

AYUNTAMIENTO DE UMBRETE
ENTRADA
21/12/2021 19:40
8738

**Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación  
Junta de Compensación Unidad de Ejecución SR-14  
Normas Subsidiarias Adaptadas a la LOUA  
Umbrete (Sevilla)**

**Promotor**                    **Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U.**

**Redactor**                    **Geasyprom, S.L.**  
**C/ Doctor Miguel Ríos Sarmiento, 136, 41020 - Sevilla**

**Sevilla, Diciembre de 2021**

Código Seguro de Verificación	IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU	Fecha	21/12/2021 19:40:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU</a>	Página	1/35



# ÍNDICE

## ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN A CONSTITUIR EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL SECTOR SR-14 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE UMBRETE (SEVILLA)

### TÍTULO PRIMERO

#### DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1. *Denominación.*
- Artículo 2. *Carácter*
- Artículo 3. *Normativa aplicable.*
- Artículo 4. *Domicilio.*
- Artículo 5. *Objeto.*
- Artículo 6. *Funciones.*
- Artículo 7. *Administración actuante.*
- Artículo 8. *Duración.*

### TÍTULO SEGUNDO

#### MIEMBROS. INCORPORACIÓN A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN Y SU CONSTITUCIÓN. TRANSMISIONES Y ADQUISICIONES.

- Artículo 9. *Miembros.*
- Artículo 10. *Incorporación de Empresas Urbanizadoras.*
- Artículo 11. *Cuestiones de titularidad, capacidad y representación.*
- Artículo 12. *Actuación fiduciaria de la Junta de Compensación.*
- Artículo 13. *Transmisión de bienes y derechos.*
- Artículo 14. *Terrenos adquiridos por la Junta de Compensación.*
- Artículo 15. *Derechos de los miembros.*
- Artículo 16. *Obligaciones de los miembros.*

### TÍTULO TERCERO

#### ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

- Artículo 17. *Enumeración.*
- Artículo 18. *Asamblea General.*
- Artículo 19. *Reuniones.*
- Artículo 20. *Facultades.*
- Artículo 21. *Del Presidente.*
- Artículo 22. *Del Secretario.*
- Artículo 23. *Medios personales.*

Código Seguro de Verificación	IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU	Fecha	21/12/2021 19:40:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU</a>	Página	2/35



AYUNTAMIENTO DE UMBRETE
ENTRADA
21/12/2021 19:40
8738

**TÍTULO CUARTO**  
*FUNCIONAMIENTO DE LA ENTIDAD*

- Artículo 24.** *Convocatoria de sesiones.*  
**Artículo 25.** *Quórum de constitución.*  
**Artículo 26.** *Adopción de los acuerdos.*  
**Artículo 27.** *Cómputo de votos.*  
**Artículo 28.** *Actas.*

**TÍTULO QUINTO**  
*APORTACIONES Y MEDIOS ECONÓMICOS*

- Artículo 29.** *Presupuesto de la entidad.*  
**Artículo 30.** *Recursos de la Junta de Compensación.*  
**Artículo 31.** *Importe y pago de las Cuotas.*  
**Artículo 32.** *Contabilidad.*

**TÍTULO SEXTO**  
*DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN*

- Artículo 33.** *Disolución.*  
**Artículo 34.** *Liquidación.*

Código Seguro de Verificación	IV7CUWLTL57KSRMYVUHGGJXTEU	Fecha	21/12/2021 19:40:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLTL57KSRMYVUHGGJXTEU">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLTL57KSRMYVUHGGJXTEU</a>	Página	3/35



**BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN A CONSTITUIR EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL SECTOR SR-14 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE UMBRETE (SEVILLA)**

**Base I:** *Ámbito territorial.*

**Base II:** *Finalidad.*

**Base III:** *Normativa urbanística.*

**Base IV:** *Vigencia y modificación de las bases.*

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

**Base VI:** *Régimen Económico de incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación.*

**Base VII:** *Reparcelación Forzosa y Expropiación de los propietarios no adheridos a la Junta que lo soliciten.*

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

**Base IX:** *Valoración e indemnización de los elementos existentes sobre las fincas aportadas.*

**Base X:** *Subsistencia y extinción de derechos y cargas reales existentes sobre las fincas. Valoración e indemnización de los mismos.*

**Base XI:** *Extinción y subsistencia de otros derechos e indemnización de los mismos.*

**Base XII:** *Adjudicación y valoración de las parcelas resultantes.*

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

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

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

**Base XVI:** *Contratación y ejecución de las obras de urbanización.*

**Base XVII:** *Incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la legislación urbanística para el desarrollo del sistema.*

