



Ayuntamiento de La Algaba

Expediente n.º: 3647/2023

DON DIEGO MANUEL AGÜERA PIÑERO, ALCALDE PRESIDENTE DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA ALGABA,

HACE SABER:

Que ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 10 de agosto de 2023, el inicio del procedimiento para establecer el sistema de actuación por compensación en el SECTOR SR-1 del PGOU de La Algaba, promovido por las mercantiles Explotaciones Rústicas Contreras, S.L, con C.I.F num. B-41833476, Asentadores Contreras Rodríguez, S.L, CIF B4118287, Bouleamar Desarrollos Inmobiliarios, S.L, con C.I.F num. B-91457002, Hiforcem Vigas y Prefabricados, S.L, con C.I.F B-91946483 y Belisario Consultores, S.L, con C.I.F num. B-91190520, propietarios representantes del cincuenta y tres con diecinueve por ciento (53,19%) de los terrenos incluidos en el sector, aprobándose igualmente inicialmente el proyecto de estatutos y bases de actuación de la citada Junta de Compensación (Expte num. 3647/2023).

Se somete el expediente a información pública de los documentos aprobados inicialmente con publicación del texto íntegro de los Estatutos y Bases de Actuación propuestos en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, así como notificación individualizada a todos los propietarios afectados por el sistema de actuación en cuya notificación se hará mención al B.O.P en el que se inserte el aludido acuerdo por término de veinte días hábiles mediante publicación en el B.O.P de Sevilla.

De acuerdo con lo dispuesto en el 101.3 LISTA las personas propietarias que no lo hubiesen hecho con antelación deberán decidir entre:

- a) Participar en la gestión del sistema, adhiriéndose a la Junta de Compensación, optando entre abonar las cantidades que, por tal concepto, les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que debían serles adjudicadas.
- b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión de la unidad de ejecución de que se trate.

Igualmente, se advertir que se seguirá el régimen de reparcelación forzosa respecto de las personas propietarias que no hayan efectuado opción alguna a la finalización del periodo de información pública del acuerdo de aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, las cuales compensarán los costes de urbanización imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente. El mismo régimen podrá seguirse respecto de las personas propietarias incorporadas que incumplan las obligaciones inherentes al sistema, salvo que se opte por la expropiación.

Lo que se hace público para que durante el plazo de veinte días hábiles a partir de la publicación de este edicto en el «Boletín Oficial» de la provincia, en el tablón municipal del

Diego Manuel Agüera Piñero (1 de 1)
 Alcalde-Presidente
 Fecha Firma: 10/09/2023
 HASH: 72aaad109f196c3a47bd14eb651b7ee6

Cód. Validación: 3HLEYHZ4J5WHWFSYPJ5F2SZWH
 Verificación: <https://laalgaba.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 45





Ayuntamiento de La Algaba

Ayuntamiento y en el tablón electrónico del portal web municipal se puedan presentar las alegaciones que se estimen pertinentes. El proyecto de estatutos y bases de actuación se encuentra publicado en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento de La Algaba (www.laalgaba.es) en el apartado “Transparencia en materias de urbanismo, obras públicas y medioambiente” (E), produciendo efectos las alegaciones ya presentadas hasta el momento en el plazo hábil para ello y que serán resueltas por el Ayuntamiento en sentido estimatorio o desestimatorio, según proceda, en el momento procedimental oportuno, sin que sea necesaria su reiteración o nueva presentación por aplicación del principio de conservación de trámites contenido en el art. 51 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común.

Además el expediente se encuentra para quien lo quiera examinar en las Dependencias del Servicio de Urbanismo, sito en la Casa Consistorial en Avda. Primero de Mayo num. 104, en horario de 9.00 a 14.00 horas, de lunes a viernes, y hasta que haya transcurrido un mes desde la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia.

Las alegaciones y/o adhesiones o no adhesiones podrán ser presentadas en los Registros Municipales habilitados al efecto (incluido el Registro Telemático), y también por el resto de procedimientos previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Cod. Validación: 3HLEYHZ4J5WHWFSYPJ5F29ZWH
 Verificación: <https://laalgaba.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 45



ANEXO I

1. BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SR-1 DEL PGOU DE LA ALGABA
2. ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SR-1 DEL P.G.O.U. DE LA ALGABA.
3. ANEXOS



Cod. Validación: 3HLEYHZ4J5WHWFSYPJ5F29ZWH
Verificación: <https://aalgaba.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 45



Ayuntamiento de La Algaba

1. BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SR-1 DEL PGOU DE LA ALGABA

ÍNDICE

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

BASE I. Ámbito territorial.

BASE II. Finalidad.

BASE III. Normativa de aplicación.

BASE IV. Vigencia y modificación de las Bases.

BASE V. Fincas y derechos sujetos.

TÍTULO II.- CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN DE LAS FINCAS, DERECHOS Y OTROS ELEMENTOS AFECTOS POR LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA PROYECTADA.

BASE VI. Valoración de las fincas aportadas y definición de los derechos de los propietarios incorporados a la Junta de Compensación.

BASE VII. Régimen económico de incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación.

BASE VIII. Reparcelación forzosa y expropiación de los propietarios no adheridos a la Junta





Ayuntamiento de La Algaba

que lo soliciten.

BASE IX. Valoración derechos reales y personales constituidos sobre las fincas aportadas.

BASE X. Criterios para valorar las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones.

BASE XI. Valoración de las aportaciones de empresas urbanizadoras que participen en la Junta de Compensación.

TÍTULO III.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

BASE XII. Forma de contratación.

BASE XIII. Costes de la Urbanización.

TÍTULO IV.- DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.

BASE XIV. Transmisión de terrenos afectados y de las obras de urbanización.

BASE XV. Cuotas de participación.

BASE XVI. Valoración y adjudicación de las fincas edificables resultantes.

BASE XVII. Momento de la adjudicación.

BASE XVIII. Régimen económico.

BASE XIX. Distribución de beneficios y pérdidas.

Cód. Validación: 3HLEYHZ4JSWHWFSYPJ5F29ZWH
 Verificación: <https://laalgaba.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 45





Ayuntamiento de La Algaba

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

BASE I.- Ámbito territorial

Las presentes Bases de Actuación tienen como ámbito territorial, el Sector de suelo urbanizable sectorizado SR-1 del Plan General de Ordenación Urbana de La Algaba.

BASE II.- Finalidad

2.1. La finalidad de las presentes Bases de Actuación, es el establecimiento de las normas y criterios que han de regir, hasta su disolución y liquidación, la actuación de la Junta de Compensación, en orden a la ejecución de la urbanización del Sector y a la equitativa distribución entre sus miembros de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

2.2. En desarrollo de las presentes Bases, la Junta de Compensación, una vez constituida, procederá a redactar, aprobar y elevar al Ayuntamiento de La Algaba para su ratificación, el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

BASE III.- Normativa de aplicación

3.1. La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación supone la aceptación de estas Bases de Actuación como normas de obligado cumplimiento, por lo que les vinculan a todos los efectos.

3.2. En defecto de lo previsto en estas Bases de Actuación, regirá lo establecido en la legislación urbanística vigente constituida, principalmente, por el 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 Ley 7/2021, de 1 de diciembre, para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA), el Reglamento General de la Ley 7/2021, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, en adelante (RLISTA).

3.3. Serán supletoriamente de aplicación, en defecto de lo previsto en estas Bases y de lo que puedan acordar unánimemente todos los propietarios afectados en el seno de la Junta, lo establecido por la legislación urbanística vigente sobre la reparcelación; y, en su defecto, las normas reguladoras de la expropiación forzosa.

BASE IV.- Vigencia y modificación de las Bases

4. Las presentes Bases de Actuación estarán vigentes hasta la extinción de la Junta de Compensación. No obstante, podrán ser objeto de modificación, siendo exigida para ello la aprobación conforme a lo dispuesto en el art. 19.1 b), art. 23 apdo. 3 de los Estatutos de la Junta de Compensación, mediante votación en Asamblea General.





Ayuntamiento de La Algaba

BASE V.- Fincas y derechos sujetos

Quedarán sujetos al procedimiento de equidistribución que resulte aplicable a las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico, comprendidos dentro de los límites del Sector, y las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico adscritos, cuyos titulares tengan derecho a participar en el aprovechamiento reconocido a dicho Sector, aunque tales fincas o aprovechamientos constituyan o se refieran a terrenos situados fuera de los límites del mismo.

TÍTULO II.- CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN DE LAS FINCAS, DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS INCORPORADOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN Y OTROS ELEMENTOS AFECTOS POR LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA PROYECTADA.

BASE VI.- Valoración de las fincas aportadas y definición de los derechos de los propietarios incorporados a la Junta de Compensación.

6.1. Las fincas aportadas a la Junta de Compensación, se valorarán en función del aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según su superficie y del aprovechamiento medio del sector en que se encuentran, y por los criterios de valoración que, en su caso, resulten de aplicación según la legislación vigente.

6.2. 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.

6.3. El derecho de los propietarios se determinará en función del aprovechamiento urbanístico que les corresponde en el Sector según la valoración de las fincas por ellos aportadas.

Este derecho se determinará en función de la medición real de las fincas aportadas, por lo que, en el supuesto de que existan diferencias entre los títulos aportados y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquellos (art. 147 del RLISTA). No obstante, en el acto de constitución de la Junta de Compensación, se estará a la superficie consignada en los títulos de propiedad, sin perjuicio de posterior comprobación, salvo que se hubiera confeccionado con anterioridad a dicho acto por los promotores de la Junta un plano para la comprobación de la superficie de cada uno de los propietarios.

6.4. A cada una de las fincas se le asignará, en consecuencia, un porcentaje en relación con la superficie total del Sector.

