Junta de Compensación durante el periodo de información pública tras la aprobación inicial del proyecto de estatutos y bases de actuación indicando si participan en la gestión del sistema o solicitan la expropiación del suelo, bienes o derechos de los que sean titulares.

5.- Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o en domicilio ignorado, la notificación se efectuará en la forma que establece el art. 44 de la Ley 39/2015.

6.- Transcurridos los plazos de incorporación a la Junta legal y estatutariamente previstos, podrán quedar sujetos a reparcelación forzosa los propietarios que no hubiesen manifestado su opción de incorporarse.

7.- En el supuesto de que la nuda propiedad y el usufructo o cualquier otro derecho real limitativo del dominio perteneciera a distintas personas, la cualidad de miembro corresponderá al nudo propietario, estándose en última instancia a las normas establecidas al respecto en el derecho común. No obstante, el titular del derecho real percibirá el rendimiento económico que le corresponda. Serán de cuenta del usufructuario las cuotas que pudieran corresponder por razón de los terrenos situados en la Unidad de Ejecución sobre los que el usufructo recayera. De incumplirse esta obligación por el usufructuario, la Junta deberá admitir el pago de las cuotas hechas por el nudo propietario.

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

8.- Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo que al efecto se señale, lo nombrará el órgano actuante. El designado en este caso ejercerá sus funciones hasta tanto los interesados no designen otro.

9.- Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar estarán representadas en la Junta por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

Código Seguro de Verificación	IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Fecha	12/08/2024 18:01:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ANTONIO MARINO SANTANA GOMEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Página	5/21



10.- La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación, hayan suscrito o no la iniciativa, se producirá mediante la aportación de sus fincas, teniendo en cuenta el carácter fiduciario de la misma, sin implicar transmisión de la propiedad. Estas quedarán afectas con carácter real al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda, de conformidad con el artículo 102.4 L.I.S.T.A. y con el artículo 19 Real Decreto 1.093/1997, 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 (en adelante RD 1.093/1997).

Dicha incorporación se solicitará por escrito a la Secretaría de la Junta de Compensación en el que se haga constar su propósito de adhesión, acompañado de certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad o acta de notoriedad tramitada de acuerdo a la legislación notarial, acompañado de certificación descriptiva y gráfica de las fincas que corresponda emitida por el Catastro dentro de los tres meses anteriores a la solicitud de incorporación.

Los propietarios adheridos deberán ingresar, en la cuenta habilitada al efecto y en el plazo de un mes desde que se les requiriera por la Junta de Compensación, la cantidad que les corresponda de los gastos ya realizados y derramas emitidas en atención a su cuota de participación.

11 De acuerdo con lo establecido en el artº 102.4 LISTA, 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**, con arreglo al artículo 92.3 LISTA, la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución (estén sus propietarios adheridos o no a la Junta de Compensación) al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

Artículo 8.- Incorporación de empresas urbanizadoras.

1.- Podrán incorporarse a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización. La/s empresa/s urbanizadora/s estará/n representada/s en la Junta, cada una de ellas, por una sola persona.

2.- La incorporación podrá acordarse antes de la constitución de la Junta, reflejándose en el acuerdo constitutivo o bien con posterioridad, para lo cual será necesario la convocatoria de una Asamblea General, la asunción en ella por la/s empresa/s de los compromisos que al respecto se establezcan y la adopción del acuerdo con el voto favorable de los dos tercios de las cuotas de la Junta. En la citada Asamblea General se definirá la valoración de sus aportaciones, se fijará la cuota de participación de la empresa o empresas y la corrección de las cuotas del resto de los propietarios provocada por dicha incorporación.

3.- Para la validez de la incorporación de la/s empresa/s urbanizadora/s será preciso además que la/s misma/s garantice/n su gestión en la forma y cuantía que determine, en su caso, la Junta de Compensación.

4.- Para la valoración de la aportación de las empresas urbanizadoras y de las adjudicatarias a su favor se estará a lo señalado en las Bases de Actuación.

Código Seguro de Verificación	IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Fecha	12/08/2024 18:01:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ANTONIO MARINO SANTANA GOMEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Página	6/21



Artículo 9.- Transmisión de bienes y derechos.

1.- La incorporación de los propietarios a la Junta presupone la afección al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación.

2.- La Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de ella sin más limitaciones que las establecidas en los presentes Estatutos.

3.- La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación tanto de los terrenos cuyos propietarios así lo soliciten como de aquéllos que incumplan las obligaciones del sistema para con la Junta.