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

**Base XIX.** *Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.*

**Base XX.** *Conservación de las edificaciones existentes.*

**Base XXI.** *Garantías para el desarrollo de los trabajos.*

**Base XXII.** *Oferta de adquisición a los propietarios de terrenos del sector que no hayan suscrito la iniciativa del sistema de compensación.*

**Base XXIII.** *Presupuesto estimado de gastos totales de urbanización y oferta de compensación de los costes de urbanización.*

Código Seguro de Verificación	IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU	Fecha	21/12/2021 19:40:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU</a>	Página	4/35



AYUNTAMIENTO DE UMBRETE
ENTRADA
21/12/2021 19:40
8738

---

Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del SR-14 de las NNSS de Umbrete (Sevilla).  
Geasyprom, S.L. pag 5

Código Seguro de Verificación	IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU	Fecha	21/12/2021 19:40:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU</a>	Página	5/35



## ESTATUTOS

### TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 1. Denominación.

Con la denominación de Junta de Compensación del SR-14 de las NNSS de Umbrete (Sevilla), se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora en orden al desarrollo por el sistema de compensación del ámbito de la Unidad de Ejecución SR-14 dentro de las NNSS de Umbrete.

#### Artículo 2. Carácter

- De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 111 y 134 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía la Junta de Compensación es una Entidad Urbanística Colaboradora, y, en consecuencia, es un ente corporativo de derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y la de la constitución de sus órganos directivos.
- Asimismo, gozará de plena autonomía económica y financiera, sin perjuicio de la función de tutela y control, en los términos legalmente previstos, de la Administración Actuante que para esta Junta de Compensación es el Excmo. Ayuntamiento de Umbrete.

#### Artículo 3. Normativa aplicable.

La Junta de Compensación se regirá por los presentes Estatutos y por las Bases de Actuación que los acompañan, así como por la normativa contenida en la legislación de carácter estatal y autonómica aplicables y por los instrumentos de planeamiento del municipio de Umbrete.

#### Artículo 4. Domicilio.

- El domicilio de la Junta de Compensación se fijará en el lugar que se señale en la escritura de constitución.
- No obstante, por acuerdo de la Asamblea General que se comunicará a todos los miembros de la entidad y del que se dará cuenta al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras,

Código Seguro de Verificación	IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU	Fecha	21/12/2021 19:40:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU</a>	Página	6/35



dicho domicilio podrá ser trasladado a otro lugar.

### Artículo 5. Objeto.

El objeto de la Junta de Compensación es la gestión y urbanización de la Unidad de Ejecución, con solidaridad de beneficios y cargas, por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro y, en su caso, por los demás titulares de aprovechamientos urbanísticos materializables en dicha unidad, así como el desarrollo de todas las actuaciones exigidas por la ejecución del sistema de compensación de conformidad con las Bases de Actuación.

### Artículo 6. Funciones.

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

- a) La integración de los propietarios de suelo de la Unidad de Ejecución y de titulares de aprovechamiento en la misma, a fin de promover e instrumentar el cumplimiento, por parte de éstos, de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución que la legislación urbanística les impone, en la forma en que se fija en las Bases de Actuación.
- b) La aplicación de la aportación forzosa mediante reparcelación de los terrenos de los propietarios que opten por no incorporarse a la Junta de Compensación en los plazos establecidos o incumplan sus obligaciones conforme a lo previsto en los arts. 129.4 y 135.2 de la LOUA.
- c) Solicitar del Ayuntamiento el ejercicio de la potestad de expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, de los terrenos de los propietarios que hayan optado por ello conforme al art. 129.4 y 135 de la LOUA.
- d) Aprobar y fijar las condiciones de incorporación y representación de empresas urbanizadoras en la Junta de Compensación.
- e) La redacción y la iniciativa e impulso de la tramitación de proyectos de planeamiento y urbanización, así como la modificación de los mismos.
- f) La redacción, aprobación en su instancia e impulso de la tramitación del Proyecto de Reparcelación de la unidad, así como la realización de todas las actuaciones tendentes a su desarrollo, ejecución y debida inscripción en el Registro de la Propiedad.
- g) Actuar como fiduciaria con Pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros, incluidas en la Unidad de

Código Seguro de Verificación	IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU	Fecha	21/12/2021 19:40:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU</a>	Página	7/35



Ejecución, sin más limitaciones que las establecidas en estos Estatutos.