6.5. La cuota de participación de cada propietario en la Junta de Compensación, constituirá el criterio general para la definición y cuantificación de sus derechos y obligaciones en dicha entidad, así como para la distribución de los beneficios y cargas en la misma.

Cód. Validación: 3HLEYHZ4J5WHWFSYPJ5F2S2ZWH
 Verificación: <https://laalgaba.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 45





Ayuntamiento de La Algaba

6.6. 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.

6.7. La superficie de las fincas, de los propietarios que no se adhieran 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.

6.8. Los propietarios que hayan quedado sujetos al régimen de Reparcelación forzosa conforme al art. 210, apdo. 3 del RLISTA, 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, haya transcurrido el plazo de un mes de desde su constitución sin que se haya formalizado escritura de adhesión (art. 219.4 del RLISTA) 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

BASE VII.- Régimen económico de incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación.

7.1. Los propietarios integrados en el ámbito de la Junta de Compensación, que no hayan suscrito la iniciativa para el establecimiento del sistema, podrán incorporarse a la misma mediante aportación de sus fincas originarias, pudiendo optar, para hacer frente a los costes de urbanización que les sean imputables, en función de su cuota de participación, entre el abono en metálico de los mismos o bien la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.

7.2. Los propietarios o interesados que no otorguen la escritura de constitución, podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo de un mes previsto en el artículo 132.7 del RLISTA.

7.3. La incorporación de nuevos miembros que otorguen escritura de adhesión, una vez transcurrido este último plazo, previsto en el apartado anterior, sólo se producirá si se acepta por acuerdo expreso de la Junta de Compensación (art. 219.4 RLISTA).

BASE VIII.- Reparcelación forzosa y expropiación de los propietarios no adheridos a la Junta que así lo soliciten.





Ayuntamiento de La Algaba

8.1. Los propietarios de terrenos y titulares de derechos en el Sector que no se incorporen a la Junta de Compensación serán reparcelados forzosamente, o, en su caso, expropiados.

8.2. Se seguirá el régimen de la aportación forzosa mediante reparcelación, sin más trámite, respecto a aquellos propietarios que no hubieren optado por la expropiación dentro del plazo que se le conceda al efecto, adjudicándole los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables, de acuerdo con el art. 101.4 de la LISTA, en relación con 110.3 del RLISTA. El mismo régimen podrá seguirse respecto de las personas propietarias incorporadas que incumplan las obligaciones inherentes al sistema, salvo que se opte por la expropiación.

8.3. Se seguirá el régimen de expropiación, respecto a aquellos propietarios que lo soliciten expresamente, conforme al art. 210.2 b) del RLISTA.

BASE IX.- Valoración de derechos reales y personales constituidos sobre las fincas aportadas.

9.1. Los derechos y cargas sobre las fincas aportadas, compatibles con el planeamiento a ejecutar, formarán parte de la finca de reemplazo de cada titular. Si no se declara la carga o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios que puedan resultar serán a cargo del propietario que lo hubiese omitido y se deducirá del valor de las parcelas que les correspondan lo que resulte de las cargas omitidas.

9.2. Si existen derechos o cargas que sean incompatibles con el planeamiento a ejecutar, el Proyecto de Reparcelación deberá declararlo así, de modo justificado y correspondiente conforme a las reglas de la legislación de expropiación forzosa, pero con cargo al respectivo propietario, sin perjuicio de lo que, en su caso, resuelva al respecto la jurisdicción competente. En cualquier caso, los derechos o cargas incompatibles se considerarán extinguidos en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación.

BASE X.- Criterios para valorar las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones.

10.1 Los elementos (edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y mejoras) se valorarán, con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa y lo establecido en el TRLS y su importe se satisfará a sus propietarios o titulares con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización (art. 189 apdo d) del RLISTA), siempre y cuando estén legalmente reconocidos.

Cuando dichos elementos hayan de conservarse por imperativo del planeamiento aprobado y estén situados sobre terrenos que no se adjudiquen a su titular habrá de ser indemnizados a sus propietarios con cargo al Proyecto de Reparcelación, valorándose con arreglo a lo establecido en el párrafo anterior en el concepto de gastos de urbanización.

Cód. Validación: 3HLEYHZ4J5WHWFSYPJ5F29ZVWH
 Verificación: <https://aalgaba.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 45





Ayuntamiento de La Algaba

10.2. Las indemnizaciones resultantes a favor de los miembros de la Junta, serán objeto de compensación en la cuenta de liquidación del Proyecto de Reparcelación.

BASE XI.- Valoración de las aportaciones de empresas urbanizadoras que participen en la Junta de Compensación.

11.1. En el supuesto en el que se incorporaran empresa o empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos o medios necesarios para la ejecución de las obras de urbanización del Sector en todo o en parte, o colaboren en su gestión urbanística, la Asamblea General de la Junta de Compensación determinará la cuota de suelo urbanizado que les corresponda en función del valor de las obras que ejecuten o las aportaciones que realicen y el valor que se atribuya al suelo del Sector.

11.2. Los derechos políticos anexos al coeficiente de participación de la empresa o empresas urbanizadoras, se podrán ejercitar en la medida y en la proporción al importe de las certificaciones de las obras o prestaciones aceptadas y pagadas, salvo que la empresa urbanizadora aporte aval bancario por la totalidad de los costes asumidos, supuesto en el que se arrojará de forma inmediata y plena el ejercicio de los derechos económicos y políticos.

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

11.4. 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) para asegurar el cumplimiento de las obligaciones o, incluso, se produzcan negocios jurídicos traslativos de dominio a su favor.

TÍTULO III.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

BASE XII.- Forma de contratación.

12.1. La ejecución material de las obras de urbanización, se llevará a cabo por la empresa o empresas constructoras, que se seleccionen por la Asamblea General de la Junta de Compensación.

12.2. En cualquier caso, en el contrato de ejecución de obras se garantizará el cumplimiento de las siguientes circunstancias, 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 La





Ayuntamiento de La Algaba

Algaba 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.

BASE XIII.- Costes de Urbanización.

13.1. De acuerdo con lo previsto en la LISTA, los terrenos quedan afectados a la operación reparcelatoria, que se hará constar en el Registro de la Propiedad a instancia de la Junta de Compensación, a la que se unirá certificación administrativa de la constitución de la Junta y de estar incluida la finca en el Sector, mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes. La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de la Junta.

13.2. Las fincas resultantes quedarán afectas, con carácter real, al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda, afección que se cancelará mediante certificación de la Junta de Compensación, una vez pagados los mismos. La afección real no se extenderá a la finca de resultado de los propietarios que hayan detruido de su aprovechamiento urbanístico la compensación de gastos de urbanización a favor de la Junta de Compensación, empresa urbanizadora u otro miembro de la Junta de Compensación.

13.3. Los costes de la urbanización serán satisfechos por quienes resulten propietarios de suelo conforme al proyecto de reparcelación.

13.4. Se estimarán como costes de urbanización los que establecen el artículo 95 de la LISTA y concordantes del RLISTA y, en general, los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización, conforme al Proyecto de Urbanización que se apruebe, así como los intereses y amortización de créditos que se concierten, en su caso, para realizar las obras. Los gastos de gestión del sistema no podrán ser superiores al diez por ciento de los gastos de urbanización.

13.5. El importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiación serán satisfechos por los miembros en proporción a sus respectivas participaciones, salvo que, por acuerdo de los miembros, se establezca un reparto de cargas derivado de aquéllos, diferente, atendiendo igualmente a este reparto las adjudicaciones derivadas de las expropiaciones.

TÍTULO IV.- DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.





Ayuntamiento de La Algaba

BASE XIV.- Transmisión de terrenos afectados y de las obras de urbanización.

14.1. La transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas de los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la Ley, en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación. No obstante, la Junta de Compensación y en su nombre, el contratista, si esta se lo autoriza, podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.

14.2. Una vez que la Junta de Compensación reciba de la empresa constructora las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones, cuya ejecución estuviese prevista en el planeamiento y Proyecto de Urbanización, se cederán al Ayuntamiento en el plazo no superior a tres meses, contados desde la citada fecha de recepción definitiva por la Junta de Compensación. El período de garantía para responder de defectos de construcción por la Junta de Compensación será de un año a partir de la fecha de recepción de las obras por el Ayuntamiento de La Algaba.

14.3. El aprovechamiento urbanístico susceptible de ser materializado, será proporcional al aprovechamiento urbanístico al que subjetivamente tengan derecho los adjudicatarios, produciendo el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación, la cesión de derecho al Ayuntamiento de las fincas resultantes, que le corresponda en pago del resto de aprovechamiento.

14.4. Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos y servicios por el Ayuntamiento de La Algaba, la conservación de la urbanización será a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio aplicable de la distribución de beneficios y cargas, para el pago de cuotas de conservación.

BASE XV.- Cuotas de participación.

15.1. La participación de cada propietario en la Entidad, tanto en la distribución de beneficios como las cargas, será proporcional a la superficie de las respectivas fincas aportadas situadas dentro de la delimitación y los que tengan derecho a participar de la actuación, conforme al artículo 222 apdo. 2 del RLISTA.

15.2. Los propietarios aceptarán formalmente dichas cuotas de participación y la incorporación de los demás propietarios en forma reglamentaria llevará implícita la aceptación de aquellas.

15.3. En el supuesto de incorporación de empresa urbanizadora a la Junta de Compensación, en el momento de su integración en ésta, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios, asignándose la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada.

BASE XVI.- Valoración y adjudicación de las fincas edificables resultantes.