4.- Para hacer frente a los gastos de urbanización la Junta podrá enajenar y gravar terrenos incluso con garantía hipotecaria, bien incorporados a ella por expropiación, bien aportados por sus miembros, previo acuerdo adoptado por estos últimos en Asamblea General, con el quórum previsto en el art. 19.2 de estos Estatutos, y ello siempre que se hubieran reservado a tal fin en el proyecto de reparcelación.

5.- En las enajenaciones de terrenos deberá hacerse constar en el correspondiente título la situación urbanística de los terrenos y los deberes legales y obligaciones pendientes de cumplir.

-CAPITULO III-

-De la constitución de la Junta-

Artículo 10.- Contenido de la escritura de constitución.

1.- Aprobados inicialmente las Bases y Estatutos los promotores convocarán a todos los propietarios para la constitución definitiva de la entidad dentro del plazo que fije el Ayuntamiento, realizando la convocatoria mediante cualquier medio del que quede debida constancia de su recepción, cursada al menos quince días hábiles antes de la fecha prevista y señalando en ella el objeto de la convocatoria.

2.- En la escritura de constitución se harán constar cuando menos, los siguientes extremos:

- a).- Relación de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.
- b).- Relación de las fincas de las que son titulares.
- c).- Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos de los órganos previstos en los estatutos.
- d).- Acuerdo de constitución.

3.- Los propietarios o interesados que no otorguen la escritura podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo de un mes previsto en el artículo 132.7 R.G.L.I.S.T.A. En la notificación se advertirá que la falta de incorporación a la Junta de Compensación comportará la aplicación del régimen de reparcelación forzosa conforme a lo previsto en el artículo 101.4 L.I.S.T.A. La incorporación de nuevos miembros que otorguen escritura de adhesión una vez

Código Seguro de Verificación	IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Fecha	12/08/2024 18:01:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ANTONIO MARINO SANTANA GOMEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Página	7/21



transcurrido este último plazo sólo se producirá si se acepta por acuerdo expreso de la Junta de Compensación. Transcurrido el periodo máximo de los anteriores sin que lo hubieren hecho se les tendrá por no adheridos al sistema y serán objeto de expropiación o reparcelación forzosa, según proceda.

4.- Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones, en su caso, se trasladará al Ayuntamiento, que adoptará, si procediere, acuerdo aprobatorio

5.- Aprobada por el Ayuntamiento la constitución, éste procederá de oficio a la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 11.- Quórum de la Asamblea Constitutiva.

Para la celebración de la Asamblea constituyente, se requerirá la presencia, personal o representada, de los propietarios titulares de terrenos, ya sean entidades, personas físicas o jurídicas, incluidos en el ámbito, incorporados a la Junta, que representen más del cincuenta por ciento de las cuotas de participación. La sesión será presidida por el socio promotor mayoritario, haciendo las veces de secretario la persona que con este objeto se designe en la sesión, la cual levantará acta de todo lo actuado y acordado en ella, salvo que la Asamblea se celebre a presencia notarial, en cuyo caso éste dará fe del acto.

-CAPITULO IV-

-Derechos y obligaciones de los miembros-

Artículo 12.- Derechos.

a).- Asistir, presentes o representados con poder suficiente o expresa delegación escrita para cada reunión, a la Asamblea General y deliberar y votar sobre los asuntos de que ésta conozca, así como ser electores o elegibles para todos los cargos de gobierno y administración de la Junta.

b).- El derecho de voto se ejercerá atribuyendo a cada asociado tantos votos como cuotas de participación ostente por su respectiva aportación. Para el cálculo de los votos, se tomará la proporción porcentual de participación de cada propietario en el total aprovechamiento urbanístico del ámbito. La adquisición por la Junta de las fincas que sean expropiadas incrementará proporcionalmente los votos de los propietarios que hayan aceptado afrontar el pago en dinero de sus obligaciones, en proporción a sus respectivas cuotas originarias. Otro tanto ocurrirá respecto de los votos correspondientes a las cuotas de finca aportada que entreguen a la Junta los propietarios que opten por contribuir en especie a sus obligaciones urbanísticas. Tendrá eficacia la delegación de voto cuando se emita en documento en que conste el orden del día de la sesión de que se trate. No obstante, será válido el apoderamiento general otorgado para representar al poderdante en los órganos de la Junta, siempre y cuando incorpore facultades bastantes para el acuerdo de que se trate.

c).- Presentar proposiciones y sugerencias.

d).- Recurrir contra los acuerdos que estimen lesivos, conforme a los presentes Estatutos.