h) La contratación, control y ejecución a su costa de las obras de urbanización de la unidad de ejecución en los términos y condiciones establecidos en el planeamiento vigente.

i) La enajenación de los terrenos propiedad de la Junta en beneficio común, cuando fuera acordada.

j) Distribuir y demandar a sus miembros su contribución a los gastos de la urbanización de la unidad de ejecución.

k) Solicitar del Ayuntamiento el ejercicio de la vía de apremio, para el cobro de las cantidades adeudadas a la Junta por sus miembros.

l) La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización hasta su recepción por parte del Ayuntamiento.

m) La entrega al Ayuntamiento de los terrenos dotacionales de dominio público una vez urbanizados, así como de las obras de urbanización e instalaciones previstas en el plan que se ejecuta.

n) La gestión y defensa de los intereses comunes de los asociados en la Junta, ante cualquier Autoridad u Organismo Público, Tribunales y particulares.

ñ) La solicitud y gestión de cuantos beneficios fiscales sean procedentes.

o) El ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan, en base a la legislación vigente.

p) Y, en general, cualquier otra función que sea compatible con los fines que, con carácter general, marca la legislación vigente para una Junta de Compensación.

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

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

1. La Junta de Compensación actuará, sin perjuicio de su plena capacidad jurídica y de obrar, bajo la tutela y control del Ayuntamiento de Umbrete, el cual velará por la adecuada aplicación de los preceptos de los presentes Estatutos y de las Bases de Actuación que lo complementan,

Código Seguro de Verificación	IV7CUWLTL57KSRMYVUHGGJXTEU	Fecha	21/12/2021 19:40:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLTL57KSRMYVUHGGJXTEU">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLTL57KSRMYVUHGGJXTEU</a>	Página	8/35





- y ejercerá en relación con la actuación de la Junta de Compensación, las funciones de control y fiscalización atribuidas a la Administración Urbanística actuante por la legislación vigente.
2. En el ejercicio de su función de control y fiscalización, corresponde al Ayuntamiento las facultades reconocidas en la legislación urbanística aplicable, y, en particular:
    - a. Designar su representante en la Junta de Compensación en el acto de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación.
    - b. Resolver los recursos que procedan contra los acuerdos de los órganos de la Junta.
    - c. Aprobar el Proyecto de Urbanización y, en su caso, las modificaciones y complementos al mismo.
    - d. Vigilar la ejecución de las obras e instalaciones.
    - e. Extender acta administrativa de recepción de la urbanización y de cesión de los terrenos dotacionales.
    - f. Proteger la legalidad urbanística de la Unidad de Ejecución y ejercer las facultades de inspección y control urbanístico.
    - g. Aprobar la disolución de la Junta de Compensación de acuerdo con lo dispuesto en estos estatutos.
    - h. Y, en general, las atribuciones que resulten de aplicar el ordenamiento urbanístico.

#### **Artículo 8. Duración.**

La Junta de Compensación tendrá una duración indefinida, no procediendo su disolución y liquidación hasta el total cumplimiento de su objeto, sin perjuicio de los supuestos legales en que proceda su disolución anticipada.

Código Seguro de Verificación	IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU	Fecha	21/12/2021 19:40:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU</a>	Página	9/35



## TÍTULO SEGUNDO

### MIEMBROS. INCORPORACIÓN A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN Y SU CONSTITUCIÓN. TRANSMISIONES Y ADQUISICIONES.

#### Artículo 9. Miembros.

1. Las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución y las que, en su caso, fueran titulares de aprovechamiento urbanístico que haya de materializarse en la misma, podrán integrarse como miembros en la Junta de Compensación, ya sea en calidad de promotores o de adheridos a la misma.
2. El Ayuntamiento se integra en la Junta como Administración actuante, como titular de terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución y como titular del 10% del aprovechamiento, ya urbanizado, de la Unidad de Ejecución.
3. También podrán, en su caso, ser miembros de la Junta de Compensación las Empresas Urbanizadoras que se acuerde incorporar a la misma.

#### Artículo 10. Incorporación de Empresas Urbanizadoras.

Podrán incorporarse a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos o medios necesarios para la urbanización.

La incorporación podrá realizarse, bien antes de la constitución de la Junta de Compensación, reflejándose en el acuerdo constitutivo, bien con posterioridad a la misma, para lo cual será necesaria la convocatoria de una Asamblea General y la adopción de un acuerdo con el voto favorable del cincuenta por ciento de las cuotas.