Ayuntamiento de La Algaba

16.1. Toda la superficie del Sector que, con arreglo al plan no esté afecta a uso dotacional público y sea susceptible de aprovechamiento lucrativo, será objeto de adjudicación en el Proyecto de Reparcelación entre los miembros de la Junta, y se efectuará en proporción a sus respectivos derechos en la compensación determinados conforme a lo previsto en la Base VI.

16.2. Asimismo, el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá, por ministerio de la Ley, la transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria.

16.3. La valoración de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación en orden a su adjudicación entre los miembros de la Junta se hará por referencia a las unidades de aprovechamiento siendo éstas expresivas del valor de ponderación asignado a los distintos usos en relación con el uso y tipología característicos.

16.4. Para la adjudicación de las fincas resultantes entre los miembros de la Junta, se habrán de tener en cuenta preferentemente los siguientes criterios:

- a. Se procurará, siempre que sea posible evitando la constitución de proindivisos entre distintos adjudicatarios, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo al de las antiguas propiedades.
- b. Cuando en la unidad reparcelable se incluyan terrenos edificados con arreglo al planeamiento, estos no serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesario y de las compensaciones económicas que procedan.

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

- c. En los terrenos en que existan edificios no ajustados al planeamiento, se adjudicarán íntegramente a sus primitivos propietarios, sin perjuicio de la regularización de linderos y de las operaciones pertinentes siempre que concurren las circunstancias siguientes:
 - I) Que no sea necesaria su demolición para ejecución de las obras de urbanización previstas en el Plan.
 - II) Que no estén destinados a usos radicalmente incompatibles con la ordenación.
 - III) Que no esté decretada su demolición en virtud de expediente de infracción urbanística.
 - IV) Que la superficie edificada no sea inferior a la parcela mínima edificable, a menos que quede comprendida en una finca resultante de mayores dimensiones, que corresponda al adjudicatario, con arreglo a su derecho.
 - V) Que el derecho del propietario en la reparcelación no sea inferior, en más del 15 por 100, al que corresponda a la parcela mínima edificable.
 - VI) Que el aprovechamiento que corresponda a la superficie edificada no exceda en más del 15 por 100 del derecho dell adjudicatario, a menos





Ayuntamiento de La Algaba

- que se trate de edificaciones habitadas por personas que no sean el propio adjudicatario o su familia.
- d. Se procurará la máxima agrupación y contigüidad de las fincas que se adjudiquen a cada miembro.
 - e. Siempre que las normas de parcelación lo permitan se procurará la correspondencia más exacta posible entre la cuota de participación de los miembros de la Junta y la cuota de adjudicación en terrenos.
 - f. Se tratará de adjudicar parcelas independientes a cada miembro, siempre que la cuantía de su derecho lo permita, evitando la constitución de proindivisos.
 - g. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en pro-indiviso a tales propietarios, si bien antes se constatará que no existe posibilidad de adjudicar una parcela resultante de titularidad exclusiva. Esta misma regla se aplicará en cuanto a los excesos, cuando, por exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga. Dichos defectos o excesos en la adjudicación podrán satisfacerse en metálico.
 - h. Se tratará de adjudicar a cada propietario, siempre que su aprovechamiento y las características de las parcelas resultantes lo permitan, parcelas de todos los usos y tipologías existentes en el ámbito del Sector en proporción a su derecho.
 - i. Si el derecho de algún propietario no alcanzase el 15 por ciento de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico. La misma regla se aplicará cuando los excesos a que se refiere el párrafo anterior no alcancen dicho tanto por ciento.
 - j. Cuando se aporten las fincas en régimen de propiedad en pro indiviso, la adjudicación de las parcelas resultantes se efectuará también en pro-indiviso, salvo que los propietarios hicieran constar lo contrario y la cuantía de sus derechos permitiera adjudicar parcelas de forma individualizada a los copropietarios en correspondencia con aquélla.

BASE XVII.- Momento de la adjudicación,

La ratificación del Proyecto de Reparcelación efectuada por el Ayuntamiento tras la aprobación del mismo en el seno de la Junta de Compensación, y la expedición de documentos con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos o la protocolización notarial del mismo, de acuerdo con las reglas, criterios y contenido para la reparcelación establecidas en la Sección 3ª del Capítulo II del Título V del RLISTA y las particularidades contidas en los artículos 221 y 222 del RLISTA, determinará 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 (artículo 222 apdo. 8 del RLISTA.), y por ministerio de la Ley, la transmisión al Excmo. Ayuntamiento de La Algaba, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

Cód. Validación: 3HLEYHZ4J5WHWFSYPJ5F29ZWH
 Verificación: <https://aalgaba.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 45





Ayuntamiento de La Algaba

BASE XVIII.- Régimen económico.

18.1. Para el pago del justiprecio, indemnizaciones y gastos de urbanización, conservación y complementarios, los miembros de la Junta de Compensación (Juntacompensantes) deberán realizar el pago de las cantidades dentro de los 30 días siguientes a la fecha de efectuarse el requerimiento por parte del Presidente de la Asamblea General a dicho efecto. La falta de pago de estas cantidades producirán los siguientes efectos:

- Un recargo del 10% del importe de la cantidad dejada de satisfacer si se abona durante los treinta días siguientes a la finalización del plazo para el pago.
- El devengo a favor de la Junta de Compensación de un interés anual del 18% desde el día que nazca la obligación de pagar hasta el día que se abone la cantidad adeudada. El interés se aplicará únicamente por la deuda real, excluyéndose los recargos antes establecidos.
- Transcurridos los 60 días desde el requerimiento del pago de la Junta de Compensación sin haberse satisfecho el pago, la Asamblea podrá proceder a la reparcelación forzosa o instar a la administración actuante a la expropiación si es solicitada expresamente por el socio moroso (artículo 210 apdo. 4 del RLISTA). Podrá también interesar de la misma el cobro por la vía de apremio, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario de la Asamblea, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación, que tendrá eficacia ejecutiva. Alternativamente, se podrá utilizar la vía judicial para la reclamación del pago. En todo caso, desde la terminación del período voluntario de pago hasta la efectividad de éste, el socio moroso quedará en suspenso respecto al ejercicio de sus derechos dentro de la Junta de Compensación.

18.2. La Junta de Compensación podrá, por acuerdo mayoritario, exigir a sus asociados además del pago del interés de demora mencionado anteriormente, el pago de los gastos bancarios (descubiertos, etc.) imputable al impago de la cuota correspondiente.

18.3. La Junta de Compensación podrá, por acuerdo mayoritario, exigir a sus asociados el ingreso en la entidad bancaria, con antelación de seis meses, de las aportaciones necesarias para satisfacer los gastos previsibles para el semestre.

18.4. La Junta de Compensación, por acuerdo de su órgano de administración podrá instar al Ayuntamiento la vía de apremio para exigir a sus miembros asociados el pago de las cantidades adeudadas, sin perjuicio de poder optar por solicitar del Ayuntamiento la aplicación de la reparcelación forzosa o, en su caso, expropiación de los bienes y derechos del miembro moroso, en beneficio de la Junta de Compensación. A tal efecto, será suficiente certificación librada por el Secretario de la Junta de Compensación, con el visto bueno del Presidente, en la que conste nombre, apellidos y domicilio del miembro moroso, la cantidad adeudada, concepto por la que se ha devengado y que la misma ha vencido y no ha sido pagada.

18.5. También podrá la Junta de Compensación instar la expropiación como beneficiaria de





Ayuntamiento de La Algaba

los terrenos pertenecientes a los propietarios que, requeridos por plazo no inferior a tres meses, incumplieran las obligaciones y cargas impuestas por la LISTA.

En este supuesto, al justiprecio se sumarán las cantidades satisfechas para gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembolsarse las cuotas ordinarias que hayan sido satisfechas, ni los recargos por mora recaídos sobre alguna cuota de urbanización, que quedarán a beneficio de la Junta de Compensación.

BASE XIX.- Distribución de beneficios y cargas.

La distribución de los beneficios y cargas, se hará conforme a las normas que siguen:

- a. La Asamblea General formulará y aprobará la liquidación provisional.
- b. La liquidación comprenderá tanto el beneficio o carga, como la participación que, en uno y otro caso, corresponde a cada miembro de la Junta.
- c. La liquidación del beneficio o carga, se efectuará con arreglo a los criterios de valoración establecidos en las presentes Bases de Actuación.
- d. La distribución de los beneficios o cargas, se hará a prorrata entre todos los miembros de la Junta, adjudicatarios de las fincas resultantes, con arreglo al valor de éstas.





Ayuntamiento de La Algaba

2. ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SR-1 DEL P.G.O.U. DE LA ALGABA.

ÍNDICE

TÍTULO I.- DE LA DENOMINACIÓN, DOMICILIO, OBJETO Y FINES.

Artículo 1. Denominación.

Artículo 2. Naturaleza.

Artículo 3. Normativa aplicable.

Artículo 4. Domicilio.

Artículo 5. Objeto.

Artículo 6. Funciones.

TÍTULO II.- DEL ÓRGANO DE CONTROL URBANÍSTICO.

Artículo 7. Administración urbanística actuante.

TÍTULO III.- DEL ÁMBITO Y DURACIÓN.

Artículo 8. Ámbito.

Artículo 9. Duración.

Artículo 10. Delimitación del ámbito de la Junta de Compensación.

TÍTULO IV.- DE LOS REQUISITOS DE INCORPORACIÓN.

Artículo 11. Composición de la Junta de Compensación.

Artículo 12. Clases de miembros.

Artículo 13. Miembros fundadores.

Artículo 14. Miembros adheridos.

Artículo 15. Empresas urbanizadoras.

TÍTULO V.- ÓRGANOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Artículo 16. Órganos de gobierno de la Junta.