Código Seguro de Verificación	IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Fecha	12/08/2024 18:01:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ANTONIO MARINO SANTANA GOMEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Página	8/21



e).- Recibir, según el Proyecto de Reparcelación aprobado por la Asamblea General y por la Administración actuante, las fincas o cuotas indivisas que por compensación les correspondan, guardando la misma proporción resultante de las cuotas de participación de que sea titular, sin perjuicio de las compensaciones económicas que procedan por diferencias entre aportación y adjudicación y, de lo dispuesto en las Bases de Actuación reguladoras de la reparcelación. Los propietarios que hubieren optado por abonar sus gastos urbanísticos en especie y los reparcelados forzosos, verán reducida su adjudicación en la proporción correspondiente.

f).- Percibir los beneficios que, por cualquier causa, pudieran obtenerse de la gestión de la Junta; y todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las finalidades esenciales de esta última.

g).- Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos o cuotas de su propiedad en los términos y condiciones señalados en los presentes Estatutos y en su caso en los pertinentes acuerdos de la Asamblea General.

h).- Informarse sobre la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas, solicitando incluso la exhibición de cualquier documento.

i).- La participación en el haber social al tiempo de la liquidación de la entidad.

j).- Cuantos derechos les correspondan según el ordenamiento jurídico vigente.

k).- Con carácter general y en lo relativo al ejercicio de sus derechos, los miembros de la Junta habrán de acomodarse a lo señalado en los Estatutos y acuerdos de la misma.

Artículo 13.- Obligaciones.

Son obligaciones de los asociados las siguientes:

a).- Poner a disposición de la Junta los documentos acreditativos de su titularidad y, en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.

b).- Señalar un domicilio y sus cambios, a efectos de notificaciones, para constancia de la Secretaría de la Junta. Se entenderá como bien dirigida cualquier comunicación hecha por la Junta al domicilio que de cada socio figura en la escritura de constitución o posteriores de adhesión.

c).- Los propietarios asociados que hubieran optado por pagar en dinero sus obligaciones urbanísticas, vendrán obligados a satisfacer los gastos que ocasione el funcionamiento de la Junta, honorarios por redacción de los reformados de instrumentos de planeamiento que procedan, así como de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, costos de las obras de urbanización, así como todos los que origine el cumplimiento de sus fines, a cuyo efecto la Asamblea General fijará las cuotas que sean precisas. Estos propietarios pagarán sus propios gastos así como la parte proporcional que corresponda por la asunción de las cuotas de los propietarios que hubieren optado por el pago en especie, así como los correspondientes a los reparcelados forzosos y a las fincas expropiadas.

d).- Los propietarios que opten por satisfacer sus obligaciones urbanísticas mediante entrega de aprovechamiento, vendrán obligados a consentir la transmisión de la cuota

Código Seguro de Verificación	IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Fecha	12/08/2024 18:01:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ANTONIO MARINO SANTANA GOMEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Página	9/21



correspondiente a favor de la Junta. Esta aceptación se entiende implícita por el ejercicio de la opción correspondiente en el plazo de información pública a que se refiere el art. 101.3 L.I.S.T.A.

e).- Cumplir los acuerdos adoptados conforme a los presentes Estatutos y las obligaciones que dimanen de la actuación urbanística, sin perjuicio de los recursos pertinentes.

f).- Notificar a la Junta con un mes de antelación el propósito de transmitir terrenos o su participación en ella.

g).- Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras, depósito de materiales o instalaciones complementarias.

h).- Sufragar las obras previstas en el Proyecto de Urbanización y atender a su conservación hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento.

i).- Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, en función de las respectivas cuotas de participación acordadas por la Asamblea General.

j).- Y, en general, cualquier obligación que les corresponda conforme a estos Estatutos, las Bases de Actuación y a la legislación aplicable.

-CAPITULO V-

-Órganos de la Junta de Compensación-

Artículo 14.- Enumeración.

La Junta de Compensación se regirá por los siguientes órganos:

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

Potestativamente, cuando lo estime conveniente la Asamblea General, con la mayoría correspondiente, podrá designarse un Gerente con las facultades que expresamente se le atribuyan por aquel órgano.

A)- DE LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 15.- La Asamblea General.

1.- La Asamblea General es el órgano supremo de la Junta y a sus acuerdos quedan sometidos todos los miembros, sin perjuicio de los recursos que procedan.

Estará formada por las personas físicas o jurídicas incorporadas a la Junta, así como por el representante de la Administración actuante designado al efecto.

Será presidida por el Presidente del Consejo Rector, actuando de Secretario el que lo

Código Seguro de Verificación	IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Fecha	12/08/2024 18:01:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ANTONIO MARINO SANTANA GOMEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Página	10/21



sea del Consejo y estará formada por las personas físicas o jurídicas incorporadas a la Junta, así como por el representante de la Administración actuante designado al efecto.