Para la validez de la incorporación de empresas urbanizadoras será preciso, además, que éstas garanticen su gestión y los aprovechamientos a los que tengan derecho en la forma y cuantía que, en su caso, determine la Junta de Compensación.

Los propietarios disconformes con la incorporación de la empresa urbanizadora que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les corresponda, no serán afectados por dicha incorporación, a los efectos de las adjudicaciones a dichos propietarios y a la empresa urbanizadora.

Para la valoración de la aportación de la empresa urbanizadora y de las adjudicaciones a su favor, se estará lo señalado en las Bases de Actuación.

Código Seguro de Verificación	IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU	Fecha	21/12/2021 19:40:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU</a>	Página	10/35



**Artículo 11. Cuestiones de titularidad, capacidad y representación.**

1. En orden a la resolución de las cuestiones de titularidad, capacidad y representación que puedan plantearse, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística y, especialmente, a lo previsto en los arts. 76, 103 y 166 e) y f) del Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante R.G.U.); en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística (en adelante NCRLH), así como en la legislación de expropiación forzosa.
2. En caso de discrepancia sobre la titularidad de derechos y litigios entre propietarios de la Junta sobre la titularidad de las fincas afectadas, el Ayuntamiento asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades, estándose a lo previsto en el art. 103.4 RGU.

**Artículo 12. Actuación fiduciaria de la Junta de Compensación.**

Sin perjuicio de la conservación de la propiedad de los terrenos por sus dueños, la incorporación de éstos a la Junta de Compensación supone, en todo caso, la afección directa de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema -con anotación en el Registro de la Propiedad en la forma que se establece en el artículo 68 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLS/2015) y el art. 5 NCRLH-, correspondiendo a la Junta de Compensación, la actuación fiduciaria con Pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a sus miembros, en orden a la gestión, equidistribución y urbanización de la Unidad de Ejecución, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

**Artículo 13. Transmisión de bienes y derechos.**

1. Los miembros de la Junta de Compensación podrán enajenar libremente sus terrenos o derechos, estando obligados a comunicar a aquella, en tal circunstancia, la identidad del nuevo titular.
2. Las transmisiones de terrenos propiedad de miembros de la Junta de Compensación, al igual que la incorporación de nuevos asociados o de Empresas Urbanizadoras implicará de modo inmediato, sin más trámite, la correspondiente modificación de las cuotas de participación en la Junta, sin que ello pueda en ningún caso interpretarse como modificación de los presentes Estatutos.
3. Las cuotas devengadas y no abonadas por los miembros de la Junta de Compensación, recaerán sobre el nuevo titular en caso de transmisión de los terrenos.

Código Seguro de Verificación	IV7CUWLTL57KSRMYVUHGGJXTEU	Fecha	21/12/2021 19:40:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLTL57KSRMYVUHGGJXTEU">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLTL57KSRMYVUHGGJXTEU</a>	Página	11/35



**Artículo 14. Terrenos adquiridos por la Junta de Compensación.**

1. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación y adquirirá la propiedad de los terrenos cuyos propietarios la soliciten expresamente, en los supuestos que se enumeran en las Bases de Actuación.
2. Así mismo la Junta de Compensación, previo acuerdo adoptado en Asamblea General, podrá adquirir terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución por compra a sus propietarios o como resultado de la aportación por sus miembros para hacer frente a los gastos de urbanización.

**Artículo 15. Derechos de los miembros.**

1. Los miembros de la Junta de Compensación tendrán los siguientes derechos:

- a) Adjudicarse las parcelas que como resultado de la aplicación del sistema les correspondan en el Proyecto de Reparcelación.
- b) Recibir las indemnizaciones en metálico que correspondan para compensar excesos o defectos de adjudicación en el Proyecto de Reparcelación.
- c) Participar en las sesiones de la Asamblea General, por sí o por medio de representante, presentando proposiciones, sugerencias y emitiendo su voto en proporción a sus respectivas cuotas.
- d) Elegir a los miembros de los órganos de gestión y administración de la Entidad y ser elegidos para el desempeño de cargos en ellos.
- e) Recibir información puntual de las actuaciones de la Asamblea, y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes.
- f) Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la Junta.
- g) Solicitar la expropiación forzosa de sus terrenos o derechos de aprovechamiento en la Unidad de Ejecución cuando incumplan las obligaciones inherentes al sistema.
- h) Y, en general, los derechos que le correspondan conforme a estos Estatutos y a la legislación vigente.