Ayuntamiento de La Algaba

Capítulo 1. De la Asamblea General.

- Artículo 17. Naturaleza.
- Artículo 18. Clases de Asamblea General.
- Artículo 19. Facultades de la Asamblea General.
- Artículo 20. Derecho de asistencia.
- Artículo 21. Convocatoria.
- Artículo 22. Constitución.
- Artículo 23. Régimen de sesiones.
- Artículo 24. Reajuste de cuentas.
- Artículo 25. Actas y certificaciones.

Capítulo 2. Del Presidente.

- Artículo 26. Nombramiento.
- Artículo 27. Funciones.

Capítulo 3. Del Secretario.

- Artículo 28. Nombramiento.
- Artículo 29. Funciones.
- Artículo 30. Sustitución.

TÍTULO VI.- DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

- Artículo 31. Derechos.
- Artículo 32. Funciones.
- Artículo 33. Cuotas sociales.

TÍTULO VII.- RÉGIMEN ECONÓMICO Y JURÍDICO.

Capítulo 1. Régimen económico.

- Artículo 34. Ingresos de la Junta de Compensación.
- Artículo 35. Aportaciones de los miembros.
- Artículo 36. Pago de las aportaciones.
- Artículo 37. Gastos de la Junta de Compensación.

Cód. Validación: 3HLEYHZ4J5WHWFSYPJ5F29ZWH
 Verificación: <https://aalgaba.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 45





Ayuntamiento de La Algaba

Artículo 38. De los gastos anticipados.

Artículo 39. Contabilidad.

Capítulo 2. Régimen jurídico.

Artículo 40. Vigencia de los Estatutos.

Artículo 41. Ejecutividad de los acuerdos.

Artículo 42. Ejercicio de acciones.

Artículo 43. Recursos administrativos.

Artículo 44. Responsabilidad de la Junta de Compensación.

TÍTULO VIII.- DE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Artículo 45. Constitución.

TÍTULO IX.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Artículo 46. Disolución.

Artículo 47. Liquidación.

TÍTULO I.- DE LA DENOMINACIÓN, DOMICILIO, OBJETO Y FINES.

Artículo 1.- Denominación

Como “Junta de Compensación del Sector SR-1”, se constituye una entidad urbanística colaboradora de la Administración urbanística actuante, Excmo. Ayuntamiento de La Algaba, en orden al desarrollo, por el sistema de compensación, del Sector SR-1.

Artículo 2.- Naturaleza.

2.1. La Junta de Compensación, en su calidad de entidad urbanística colaboradora, constituye una entidad de derecho público de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, desde la aprobación de sus Estatutos (artículo 132 apdo. 7 y 220 del RLISTA), momento a partir del cual, la Administración Actuante procederá de oficio a la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Cód. Validación: 3HLEYHZ4JSWHWFSYPJ5F29ZWH
 Verificación: <https://aalgaba.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 45





Ayuntamiento de La Algaba

2.2. La Junta de Compensación estará integrada a efectos de reparto de beneficios y cargas por los propietarios de terrenos incluidos en el Sector.

2.3. Igualmente quedará integrada por las entidades públicas titulares de bienes patrimoniales o demaniales incluidos en el ámbito territorial de la Junta de Compensación y, en su caso, por la empresa urbanizadora que se incorpore.

2.4. La transmisión de la titularidad que determina la pertenencia a esta Junta de Compensación llevará consigo la subrogación de los derechos y obligaciones del transmitente, entendiéndose incorporado el adquirente a la Junta de Compensación en el momento de la transmisión.

Artículo 3.- Normativa aplicable.

La Junta de Compensación se regirá por los presentes Estatutos, por las Bases de Actuación que los acompañan y por la normativa contenida en la legislación urbanística estatal y autonómica aplicable.

Artículo 4.- Domicilio.

4.1. El domicilio de la Junta de Compensación se establece inicialmente en Avda. Luis de Morales, núm. 32, 3ª Planta Mod. 1.

4.2. Este domicilio podrá ser trasladado, por acuerdo de la Asamblea General, a otro lugar, dando cuenta a los organismos urbanísticos competentes.

4.3. Las sesiones de la Asamblea General de la Junta de Compensación se celebrarán en el término municipal de La Algaba, en el que tenga el domicilio social la Junta de Compensación o en el lugar que se haga constar en la correspondiente convocatoria, conforme a lo dispuesto en el artículo 21.2. de los presentes Estatutos.

Artículo 5.- Objeto.

La Junta tendrá por objeto la gestión, desarrollo urbanístico y urbanización del Sector, con solidaridad de beneficios y cargas, por los propietarios del suelo comprendido en su perímetro y, en su caso, por los demás titulares de aprovechamientos urbanísticos materializables en dicho Sector, así como el desarrollo de todas las actuaciones exigidas por la ejecución del





Ayuntamiento de La Algaba

sistema de compensación de conformidad con las Bases de Actuación.

Artículo 6.- Funciones.

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

- a) Agrupar a los propietarios de los terrenos comprendidos dentro de su límite de actuación, y en su caso, a los titulares de aprovechamiento urbanístico materializables en el Sector, así como a las entidades públicas que sean titulares de bienes demaniales o patrimoniales incluidos en el ámbito de la Junta de Compensación y, en su caso, la empresa urbanizadora que se incorpore a ésta, los cuales, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se integran en una acción común para la ejecución del planeamiento urbanístico y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios y, una vez ratificado el Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento de La Algaba, llevar a cabo las operaciones técnicas,, jurídicas y materiales previstas en él.
- b) Ejercer la reparcelación forzosa de los terrenos de aquellos propietarios que, al tiempo de adquisición por la Junta de Compensación de personalidad jurídica, no se hallan adheridos al sistema de compensación y no hayan optado por la expropiación forzosa.
- c) Solicitar del Ayuntamiento de La Algaba, el ejercicio de la potestad de expropiación forzosa, en beneficio de la Junta de Compensación, de los terrenos de los propietarios que hayan optado.
- d) Realizar oferta de adquisición a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación.
- e) Aprobar y fijar las condiciones de incorporación y representación de empresas urbanizadoras en la Junta de Compensación.
- f) Redactar, aprobar en su instancia e impulsar la tramitación del Proyecto de Reparcelación del Sector, así como realizar todas las actuaciones tendentes a su desarrollo, ejecución y debida inscripción en el Registro de la Propiedad, con adjudicación de las parcelas resultantes a los miembros de la Junta de Compensación
- g) Redactar los proyectos de urbanización y ejecutar las obras en ellos previstas.
- h) Ceder a la Administración urbanística actuante las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones cuya cesión esté prevista en el planeamiento aplicable.
- i) Adquirir la edificabilidad o las fincas resultantes, en el supuesto de aquellos propietarios, hayan suscrito o no la iniciativa, que hayan optado por el abono de

Cód. Validación: 3HLEYHZ4J5WHWFSYPJ5F2SZWH
 Verificación: <https://aalgaba.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 45





Ayuntamiento de La Algaba

sus costes de urbanización con parte del aprovechamiento lucrativo que pudiera corresponderles.

- j) Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos afectados.
- k) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los componentes de la Junta de Compensación ante cualquier autoridad u organismo de la Administración del Estado, Autonomía, provincia o municipio, en todos sus grados y jurisdicciones, y ante otros terceros particulares.
- l) Solicitar el otorgamiento de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en las disposiciones legales.
- m) Adquirir, poseer, enajenar, gravas, o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la Junta de Compensación, actuando como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los miembros de aquélla, sin que la incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación comporte la transmisión a la misma del dominio de las fincas afectadas, de acuerdo con la LISTA y su Reglamento que lo desarrolla. Para adoptar alguno de los acuerdos enunciados en este apartado será necesaria la mayoría recogida en el artículo 23, apartado 4, de los presentes Estatutos.
- n) Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación que a cada uno de los socios correspondan en los bienes que constituyen,, en su caso, el patrimonio de la Junta de Compensación.
- o) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- p) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Mercantil de la Provincia, para el supuesto que se emitan obligaciones o se estime conveniente a otros efectos.
- q) Interesar de los Órganos urbanísticos competentes la aprobación o ratificación según proceda de los Proyectos de Urbanización, Reparcelación y Expropiación.
- r) En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan, según las disposiciones legales vigentes.

6.2. En el supuesto del apartado c) del párrafo anterior, la expropiación forzosa se realizará por la Administración urbanística actuante, siendo beneficiaria de ella la Junta de Compensación, y la titularidad de los terrenos expropiados será atribuida a la misma Junta, quien los incorporará a la gestión común.

6.3. Los terrenos expropiados en beneficio de la Junta de Compensación, serán adjudicados,





Ayuntamiento de La Algaba

previas las oportunas operaciones de compensación, entre los componentes de aquélla, proporcionalmente a las cuotas que les correspondan, salvo que la Asamblea General acuerde mantener su propiedad en común, a los efectos que estime pertinentes.

TÍTULO II.- DEL ÓRGANO URBANÍSTICO DE CONTROL

Artículo 7.- Administración urbanística actuante.

7.1. La Administración urbanística actuante, bajo cuya tutela y control actuará la Junta de Compensación a los efectos previstos en los artículos de la LISTA y su Reglamento que la desarrolla (RLISTA), será el Excelentísimo Ayuntamiento de La Algaba.

7.2. El Ayuntamiento de La Algaba, designará un representante en la Junta de Compensación, con independencia de los representantes que haya de designar, en su caso, por su condición de titular de suelo y/o de aprovechamiento urbanístico.

7.3. A la Administración urbanística actuante, le corresponderán las funciones que se determinen en la LISTA y RLISTA

TÍTULO III.- DEL ÁMBITO Y DURACIÓN

Artículo 8.- Ámbito.