2.- Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias o Extraordinarias.

3.- En sesión ordinaria se reunirá al menos dos veces al año:

- Una, en los tres primeros meses de cada ejercicio para aprobar la Memoria, Cuentas y Balances, la gestión del Consejo Rector, y, en caso de vacante, designar a las personas que hayan de desempeñar los cargos de Presidente, Vicepresidente y Secretario, todo ello sin perjuicio de la adopción de otros acuerdos que se estimen pertinentes.

- Otra, en los tres últimos meses del ejercicio para la aprobación de los presupuestos del ejercicio siguiente y, en su caso, fijación de las cuotas ordinarias y extraordinarias de sus miembros.

4.- Con carácter extraordinario, podrá reunirse cuando lo acuerde su Presidente, el Consejo Rector o lo soliciten al menos el 25% de las participaciones o el representante de la Administración actuante. En estos últimos supuestos la Asamblea se ha de convocar en los 15 días hábiles siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros 15 días, también hábiles. La petición de reunión extraordinaria se hará mediante carta certificada dirigida al Presidente del Consejo Rector, detallando el objeto de la reunión y los asuntos a tratar.

5.- Estando reunidos todos los miembros de la Junta, podrá celebrarse si se acuerda por unanimidad sin necesidad de convocatoria previa.

Artículo 16.- Facultades de la Asamblea.

Son facultades de la Asamblea las siguientes:

a)- La designación y cese de los miembros del Consejo Rector, salvo el representante de la Administración tutelar.

b)- La aprobación del presupuesto de cada ejercicio y del nombramiento de censores de cuentas.

c)- El examen de la gestión común y la aprobación en su caso, de la Memoria, Balance y Cuentas del ejercicio anterior.

d)- La modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, sin perjuicio de la aprobación posterior por la Administración actuante.

e)- La imposición de cuotas extraordinarias para atender los gastos no previstos en el presupuesto anual.

f)- Acordar la realización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta y disponer lo necesario para su formalización.

g)- Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta.

Código Seguro de Verificación	IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Fecha	12/08/2024 18:01:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ANTONIO MARINO SANTANA GOMEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Página	11/21



- h)- Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras en los términos previstos en el art. 9 de estos Estatutos o, en otro caso, determinar la empresa o empresas que ejecutarán las obras de urbanización a propuesta del Consejo Rector o incluso acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarias a la misma.
- i)- Instar del órgano urbanístico actuante la expropiación forzosa por incumplimiento de las obligaciones por los miembros de la Junta o la de aquellos propietarios que la hubieran solicitado en forma.
- j)- Delegar expresamente en el Consejo Rector la gestión de todas las facultades reconocidas en favor de la Junta, salvo las indelegables por Ley.
- k)- Decidir sobre la disolución de la Junta de Compensación con sujeción a lo establecido en los presentes Estatutos.
- l).- Solicitar a la Administración actuante el cambio del Sistema de Compensación por el de Cooperación.
- ll).- Contratar y convenir los servicios profesionales pertinentes para llevar a cabo las funciones de la Junta y cuantos demás actos sean de su incumbencia.
- m).- Determinar el procedimiento para la contratación de las obras de urbanización y adjudicar dichas obras.
- n).- En general, el ejercicio de cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta y cumplimiento de sus fines, de acuerdo siempre con los presentes Estatutos y con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.
- ñ).- Todas aquellas facultades que no estén expresamente atribuidas a otro órgano de la Junta, sin perjuicio de lo cual la Asamblea podrá adoptar acuerdos en materias reservadas al Consejo Rector por estos Estatutos.

Artículo 17.- Convocatoria de la Asamblea.

- 1.- Las reuniones de la Asamblea General, tanto ordinarias como extraordinarias, serán convocadas por la persona que ocupe la Presidencia, en su nombre, por el Secretario, por cualquier medio admitido en derecho, siendo válido el correo electrónico, y remitida a los miembros de la Junta con 7 días naturales de antelación al señalado para la reunión.
- 2.- En la convocatoria deberá figurar el orden del día, así como la hora, lugar y fecha en que ha de celebrarse la primera reunión, y en caso de no haber quorum, la segunda, pudiendo celebrarse ésta con un intervalo de 30 minutos.
- 3.- No podrán ser objeto de acuerdo los asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que la Asamblea se haya reunido conforme al artículo 15.5 de los presentes Estatutos.
- 4.- En la convocatoria de la Asamblea General ordinaria, salvo que dicha documentación se envíe a cada comunero, se indicará que en el domicilio social se hallan a disposición de los socios la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior y el Presupuesto para el ejercicio siguiente.

Artículo 18.- Constitución de la Asamblea.

Código Seguro de Verificación	IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Fecha	12/08/2024 18:01:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ANTONIO MARINO SANTANA GOMEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Página	12/21



1.- La Asamblea General se podrá constituir, convocar, celebrar sus sesiones, adoptar acuerdos y remitir actas tanto de forma presencial como telemática en los términos previstos en el art. 17 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

2.- La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria si concurren, presentes o representados, un número de miembros que ostenten al menos el cincuenta por ciento del total de las cuotas de participación.

3.- En segunda convocatoria, se considerará válidamente constituida la Asamblea cualquiera que sea el número de miembros asistentes a la misma y las cuotas de participación representadas.

4.- Los miembros habrán de asistir personalmente o representados en la forma establecida en el art. 12.a) de los presentes Estatutos.

Artículo 19.- Adopción de acuerdos.

1.- El Presidente del Consejo Rector y en caso de vacante, ausencia o enfermedad de éste, el Vicepresidente presidirá la Asamblea y dirigirá los debates.

Actuará como Secretario el que lo sea del Consejo Rector.

2.- Los acuerdos, se tomarán por mayoría simple de votos, presentes o representados. No obstante, como excepción, se requerirá el voto favorable de más de la mitad de las cuotas totales de participación para la adopción de los siguientes acuerdos:

- Modificación de Estatutos y Bases de Actuación.
- Señalamiento y rectificación de cuotas ordinarias y extraordinarias.
- Aprobación del reformado de Proyecto de Reparcelación en el ámbito de la Junta.
- Contratación de créditos o préstamos.
- Enajenación y gravamen de terrenos.
- Designación de contratista urbanizador y contratación de obras.
- Modificación del Proyecto de Urbanización.
- Acordar la disolución de la Junta de conformidad con lo establecido en el artículo 41 de estos Estatutos.

3.- Todos los miembros de la Junta de Compensación, incluso los disidentes y no asistentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por la Asamblea General, sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes contra los mismos. La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos en que una disposición de carácter general establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado.

Artículo 20.- Actas.

Código Seguro de Verificación	IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Fecha	12/08/2024 18:01:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ANTONIO MARINO SANTANA GOMEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Página	13/21



1.- De las reuniones de la Asamblea, el Secretario levantará acta con el visto bueno del Presidente, haciendo constar en ella los miembros asistentes, por sí o por representación, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, reseñando en cada caso nominalmente a quienes hayan votado en contra de cualquier acuerdo o se hubieran abstenido.

2.- Las actas serán aprobadas en la propia reunión de la Asamblea con la firma de todos los asistentes o bien posteriormente en el plazo que se señale, por medio del Presidente, el Secretario y un Interventor designado al efecto en la propia sesión que podrá ser miembro del Consejo Rector. Asimismo, cabrá posponer su aprobación para la siguiente reunión.

Las actas aprobadas hacen ejecutivos los acuerdos a que se refieran desde el momento de su aprobación.

3.- Las actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, pudiendo solicitar los miembros a los órganos urbanísticos competentes la expedición de certificaciones, las cuales serán firmadas por el Secretario con el visto bueno del Presidente.

4.- Salvo que el acta sea redactada y aprobada en la propia sesión de que se trate, los acuerdos que se adopten se notificarán en el plazo de 1 mes a todos los miembros de la Junta en los términos establecidos en los arts. 40 y 41 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

B)- DEL CONSEJO RECTOR

Artículo 21.- Composición y carácter.

1.- El Consejo Rector es el representante permanente de la Asamblea y el órgano ejecutivo normal de gobierno y administración de la Junta y está investido de los más amplios poderes, facultades y atribuciones para regir y administrar la Entidad.

2.- Estará formado por un Presidente, dos Vocales, uno de ellos ostentará el cargo de Vicepresidente, y un Secretario, con voz pero sin voto, elegidos todos ellos por la Asamblea General, además de por el representante del Ayuntamiento. El cargo de Secretario podrá atribuirse al Vice-Presidente o a un Vocal, en cuyo caso tendrá derecho a voto.

3.- A excepción del Secretario, cuyo nombramiento puede recaer en persona ajena a la Junta, los miembros del Consejo habrán de ostentar la cualidad de asociados o ser propuestos por ellos cuando de persona jurídica se trate.

Artículo 22.- Duración del cargo de Consejero.

La duración del cargo será indefinida hasta su renovación por cese o nueva designación acordada por la Asamblea General. Perderá la condición de miembro del Consejo Rector el propietario que no se encuentre al corriente en el pago de las cuotas de cualquier naturaleza, previo acuerdo adoptado por el Asamblea General al efecto. En este caso el Consejo nombrará a quien lo sustituya, dando cuenta en el plazo de 2 meses a la Asamblea General.