El ámbito territorial de la Junta de Compensación, es aquél que se define en el P.G.O.U. y Plan Parcial SR-1, para el desarrollo del Sector de suelo Urbanizable Sectorizado SR-1 del PGOU, y que comprende también los terrenos destinados a Sistemas Generales adscritos como los terrenos sobre los que se asienta el desarrollo urbanístico principal, con una superficie total de 490.015 m².

Artículo 9.- Duración.

9.1. La Junta de Compensación tendrá la duración exigida para el cumplimiento de los fines de la misma, y dará comienzo a sus actividades desde la aprobación de sus Estatutos,

Cod. Validación: 3HLEYHZ4J5WHWFSYPJ5F29ZWH
Verificación: <https://aalgaba.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 45





Ayuntamiento de La Algaba

momento a partir del cual adquiere la personalidad jurídica.

9.2. La disolución se producirá conforme al artículo 46 de los presentes Estatutos.

9.3. No obstante lo anterior, los propietarios del Sector SR-1 podrán aprobar actuaciones preparatorias relativas al mismo, antes de que la Junta de Compensación dé comienzo a sus actividades. Estos acuerdos, deberán ser ratificados en el Acta que se levante de la primera Asamblea General de la Junta de Compensación.

Artículo 10.- Delimitación del ámbito de la Junta de Compensación.

10.1. Recepcionada parcialmente la urbanización de alguna zona susceptible de ser ejecutada por fases y transcurrido el año de garantía, podrán excluirse de la Junta de Compensación las fincas de resultado que, contando en ese momento con la condición de solar, sus titulares hayan abonado o avalado los gastos de urbanización que sean imputables para completar la totalidad de la urbanización conforme al proyecto de urbanización y cuántas cargas sean asumibles, incluidas las estimadas para el normal funcionamiento de la Junta de Compensación, hasta su finalización y los gastos derivados de su liquidación.

10.2. A tal efecto, la Asamblea General dará cuenta de dicho acuerdo a la Administración actuante, quién previa delimitación de la unidad de ejecución, someterá a su ratificación la actuación de la cuenta de liquidación provisional y, en su caso, autorizará el levantamiento de la carga real que pose sobre la finca.

TÍTULO IV.- DE LOS REQUISITOS DE INCORPORACIÓN.

Artículo 11.- Composición de la Junta de Compensación.

11.1. La Junta de Compensación se integra por las personas, físicas o jurídicas, propietarias de terrenos incluidos en el ámbito del Sector delimitado y por titulares de aprovechamiento materializable en el ámbito de actuación, en su caso, incorporados a aquella en forma reglamentaria, y por las entidades públicas titulares de bienes demaniales o patrimoniales incluidos en dicho ámbito.

11.2. También podrán formar parte de la Junta de Compensación la empresa urbanizadora, en las condiciones que se establezcan por la Asamblea General.

Cod. Validación: 3HLEYHZ4J5WHWFSYPJ5F29ZVWH
 Verificación: <https://aalgaba.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 45





Ayuntamiento de La Algaba

11.3. El Ayuntamiento se integrará en la Junta de Compensación como Administración urbanística actuante y también, en su caso, como titular de terrenos incluidos en la unidad de ejecución o del exceso que sobre el aprovechamiento subjetivo de los titulares de los suelos integrados en el Sector, representa el aprovechamiento objetivo del Sector.

Artículo 12.- Clases de miembros.

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

Artículo 13.- Miembros fundadores.

Serán miembros fundadores las personas físicas o jurídicas que, por ser titulares de terrenos comprendidos en el Sector o de aprovechamiento materializable en el mismo, hayan presentado la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación y se constituyan en promotores de la Junta de Compensación.

Artículo 14.- Miembros adheridos

14.1. Serán miembros adheridos las personas físicas o jurídicas que sean titulares de terrenos integrados en el Sector que se incorporen a la Junta de Compensación con anterioridad a su constitución, durante el periodo de información pública, tras la notificación de la aprobación inicial al proyecto de Bases de Actuación y Estatutos, o que puedan adherirse hasta el momento del otorgamiento de la escritura de constitución.

14.2. Para su incorporación a la Junta de Compensación deberán solicitarlo a la Administración actuante dentro del periodo señalado en el párrafo anterior, mediante escrito en que se haga constar la solicitud.

14.3. La incorporación de los miembros adheridos a la Junta de Compensación, que no podrá ser más gravosa para estos que para los miembros fundadores, se realizará mediante la aportación de sus fincas originarias, y optando por alguna de las siguientes alternativas:

- a) Abonar las cantidades que en concepto de costes de urbanización y gestión le sean giradas en función de las cuotas respectivas.
- b) Aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas de valor





Ayuntamiento de La Algaba

equivalente a los costes de urbanización que le sean imputables.

14.4. El pago de la cantidad a que se refiere el párrafo anterior, letra a), no podrá ser dispensado en caso alguno, ni fraccionado su abono.

14.5. Los propietarios podrán optar en el plazo señalado en el apartado primero de este artículo por la no participación 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 estuvieren afectos a la gestión del sector.

14.6. El hecho de no presentar a la Administración urbanística actuante la solicitud prevista en el párrafo segundo, así como no optar por la no participación conforme al párrafo anterior, en el plazo y forma señalados, facultará a la Junta a utilizar el derecho de reparcelación forzosa mencionado en el artículo 6.1.b) de los presentes Estatutos.

Artículo 15.- Empresas urbanizadoras.

15.1. En cualquier momento podrán incorporarse a la Junta de Compensación una o varias empresas urbanizadoras con objeto de coadyuvar con la misma, asumiendo la financiación de la actuación y prestando especialización profesional a la gestión urbanística de acuerdo con las condiciones libremente pactadas. En este supuesto será la Asamblea General de la Junta de Compensación la que fije y apruebe el Convenio a suscribir con dicha o dichas empresas.

15.2. Si la incorporación se produjese con posterioridad a la constitución de la Junta, deberá ser solicitado por escrito a la Junta de Compensación, haciéndose constar la aceptación de los presentes Estatutos y su sometimiento a ellos, pronunciándose la Asamblea General sobre tal incorporación. En el escrito de solicitud de incorporación se especificará las condiciones de financiación y, en su caso, la solvencia técnica a los efectos de coadyuvar con la empresa urbanizadora especificando las condiciones de su retribución en las tareas de gestión del sistema de compensación.

15.3. Para valorar las aportaciones de las urbanizadoras y de las adjudicaciones a su favor, se estará a lo señalado en las Bases de Actuación.

15.4. El acuerdo aprobatorio o no, de su incorporación a la Junta de Compensación, será notificado a la empresa urbanizadora solicitante.

15.5. Para la validez de la incorporación de la empresa o empresas urbanizadoras será preciso, además, que éstas garanticen la gestión y financiación del Sector en la forma y cuantía que determine, en su caso, la Junta de Compensación.





Ayuntamiento de La Algaba

15.6. La empresa urbanizadora a la que se refiere este artículo, es distinta de la empresa constructora, entendiéndose por tal, conforme al apartado 2 del artículo 97.ter de la LOUA, aquella persona física o jurídica encargada de la ejecución material de las obras de urbanización conforme al proyecto de urbanización aprobado.

TÍTULO V.- ÓRGANOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Artículo 16.- Órganos de gobierno de la Junta.

Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán:

- a) La Asamblea General.
- b) El Presidente.
- c) El Secretario.

Capítulo 1.- De la Asamblea General.

Artículo 17.- Naturaleza.

17.1. La Asamblea General es el órgano supremo de la Junta de Compensación y estará constituida por todos los miembros de la misma y conocerá, deliberará y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia.

También participará en la Asamblea General, con voz y sin voto, el representante del Ayuntamiento designado por la Corporación en su calidad de Administración urbanística actuante.

Sí actuara con voz y voto, respecto de los terrenos patrimoniales o generadores de aprovechamiento urbanístico incluido en la unidad de ejecución.

17.2. Todos los miembros, incluso los disidentes y los no asistentes a sus reuniones, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por la Asamblea General, sin perjuicio de las acciones que les correspondan frente a los mismos.





Ayuntamiento de La Algaba

Artículo 18.- Clases de Asamblea General.

18.1. Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias y Extraordinarias.

18.2. La Asamblea General Ordinaria se reunirá dos veces al año:

- a) Dentro de los primeros meses de cada ejercicio económico, que coincidirá con los años naturales, celebrará sesión para conformar la gestión común y aprobar, en su caso, la Memoria y Cuentas del ejercicio económico anterior, previo informe, en su caso, de los Censores de las Cuentas, designados al efecto.
- b) En el mes de noviembre de cada año, se convocará para conocer y aprobar el Presupuesto del ejercicio económico siguiente.

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

18.4. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando lo estime necesario el Presidente, o lo soliciten por escrito asociados que representen, al menos, el veinte por ciento (20%) de las cuotas, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar, y en cuyo caso el Presidente deberá convocar la Asamblea General Extraordinaria solicitada dentro de los quince (15) días siguientes a la solicitud.

Artículo 19.- Facultades de la Asamblea General.

19.1. Corresponden a la Asamblea General las facultades siguientes:

- a) Aprobar el Proyecto de Reparcelación.
- b) La modificación de estos Estatutos, con el quórum señalado en el artículo 23, apartado 3, sin perjuicio de su posterior aprobación municipal.
- c) Aprobar la memoria y cuentas de cada ejercicio económico.
- d) Aprobar el Presupuesto de cada ejercicio de la Junta de Compensación.
- e) Aprobar el programa de las derramas de la urbanización ordinarias, para atender a los gastos de urbanización previstos en el Presupuesto anual.
- f) La imposición de derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el Presupuesto anual o para enjugar el déficit temporal de éste.
- g) Acordar, en su caso, la constitución de las garantías que hayan sido exigidas por

Cód. Validación: 3HLEYHZ4J5WHWFSYPJ5F29ZWH
 Verificación: <https://laalgaba.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 45





Ayuntamiento de La Algaba

los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.