Artículo 23.- Facultades del Consejo.

Código Seguro de Verificación	IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Fecha	12/08/2024 18:01:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ANTONIO MARINO SANTANA GOMEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Página	14/21



Corresponden al Consejo, con carácter general, las más amplias facultades de gestión, ejecución y representación de los intereses comunes de la Junta, sin más limitaciones que las consignadas en estos Estatutos, o las que vengan impuestas por la Asamblea General.

Son de su competencia los actos siguientes:

- a)- Convocar la Asamblea General, tanto con carácter ordinario como extraordinario, facultad que el Consejo compartirá con el Presidente.
- b)- Requerir la adopción de acuerdos a la Asamblea General, sin perjuicio de que en estos Estatutos se establezca igual facultad al Presidente.
- c)- Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- d)- La administración económica de la Junta.
- e)- Ejercitar acciones civiles o administrativas para el cobro de las aportaciones adeudadas por los asociados.
- f)- Formalizar créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria, sobre los terrenos afectados.
- g)- Conferir poderes generales y especiales, así como revocarlos, y delegar facultades en cualquiera de los miembros de la Junta.
- h)- Solicitar al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización.
- i)- Acordar la formulación de demandas y de recursos ordinarios, especiales y extraordinarios, así como seguir los procedimientos contenciosos, ante cualquier jurisdicción; y, en general, ejercer todas las facultades previstas en las leyes procesales de aplicación.
- j)- Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada.
- k)- Preparar y presentar a la Asamblea General la memoria, balance y el presupuesto ordinario, así como en su caso los presupuestos extraordinarios.
- l)- Nombrar y separar al Secretario de la Junta de Compensación y demás personal administrativo al servicio de la misma, y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- m)- Elevar a la Asamblea General, en su caso, la propuesta de traslado del domicilio de la Junta de Compensación.
- n)- Ejercitar cuantas facultades le sean delegadas por la Asamblea, bien con carácter temporal o indefinido.
- o)- Cualquiera otra facultad de gobierno y administración no reservada expresamente a la Asamblea General.

Artículo 24.- Reuniones del Consejo Rector.

1.- Las reuniones del Consejo se celebrarán cuando el Presidente o, en su caso, el Vicepresidente lo estimen oportuno o cuando lo soliciten por lo menos, dos de sus

Código Seguro de Verificación	IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Fecha	12/08/2024 18:01:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ANTONIO MARINO SANTANA GOMEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Página	15/21



miembros o el representante de la Administración actuante.

2.- El Consejo Rector se podrá constituir, convocar, celebrar sus sesiones, adoptar acuerdos y remitir actas tanto de forma presencial como telemática en los términos previstos en el art. 17 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

3.- La convocatoria la hará el Secretario por carta certificada, o cualquier medio que deje constancia de su recepción, siendo válido el correo electrónico, con 7 días de antelación a la fecha en la que haya de celebrarse, figurando en la misma, día, hora y lugar, así como el correspondiente orden del día.

4.- El Consejo se considerará válidamente constituido cuando el número de Consejeros presentes sea de tres, excluido el Secretario. La asistencia al Consejo se realizará personalmente, si bien se podrá delegar en alguno de los restantes Consejeros por escrito y para cada reunión o bien ser representado con poder suficiente.

5.- Se entenderá válidamente convocado y constituido el Consejo para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que estén presentes la totalidad de los Consejeros y acepten por unanimidad la celebración del mismo.

6.- En cada reunión del Consejo, cada Consejero tiene derecho a un voto. Caso de empate dirime el del Presidente.

7.- Los acuerdos serán adoptados por mayoría simple de votos y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de las actuaciones y recursos que sean procedentes.

Artículo 25.- Actas del Consejo.

1.- De cada sesión del Consejo se levantará el acta correspondiente, en la que se harán constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, siendo aprobada en la misma reunión o en la siguiente.

2.- Las actas figurarán en el Libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

3.- A requerimiento de los socios o de los órganos urbanísticos competentes, deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del Libro de Actas.

C)- DEL PRESIDENTE

Artículo 26.- Nombramiento.

El Presidente será elegido por la Asamblea General, siéndole de aplicación lo dispuesto para los Consejeros en el artículo 22.

Artículo 27.- Funciones.

Son funciones del Presidente:

1.- Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y hacer cumplir los acuerdos.

Código Seguro de Verificación	IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Fecha	12/08/2024 18:01:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ANTONIO MARINO SANTANA GOMEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Página	16/21



AYTO DE GELVES
ENTRADA
12/08/2024 18:01
6905

2.- Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y del Consejo Rector, con pleno acatamiento a sus respectivas decisiones y pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, incluso notariales, entre ellos, de abogado y procurador.