- h) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria, de los terrenos afectados, en los términos previstos por el artículo 6.1.j) de los presentes Estatutos.
- i) Resolver sobre la incorporación de empresa o empresas urbanizadoras o, en otro caso, determinar la empresa o empresas constructoras que ejecutarán materialmente las obras de urbanización, actuando en todo caso como órgano autorizante del gasto.
- j) Valorar las obras de urbanización y otros gastos de urbanización ejecutados o sufragados con anterioridad por algunos de los socios de la Junta de Compensación, en función de adecuación a las previsiones del planeamiento y del Proyecto de Urbanización.
- k) Adoptar el acuerdo de entablar acciones judiciales en defensa de los intereses de la Junta de Compensación.
- l) Acordar la disolución de la Junta de Compensación con arreglo a lo previsto en el TÍTULO IX de estos Estatutos.
- m) Cualesquiera otros asuntos que afecten con carácter relevante a la vida de la Entidad y así se determine por la propia Asamblea General.

19.2. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en la convocatoria, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, salvo en el supuesto contemplado en el artículo 22.4 de los presentes Estatutos.

Artículo 20.- Derecho de asistencia.

Podrán asistir a las sesiones de la Asamblea General las personas físicas y los representantes de las personas jurídicas en quienes concurran la calidad de miembro de la Junta de Compensación, por sí o mediante representación conferida a otra persona, con las limitaciones y requisitos establecidos en estos Estatutos.

Artículo 21.- Convocatoria.

21.1. Las reuniones de la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria serán convocadas por el Secretario, por orden del Presidente, mediante carta certificada u otro medio que permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante, remitida a los miembros de la Junta de Compensación, con cinco (5) días de antelación a la fecha en que hayan de celebrarse.





Ayuntamiento de La Algaba

21.2. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión, así como los puntos del orden del día que hayan de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General, que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, excepto en el supuesto previsto en el artículo 22.4 de los presentes Estatutos.

21.3. La convocatoria de la Asamblea General Ordinaria contendrá, además la indicación de que en el domicilio social de la Junta de Compensación estará a disposición de los miembros de la misma, en horas hábiles de oficina y hasta el día de la reunión la Memoria y Cuentas, o el Presupuesto para el ejercicio económico siguiente.

21.4. La convocatoria de la Asamblea General Extraordinaria contendrá asimismo, la indicación de que en el domicilio social de la Junta de Compensación, estará a disposición de los miembros de la misma, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, la documentación correspondiente a los asuntos a tratar.

Artículo 22.- Constitución.

22.1. La Asamblea General, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurren a ella, por sí o por medio de representante, miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos el cincuenta por ciento (50%) de las cuotas definidas en el artículo 33 de los presentes Estatutos.

22.2. En segunda convocatoria, que se celebrará media hora después de la primera, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General cualquiera que sea el número de los asistentes.

22.3. Los miembros podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en la Asamblea General, debiendo designar las personas jurídicas un sola persona como representante.

22.4. Si hallándose presentes o representantes la totalidad de los miembros y el representante de la Administración acordarán por unanimidad celebrar Asamblea General Universal, ésta quedará válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria.

Artículo 23.- Régimen de sesiones.

23.1. Los acuerdos se adoptarán por mayorías de cuotas, presentes o representadas, computándose las participaciones en la forma señalada en el artículo 33 de los presentes





Ayuntamiento de La Algaba

Estatutos y, en caso de empate, el voto del Presidente tendrá calidad dirimente.

23.2. Los acuerdos de modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación, señalamiento de cuotas y rectificación de éstas, requerirán en todo caso el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento (50%) de dichas cuotas.

23.3. Los acuerdos recogidos en el artículo 6, apartado 6.1.e) de los presentes Estatutos, requerirán en todo caso el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento (50%) de dichas cuotas.

23.4. Para la aprobación del Proyecto de Reparcelación, será necesario el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie del Sector o de las cuotas de participación o representación, sin perjuicio de su ratificación por el Ayuntamiento. 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, se actuará de acuerdo a lo dispuesto por el LISTA.

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

Artículo 24.- Reajuste de cuotas.

Si a consecuencia de aportaciones extraordinarias, por incorporación de empresa urbanizadora u otras causas sobrevenidas o después de practicada la reparcelación, quedarán modificadas las participaciones inicialmente establecidas, se fijarán por la Asamblea General las nuevas cuotas que correspondan.

Artículo 25.- Actas y certificaciones.

25.1. De cada reunión de la Asamblea General se levantará la oportuna acta en la que se hará constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, que deberá ser sometida a la Asamblea General, para su aprobación en la misma sesión o en la siguiente reunión que se celebre.

25.2. Dichas actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario de la Junta de Compensación.





Ayuntamiento de La Algaba

25.3. El Secretario, con el visto bueno del Presidente y a requerimiento de los miembros de la Junta de Compensación y de los órganos urbanísticos, podrá expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Capítulo 2.- Del Presidente.

Artículo 26.- Nombramiento.

El Presidente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá duración de dos años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

Artículo 27.- Funciones.

27.1. Serán funciones del Presidente:

- a) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandatos y poderes generales a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, tanto en el ámbito judicial como extrajudicial.
- b) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad.
- c) Autorizar los actos de la Asamblea General, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- d) Abrir, seguir y cancelar, a nombre de la Junta de Compensación, cuentas corrientes y de ahorro en toda clase de bancos e instituciones de crédito y ahorro; disponer de esas cuentas mediante talones, cheques y demás instrumentos de pago; firmar la correspondencia, recibos y resguardos; librar, aceptar, endosar, anular y descontar efectos mercantiles; protestar por falta de aceptación o de pagos letras de cambio y, en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas por la actividad de la Junta de Compensación.
- e) La elevación al Ayuntamiento del Proyecto de Reparcelación tras su aprobación o cuando, por cualquier circunstancia no pudiera alcanzarse su aprobación en la Asamblea General tras dos votaciones.
- f) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General.
- g) En general, todas aquellas funciones que no se atribuyan expresamente a la Asamblea General o sean delegadas expresamente por ésta.

Cód. Validación: 3HLEYHZ4J5WHWFSYPJ5F2SZWH
 Verificación: <https://aalgaba.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 45





Ayuntamiento de La Algaba

Capítulo 3.- El Secretario.

Artículo 28.- Nombramiento.

28.1. Actuará de Secretario de la Asamblea General la persona designada por ésta, pudiéndose nombrar un suplente del mismo.

28.2. El Secretario, que actuará con voz y sin voto en los órganos de la entidad, levantará acta de las reuniones de la Asamblea General, haciendo constar el resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados, y expidiendo certificaciones con el visto bueno del Presidente.

Artículo 29.- Funciones.

Serán funciones del Secretario:

- a) Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General y llevar el libro de actas de las citadas reuniones.
- b) Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General, transcribiéndolas en el libro de actas correspondiente.
- c) Llevar un libro de registro en el que se relacionarán todos los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus datos personales, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos que a cada uno corresponden.
- d) Representar a la Junta de Compensación ante la Administración actuante o cualquier otra Administración u organismo con competencias sectoriales, a efectos puramente administrativos.
- e) Expedir las certificaciones de los actos y acuerdos de los órganos de la Junta de Compensación.
- f) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Presidente.

Artículo 30.- Sustitución.

El Secretario, en caso de vacante, ausencia o enfermedad, será sustituido por el suplente designado por éste.





Ayuntamiento de La Algaba

TÍTULO VI.- DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Artículo 31.- Derechos.

31.1. Serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- a) Asistir, presentes o mediante representante, y participar con voz y voto en las reuniones de la Asamblea General de la Junta de Compensación e intervenir en la adopción de los acuerdos proporcionalmente a la cuota que represente su aportación, salvo en caso del Ayuntamiento de La Algaba, cuando actúe en calidad de Administración actuante, que tendrá voz pero no voto.
- b) Intervenir en la elección de los cargos sociales y ser elegibles para los mismos.
- c) Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición de los terrenos de su propiedad o de sus cuentas respectivas, quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones del vendedor dentro de la Junta de Compensación. Esta subrogación se producirá incluso cuando las enajenaciones se realicen libres de cargas urbanísticas y de urbanización.
- d) Adquirir la titularidad de las parcelas que les sean adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, en la forma y con los requisitos establecidos en estos Estatutos.
- e) Participar en los beneficios que se obtengan por la Entidad como resultado de su gestión urbanística en proporción a su participación en la misma.
- f) Presentar proposiciones y sugerencias ante los órganos de gobierno de la Junta de Compensación.
- g) Cuantos derechos les correspondan conforme a lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las disposiciones legales aplicables.

31.2. Los cotitulares de una finca o cuota de participación habrán de designar, en documento fehaciente, a una sola persona con amplias facultades para el ejercicio de las de miembro de la Junta de Compensación, respondiendo solidariamente frente a ésta de cuantas obligaciones derivan de su condición. Si no se designare representante en el plazo que al efecto se señale por la Junta, lo nombrará la Administración actuante.

31.3. Cuando las fincas pertenezcan a menores o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representadas en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismo.





Ayuntamiento de La Algaba

Artículo 32.- Obligaciones.