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

4.- Ejercer, en la forma que el Consejo determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Junta.

5.- Convocar a la Asamblea General con carácter ordinario y extraordinario, requiriendo la adopción de acuerdos en la misma.

6.- Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por el Consejo Rector.

D)- DEL VICEPRESIDENTE

Artículo 28.- Nombramiento.

El Vicepresidente será elegido en igual forma como el Presidente, perdiendo su condición por las mismas causas que se establecen para los Consejeros.

Artículo 29.- Funciones.

Son funciones del Vicepresidente:

- a)- Ejercer todas las facultades que corresponden al Presidente en el caso de vacante, ausencia o enfermedad de éste.
- b)- Sustituir al Presidente en los casos en que éste le delegue sus funciones.
- c)- Asistir en función de Consejero a las sesiones del Consejo Rector incluso cuando esté presente el Presidente.

E)- DEL SECRETARIO

Artículo 30.- Nombramiento.

El Secretario será nombrado, como los restantes miembros del Consejo, pudiendo recaer su nombramiento en persona ajena a la Junta. En caso de vacante, ausencia o enfermedad el cargo será desempeñado por el Consejero de menor edad.

Artículo 31.- Funciones.

- a)- Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- b)- Levantar acta de las sesiones, transcribiendo su contenido al Libro de Actas correspondiente, diligenciado al efecto por el fedatario público.
- c)- Expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente.

Código Seguro de Verificación	IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Fecha	12/08/2024 18:01:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ANTONIO MARINO SANTANA GOMEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Página	17/21



d)- Desempeñar las funciones administrativas que le fueren encomendadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

e)- Notificar a todos los miembros de la Junta, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.

f)- Custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación.

g)- Llevar la contabilidad y las obligaciones tributarias formales, salvo que por el Consejo se encomienden estas tareas a persona distinta.

Artículo 32.- Publicidad de los acuerdos del Consejo.

Los miembros de la Junta tendrán derecho a ser notificados de los acuerdos que interesen, quedando a disposición de aquellos en la Secretaría de la Junta los documentos en que estén interesados.

-CAPITULO VI-

-Medios económicos y reglas para la exacción de cuotas-

Artículo 33.- Clases.

Las aportaciones de los miembros de la Junta estarán constituidas:

a)- Por la totalidad de los terrenos y derechos afectados por la actuación.

b)- Por las cuotas ordinarias y extraordinarias.

c)- Por las aportaciones de las empresas urbanizadoras, caso de incorporación a la Junta.

Artículo 34. Aportación de los terrenos y derechos.

1.- La participación en los derechos y obligaciones comunes y la consiguiente adjudicación de parcelas resultantes de la urbanización viene determinada por las cuotas de cada uno de los propietarios, calculadas en la forma que señalan las Bases de Actuación.

2.- La superficie computable de las fincas se acreditará por certificación registral o, en defecto, por testimonio notarial del título de adquisición y, en su caso, será comprobada sobre el terreno. En cualquier caso, prevalecerá la realidad física comprobada sobre la superficie que conste en el título.

3.- Cuando exista discordancia entre los títulos y la realidad física de alguna finca, los interesados aportarán los datos catastrales y los documentos o pruebas necesarios y si, a pesar de ello, existe discrepancia, prevalecerá la realidad física sobre la superficie que conste en el título.

Si la discrepancia versare sobre el dominio de una finca o parte de ella, la porción litigiosa se considerará a efectos económicos o de pago de cuotas, perteneciente por iguales partes a los propietarios discrepantes o litigiosos, hasta tanto se resuelva mediante acuerdo o resolución judicial.

Código Seguro de Verificación	IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Fecha	12/08/2024 18:01:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ANTONIO MARINO SANTANA GOMEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Página	18/21



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

Artículo 35.- Cuotas ordinarias y extraordinarias.

Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta que se recojan en los Presupuestos anuales.

Son extraordinarias las cuotas que se fijen en acuerdos específicos de la Asamblea General.

Ambas clases de cuotas serán fijadas por la Asamblea General a propuesta de los órganos competentes.

Artículo 36.- Cuantía y pago.

1.- El importe de las cuotas será proporcional a la participación de cada miembro de la Junta.

2.- Las cuotas resultantes se harán efectivas en el plazo y forma que determine la Asamblea General o, por delegación el Consejo Rector. Salvo acuerdo en contrario, las cuotas se ingresarán en el plazo máximo de dos meses a contar desde que se practique el requerimiento a tal efecto por el Consejo Rector.

3.- La falta de pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias en el plazo establecido producirá los siguientes efectos:

a)- Un recargo del 10% del importe de las cuotas dejadas de satisfacer si se abonasen durante el mes siguiente a la finalización del plazo para el pago.

b)- Transcurrido éste último plazo, se instará del Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio con el consiguiente recargo del 20%. Alternativamente se podrá utilizar la vía judicial para la reclamación, tanto del principal como de los recargos.

c)- El devengo a favor de la Junta de un interés del 8% anual, desde el día en que nazca la obligación de pagar, hasta aquél en que efectivamente se abone la suma adeudada. El interés se aplicará únicamente por la deuda real, excluyéndose los recargos antes establecidos.

d)- La utilización de la expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento siendo beneficiaria la Junta, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna cuota.

e)- El Consejo Rector podrá acordar el ejercicio de acciones civiles para el cobro de las cuotas, recargos e intereses.

Artículo 37.- De los gastos anticipados.

Todos los gastos útiles o necesarios que, de acuerdo con el art. 189 R.G.L.I.S.T.A., se hayan satisfecho anticipadamente por los propietarios o por el Ayuntamiento, podrán ser reclamados por los mismos al resto de los propietarios siempre y cuando se justifique razonadamente la cuantía y el objetivo del trabajo ante la Asamblea

Código Seguro de Verificación	IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Fecha	12/08/2024 18:01:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ANTONIO MARINO SANTANA GOMEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Página	19/21



General. Estos gastos habrán de ser aprobados por la Asamblea General, produciendo la oportuna derrama.

Artículo 38.- De la contabilidad.

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

2.- La contabilidad estará a cargo del Secretario, salvo que se encomendara a persona distinta, en cuyo supuesto corresponderá a éste bajo la inspección del Secretario o del miembro del Consejo Rector designado para la custodia de fondos, y en todo caso del Presidente.

-CAPITULO VII-

-Recursos administrativos contra acuerdos de la Junta-

Artículo 39.- Ejecutividad de los acuerdos.

1.- Los acuerdos de los órganos de la Junta son ejecutivos, salvo aquéllos que precisen de autorización ulterior de los Órganos Urbanísticos, y no se suspenderán en caso de impugnación. No obstante, el órgano que deba resolver el recurso podrá acordar la suspensión siempre que se constituya la garantía que se estime necesaria y sin perjuicio de lo establecido por la legislación aplicable.

2.- Los miembros de la Junta no podrán promover juicios posesorios 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 clase de acciones cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 40.- Clases de recursos.

1.- Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados en el plazo de un mes a contar desde su notificación ante la Asamblea General. Esta última deberá resolver en el plazo de 3 meses, transcurrido el cual sin que recaiga resolución, se entenderá desestimada la impugnación, quedando expedita la vía ante el Ayuntamiento. En este último caso, el recurso de alzada deberá presentarse ante esta administración en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al del vencimiento del plazo de los 3 meses antes señalado.

2.- Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o presuntos, cabe recurso de alzada en plazo de un mes a contar desde el día de la notificación del acuerdo al interesado, ante el órgano municipal competente.

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

-CAPITULO VIII-

-Disolución y liquidación de la Junta-

Artículo 41.- Causas de la disolución.

Código Seguro de Verificación	IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Fecha	12/08/2024 18:01:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ANTONIO MARINO SANTANA GOMEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Página	20/21



1.- La Junta se disolverá cuando haya realizado completamente el objeto para la cual se constituyó, siendo necesaria la aprobación del Ayuntamiento, como órgano municipal actuante.

2.- También podrá disolverse por prescripción legal o por mandato judicial.

Artículo 42.- Liquidación.

1.- Cuando se acuerde la disolución de la Junta, se procederá a su liquidación por parte del Consejo Rector que se constituirá en liquidador.

2.- La liquidación estará condicionada a la satisfacción de posibles créditos de terceros así como al cobro de las cantidades de que la Junta pudiera ser acreedora.

3.- El patrimonio que pueda existir en terrenos, derecho o metálico, se distribuirá entre los asociados en proporción a su participación en la Junta o, en su caso, se enajenarán los terrenos o derechos, distribuyéndose el metálico por el Consejo o el liquidador, si a éste se atribuyeran las funciones de liquidación por la Asamblea. Los propietarios reparcelados, por opción o forzosos, serán parte en el expediente de liquidación definitiva con plenitud de derechos y obligaciones.

oo00oo

Código Seguro de Verificación	IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Fecha	12/08/2024 18:01:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ANTONIO MARINO SANTANA GOMEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7USD7OFVEM72NPAIOCOZXUL4	Página	21/21