32.1. Los miembros de la Junta de Compensación tendrán las siguientes obligaciones:

- a) Contribuir a los gastos ordinarios y extraordinarios que se ocasionen por el funcionamiento de la Junta de Compensación, ,en función de la cuota que le hubiera sido atribuida.
- b) Aportar en el acto de adhesión a la Junta de Compensación,, los documentos acreditativos de su titularidad sobre las fincas aportadas, mediante certificación registral de su propiedad, acreditativa de dominio, superficie, linderos, estado de cargas y, en su defecto, sus títulos de propiedad.
- c) Designar un domicilio a efectos de notificaciones, comunicando las posteriores modificaciones del mismo, así como una cuenta de correo electrónico que se compromete a mantener y consultar. Se considerarán bien practicadas las notificaciones dirigidas a los domicilios declarados por los miembros de la Junta de Compensación que consten en el libro registro que, a tal efecto, se llevará por el Secretario de la Junta de Compensación; así como las notificaciones dirigidas por vía electrónica a los miembros, debiendo éstos acusar inmediato recibo de las mismas a los efectos de la mejor y eficaz gestión de la Junta de Compensación.
- d) Regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación dentro de los plazos que para ello se señalen.
- e) Notificar al Presidente de la Junta de Compensación, en forma fehaciente la enajenación de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación o de la cuota que le hubiese sido atribuida en ella, indicando el nombre y domicilio del nuevo titular, quien se subrogará en los derechos y obligaciones del anterior. A este fin deberá hacerse constar en la escritura de compraventa la afección de los terrenos al resultado de la gestión común de la Junta de Compensación, la cuota que le correspondiera en la misma y la subrogación que se produce en los derechos y obligaciones del transmitente, así como el cumplimiento del deber de notificación a la Junta de Compensación de la transmisión correspondiente.
- f) Cumplir los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta de Compensación sin perjuicio de los recursos a que hubiera lugar. El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de sus deberes legales y obligaciones, habilitará para la aplicación de la reparcelación forzosa, o en su caso, de la expropiación de los terrenos y derechos a favor de la entidad urbanística, que tendrá la condición de beneficiaria.
- g) En los supuestos de titularidades dudosas o litigiosas, quienes se atribuyan o litiguen por la propiedad deberán abonar a partes iguales los gastos que les sean imputables a la misma. En caso de impago de los gastos de urbanización que les





Ayuntamiento de La Algaba

correspondan, la Administración actuante, titular fiduciaria de los aprovechamientos resultantes, podrá exigir su abono a los obligados por la vía de apremio.

Artículo 33.- Cuotas sociales.

33.1. La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones establecidos, así como la determinación de las parcelas resultantes de la actuación urbanística que han de ser adjudicadas a cada uno de aquellos por vía de compensación individualmente o excepcionalmente en régimen de copropiedad, vendrán definidas por cuota o porcentaje sobre el total que a cada uno corresponda.

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

33.3. La superficie computable será la resultante de la medición practicada al efecto, debiendo, no obstante, acreditarse por medio de certificación registral o, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición.

33.4. Cuando la superficie acreditada en los títulos no coincida con la realidad física, prevalecerá ésta sobre aquélla, sin perjuicio de las acciones legales que procedan.

33.5. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, éstas formarán parte de la finca de reemplazo, el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida, y en el supuesto de no declararse alguna carga o de que las declaradas no se ajustasen a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar en el momento de la compensación, serán a cargo del propietario que hubiera cometido la omisión, manteniéndose las cargas sobre las parcelas que le correspondan.

33.6. El valor de los demás bienes y derechos distintos al suelo afectado por el Proyecto de Reparcelación no influirá en la participación de los miembros, sin perjuicio de su determinación a efectos del Proyecto de Reparcelación conforme a las reglas establecidas legalmente.

33.7. Las cuotas resultantes de la determinación de la superficie de los terrenos aportados definirán el voto porcentual de cada uno de los miembros de la Junta de Compensación y su participación en los derechos y obligaciones establecidos en los presentes Estatutos.





Ayuntamiento de La Algaba

33.8. En caso de que se produzca la incorporación a la Junta de Compensación de empresas urbanizadoras, en el momento de la integración de éstas, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios asignándose la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada.

33.9. En el supuesto de que alguna de las fincas pertenezca en nuda propiedad a una persona y cualquier otro derecho real limitativo de dominio a otra, la calidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá al nudo propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho perciba el rendimiento económico que constituya el contenido del mismo.

TÍTULO VII.- RÉGIMEN ECONÓMICO Y JURÍDICO

Capítulo 1.- Régimen Económico

Artículo 34.- Ingresos de la Junta de Compensación

Los medios económicos de que dispondrá la Junta de Compensación para hacer frente a los gastos de urbanización, en los términos a los que se refiere el artículo 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, estarán constituidos por los siguientes ingresos:

- a) Las aportaciones de los miembros.
- b) Las subvenciones, créditos, donaciones, etc, que se obtengan.
- c) El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación.
- d) Las rentas y productos de su patrimonio.
- e) Las participaciones e ingresos que procedan de convenio con otras entidades y organismos para la realización de los fines urbanísticos.

Artículo 35.- Aportaciones de los miembros.

35.1. Las aportaciones o cuotas de urbanización de los miembros de la Junta de Compensación se materializarán en las derramas que sean acordadas por la Asamblea General. Dicho órgano definirá, con ocasión de la aprobación del presupuesto anual, el programa de pago de las mismas.

35.2. En todo caso, la cuantía de las aportaciones será proporcional a la cuota de participación de cada miembro por la Asamblea General, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 33 de los presentes Estatutos.





Ayuntamiento de La Algaba

Artículo 36.- Pago de las cuotas de urbanización.

Para el pago del justiprecio, indemnizaciones y gastos de urbanización, conservación y complementarios, los miembros asociados deberán realizar el pago de las cantidades dentro de los 30 días siguientes a la fecha de efectuarse el requerimiento por parte del Presidente de la Asamblea General a dicho efecto. La falta de pago de éstas cantidades producirán los siguientes efectos:

I.- Un recargo del 10% del importe de la cantidad dejada de satisfacer si se abona durante los treinta días siguientes a la finalización del plazo para el pago.

II.- El devengo a favor de la Junta de Compensación de un interés anual del 18% desde el día que nazca la obligación de pagar hasta el día que se abone la cantidad adeudada. El interés se aplicará únicamente por la deuda real, excluyéndose los recargos antes establecidos.

III.- Transcurridos los 60 días desde el requerimiento del pago de la Junta de Compensación sin haberse satisfecho el pago, la Asamblea podrá proceder a la reparcelación forzosa o instar a la administración actuante a la expropiación en su caso a favor de la Junta de Compensación de los derechos patrimoniales. Podrá también interesar de la misma el cobro por la vía de apremio, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario de la Asamblea, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación, que tendrá eficacia ejecutiva. Alternativamente se podrá utilizar la vía judicial para la reclamación del pago. En todo caso, desde la terminación del periodo voluntario de pago hasta la efectividad de éste, el socio moroso quedará en suspenso respecto al ejercicio de sus derechos dentro de la Junta de Compensación.

IV.- A los efectos expropiatorios antes citados se estará a lo previsto en la LISTA y su Reglamento que la desarrolla.

Artículo 37.- Gastos de la Junta de Compensación.

Serán gastos de la Junta de Compensación los derivados de la actuación urbanística, los previstos en la LISTA y RLISTA y entre ellos:

- a) La financiación y cesión a la Administración urbanística actuante de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones cuya cesión estuviera prevista en el Planeamiento aplicables, así como aquéllas cuya realización sea legal y válidamente acordada por los órganos de gobierno de la Junta de Compensación.
- b) Los destinados al abono de honorarios profesionales, administrativos, de vigilancia, etc.





Ayuntamiento de La Algaba

- c) Las indemnizaciones necesarias por expropiación de bienes y derechos.
- d) Los gastos de urbanización y gestión del sistema. Dichos gastos de gestión no podrán ser superiores al diez por ciento (10%) del total de los de urbanización.
- e) El importe de los gastos asumidos por los promotores iniciales de la actuación dirigido a cumplimentar los presupuestos legales de ejecución, tales como los costes de elaboración del Plan Parcial de Ordenación del Sector, tasas liquidadas al efecto, anuncios y notificaciones, y gastos de avales legalmente exigidos, gastos derivados del Establecimiento del sistema por Compensación, etc.
- f) Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

Artículo 38.- De los gastos anticipados

Los gastos que se hayan satisfecho anticipadamente, en beneficio de la gestión común, por los propietarios promotores, serán de cuenta de la Junta de Compensación, previa justificación ante la Asamblea General, y con el acuerdo de ésta. Aquéllos podrán reclamar la parte proporcional al resto de los propietarios o solicitar que le sea deducida de la primera o primeras cuotas que estén obligados a satisfacer.

Artículo 39.- Contabilidad.

La Junta de Compensación, llevará la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados para que en todo momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas, y de ellos deriven las cuentas que han de rendirse. A tal efecto, la Junta de Compensación podrá realizar la contratación de persona o empresa específica para la llevanza de la contabilidad de la gestión económica de la Junta de Compensación, así como las tareas de asesoramiento de su fiscalidad.

Capítulo 2.- Régimen jurídico.

Artículo 40.- vigencia de los Estatutos.

40.1. Los presentes Estatutos, una vez legalmente aprobados, tendrán naturaleza obligatoria para la Administración y los miembros de la Junta de Compensación.

40.2. Cualquier modificación de los Estatutos, que se acuerde por la Asamblea General,





Ayuntamiento de La Algaba

requerirá la aprobación del Órgano Urbanístico Actuante.

Artículo 41.- Ejecutividad de los acuerdos.

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

Artículo 42.- Ejercicio de acciones.

Para el ejercicio de acciones civiles o mercantiles por los miembros de la Junta de Compensación contra ésta será necesaria la formulación previa de los recursos administrativos previstos en el artículo siguiente.

Artículo 43.- Recursos administrativos.

43.1. Contra los acuerdos de la Asamblea General se podrá formular recurso de alzada ante la Administración actuante, conforme a lo dispuesto en los artículos 114, 115 y concordantes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común o norma que lo sustituya.

Se tendrán por notificados los acuerdos si aprobada el acta en la misma sesión se entrega copia de la misma a los asistentes, debiendo expresarse en el acuse de recibo de la entrega del acta o su certificado, suscrito éste por el asistente, el recurso o recursos que contra los acuerdos adoptados puedan interponerse.

43.2. Los acuerdos de la Asamblea General serán considerados firmes si no fueran impugnados en el plazo y con las condiciones señaladas en los párrafos precedentes.

43.3. Solamente podrán recurrir contra los acuerdos de la Asamblea General los miembros que hubieran asistido a la reunión por sí o debidamente representados y hubieran votado contra los acuerdos impugnados, y los no asistentes dentro del plazo de un mes desde su notificación.

Artículo 44.- Responsabilidad de la Junta de Compensación.

La Junta de Compensación será directamente responsable frente a los órganos urbanísticos de





Ayuntamiento de La Algaba

la urbanización completa y de las demás obligaciones resultantes del Planeamiento. La incorporación de empresa urbanizadora en la gestión de la Junta de Compensación ni enerva ni excusa la responsabilidad de la Junta de Compensación frente a la Administración actuante.

TÍTULO VIII.- DE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Artículo 45.- Constitución.

La escritura pública de constitución de la Junta de Compensación se otorgará de acuerdo con la legislación vigente y en especial deberán constar a lo siguiente:

- 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 del órgano rector.
- d) Acuerdo de constitución.

TÍTULO IX.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 46.- Disolución

46.1. La Junta de Compensación se disolverá por acuerdo de la Asamblea General, cuando se haya dado pleno cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización y se haya procedido a la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.

46.2. En todo caso, la disolución de la Junta de Compensación requerirá para su efectividad la aprobación por el Ayuntamiento, previo acuerdo del cincuenta por ciento (50%) de las cuotas. Del acto de aprobación de la disolución de la Junta se dará traslado al Registro de Entidades Colaboradoras para su debida constancia.

46.3. Procederá igualmente la disolución de la Junta de Compensación en los demás supuestos previstos en la legislación urbanística vigente.

Artículo 47.- Liquidación.

Acordada válidamente la disolución de la Junta de Compensación, la Asamblea General





Ayuntamiento de La Algaba

adoptará los acuerdos pertinentes para su liquidación, mediante el cobro de créditos y el pago de deudas, y el remanente, si lo hubiere, se distribuirá entre sus miembros en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

ANEXO 1.

OFERTA DE ADQUISICIÓN A LOS PROPIETARIOS QUE NO SUSCRIBAN LA INICIATIVA, DE LOS TERRENOS DE SU TITULARIDAD AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN.

A los propietarios de terrenos incluidos dentro del Sector SR-1, que no suscriban la iniciativa para el establecimiento del sistema, se les abonará, si así lo aceptan expresamente, SEIS EUROS (6,00 €) por cada metro cuadrado de suelo (m²) de su titularidad afectados por la actuación.

Esta oferta se mantendrá hasta el momento de la constitución de la Junta de Compensación, siempre que ésta se produzca en el plazo de seis (6) meses desde la presentación de la iniciativa.

ANEXO 2.

PRESUPUESTO ESTIMADO DE GASTOS TOTALES DE URBANIZACIÓN.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 95 LISTA, el presupuesto estimado de los gastos de urbanización del sector se cifra en la cantidad de NUEVE MILLONES NOVECIENTOS VEINTISIETE MIL CIENTO CATORCE EUROS (9.927.114 €), conforme a lo previsto en el artículo 113 de la LOUA.

ANEXO 3.

OFERTA DE COMPENSACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN MEDIANTE CESIÓN DE TERRENOS EDIFICABLES A LOS PROPIETARIOS QUE SE ADHIERAN A ESTA INICIATIVA OPTANDO POR DICHA COMPENSACIÓN, Y A LOS PROPIETARIOS SUJETOS A REPARCELACIÓN FORZOSA.

A los propietarios de suelo y derechos dentro de la Unidad de Ejecución que opten por la compensación de los costes de urbanización mediante la cesión de terrenos edificables, así





Ayuntamiento de La Algaba

como a los que queden sujetos a reparcelación forzosa, se les detraerá una (1) Unidad de Aprovechamiento por cada OCHENTA Y NUEVE CON SETENTA Y SEIS CENTIMOS (89,76 €) de cargas urbanísticas que les corresponda. La compensación neta correlativa a su derecho se le adjudicará en el proyecto de reparcelación en parcelas de resultado en las que no pesará carga real de urbanización alguna.

En el momento de la aprobación de Proyecto de Reparcelación en el seno de la Junta de Compensación podrá reajustarse el valor de la unidad de aprovechamiento en virtud de informe de tasación actualizado a esa fecha.

La Junta de Compensación o los propietarios que asuman el compromiso de financiar las cargas de urbanización en sustitución de quienes manifiesten su interés en optar por dicha compensación serán adjudicatarios de fincas de resultado, asumiendo por tanto el compromiso de financiar tales gastos, a los que quedarán afectos con carácter real tales fincas de resultado.

Idéntico régimen se seguirá respecto de los propietarios que por cualquier supuesto legalmente previsto fueran objeto de reparcelación forzosa.

En el supuesto de expropiación forzosa, se estará a las reglas de valoración establecidas en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por le que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

ANEXO 4.

GARANTÍAS ECONÓMICAS PARA EL DESARROLLO DE LOS TRABAJOS.

Como garantía para el desarrollo de los trabajos del exacto cumplimiento de los compromisos adquiridos entre la Junta de Compensación y el Ayuntamiento, se prestará ha prestado un aval bancario o cualquier otro medio legal de garantía válidamente admitida en Derecho por importe de SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA OCHO EUROS (694.898 €), equivalente al siete por ciento (7,00%) de los gastos de urbanización que ascienden, según lo dispuesto en el Anexo 2, a NUEVE MILLONES NOVECIENTOS VEINTISIETE MIL CIENTO CATORCE EUROS (9.927.114 €)

En todo caso, los terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, con anotación en el Registro de la Propiedad.

Por consiguiente, con la constitución de los medios de garantía descritos queda suficientemente garantizado desde el punto de vista económico el desarrollo y ejecución de la urbanización del Sector.





Ayuntamiento de La Algaba

ANEXO II

COMPROMISOS DE PLAZOS.

Los propietarios Promotores del establecimiento del sistema de Compensación del Sector SR-1 del PGOU DE LA ALGABA, se comprometen a gestionar los plazos de presentación de los distintos documentos a tramitar, a respetar los límites temporales de ejecución de las obras de urbanización y las determinaciones con relación a la conservación de las infraestructuras a ejecutar en el Sector SR-1 establecidos en el Plan de Etapas del Plan Parcial de Ordenación SR-1 “La Quinta” y que se concretan en:

- Tramitación del Proyecto de Reparcelación en un plazo máximo de seis meses desde la aprobación de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- Tramitación del Proyecto de Urbanización en un plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
- Ejecución de las distintas fases del Proyecto de Urbanización en plazo máximo de cuatro años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Plan Parcial de Ordenación SR-1 “La Quinta”.

ANEXO III

JUSTIFICACIÓN DE LA SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA.

La viabilidad económica de la iniciativa urbanística formulada para el desarrollo del Sector SR-1, está plenamente garantizada atendiendo al valor de los terrenos objeto de urbanización, a los recursos de las mercantiles promotoras de la iniciativa (**EXPLORACIONES RÚSTICAS CONTRERAS,S.L y ASENTADORES CONTRERAS RODRIGUEZ S.L., BOULEMAR DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., HIFORCEM VIGAS Y PREFABRICADOS S.L. y BELISARIO CONSULTORES, S.L.**), a las fuentes de financiación que ésta puede obtener a tal efecto, y a los propios recursos que genere la ejecución de la urbanización y la edificación de las parcelas resultantes.

Así pues, tanto por la acreditada solvencia de la entidad promotora, como por el propio valor de los terrenos, los costes de urbanización que se devenguen como consecuencia de la ejecución urbanística del Sector SR-1 quedan suficientemente garantizados.

ANEXO IV

JUSTIFICACIÓN DE LA SOLVENCIA TÉCNICA.

las mercantiles promotoras de la iniciativa **EXPLORACIONES RÚSTICAS CONTRERAS, S.L y ASENTADORES CONTRERAS RODRIGUEZ S.L., BOULEMAR DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., HIFORCEM VIGAS Y**





Ayuntamiento de La Algaba

PREFABRICADOS S.L. y **BELISARIO CONSULTORES, S.L.** han encargado a las empresas consultoras, de reconocida experiencia y trayectoria profesional:

- **ESTUDIO DE ARQUITECTURA FORUM S.L.**, la redacción de los documentos urbanísticos y proyecto de urbanización y dirección de obras.
- **PROYECTOS TÉCNICOS FORUM SL** la gestión de la Junta de Compensación.

Queda pues justificada la solvencia técnica de la Junta de Compensación con el asesoramiento de las citadas empresas consultoras.

En La Algaba, a fecha de firma electrónica.

El Alcalde

Fdo.: Diego M. Agüera Piñero

Cod. Validación: 3HLEYHZ4JSWHWFSYPJ5F29ZWH
Verificación: <https://aalgaba.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 45