Código Seguro de Verificación	IV7CUWLTL57KSRMYVUHGGJXTEU	Fecha	21/12/2021 19:40:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLTL57KSRMYVUHGGJXTEU">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLTL57KSRMYVUHGGJXTEU</a>	Página	12/35



2. La cuota de participación de cada propietario en la Junta de Compensación vendrá definida por el coeficiente porcentual que le corresponda en el total del aprovechamiento materializable en la Unidad de Ejecución.

Sin perjuicio de ello, desde la constitución de la Junta y hasta la aprobación municipal del Proyecto de Reparcelación, podrá utilizarse transitoriamente como criterio de participación de los miembros de la Junta el del coeficiente porcentual que corresponda a la superficie total aportada por los miembros adheridos. No obstante, tras la aprobación municipal del Proyecto de Reparcelación deberá procederse, en todo caso y con carácter retroactivo, al ajuste de las cantidades abonadas hasta dicho momento por los propietarios a los coeficientes de participación por propietarios y fincas establecidos en la cuenta de liquidación de dicho proyecto.

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

#### **Artículo 16. Obligaciones de los miembros.**

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

a) Poner a disposición de la Junta los documentos acreditativos de su titularidad sobre las fincas aportadas y declarar ante la misma la situación jurídica, cargas y gravámenes que afectan a las mismas, con expresión, en su caso, de su naturaleza, cuantía, nombre y dirección de los titulares de derechos reales o arrendamientos, respondiendo, en caso de incumplimiento, por los daños y perjuicios que se generen.

b) Regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale la Asamblea General.

c) Facilitar la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.

d) Sufragar los gastos de la urbanización previstos en el artículo 113 LOUA.

e) Cumplir con las obligaciones dimanantes de la actuación urbanística y con los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta, sin perjuicio de la interposición de los recursos administrativos que crean conveniente formular.

f) Señalar un domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones, para constancia en la Secretaria de la Junta.

Código Seguro de Verificación	IV7CUWLTL57KSRMYVUHGGJXTEU	Fecha	21/12/2021 19:40:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLTL57KSRMYVUHGGJXTEU">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLTL57KSRMYVUHGGJXTEU</a>	Página	13/35



AYUNTAMIENTO DE UMBRETE
ENTRADA
21/12/2021 19:40
8738

g) Presentar las garantías económicas que sean exigidas, al amparo de la LOUA, por parte del Ayuntamiento de Umbrete.

h) Y las demás obligaciones que les corresponden conforme a estos Estatutos y a la legislación aplicable.

2. El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones y cargas consignadas en la Ley y en los presentes Estatutos, habilitará a esta para reintegrarse los gastos de urbanización que les corresponda abonar a dichos propietarios mediante la adjudicación en el Proyecto de Reparcelación de una finca o fincas de resultado de valor equivalente, para la expropiación forzosa cuando así lo solicitaren éstos o para la aplicación de cualquier otro medio de ejecución forzosa.

Código Seguro de Verificación	IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU	Fecha	21/12/2021 19:40:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU</a>	Página	14/35



## TÍTULO TERCERO ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

### Artículo 17. Enumeración.

La Junta de Compensación se integra por los siguientes órganos:

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

### Artículo 18. Asamblea General.

1. Estará constituida por todos los propietarios o miembros y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia. También participará en la Asamblea General, con voz y sin voto, el representante del Ayuntamiento de Umbrete, designado por la Corporación en su calidad de administración urbanística actuante.

2. Todos los miembros, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión, quedan sometidos a los acuerdos adoptados por la Asamblea General.

### Artículo 19. Reuniones.

1. La Asamblea General celebrará reunión ordinaria una vez al año y reuniones extraordinarias cuando lo estimen necesario el Presidente, o lo soliciten por escrito asociados que representen, al menos el quince por ciento de las cuotas o el propio Ayuntamiento, en cuyo caso el Presidente deberá convocar la reunión extraordinaria solicitada dentro de los quince días siguientes a la solicitud.
2. Las reuniones ordinarias se celebrarán dentro del primer trimestre de cada año natural. En dichas reuniones, además de los asuntos que señale el Presidente, o los asociados que ostenten el quince por ciento de las cuotas de participación, se tratará especialmente, de la aprobación de la memoria y las cuentas del ejercicio anterior.
3. Las reuniones podrán celebrarse por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, siempre que todos los miembros dispongan de los medios necesarios, el secretario reconozca su identidad, y así lo exprese en el acta, que remitirá de inmediato a las direcciones de correo electrónico de cada uno de los concurrentes. La sesión se entenderá celebrada en el domicilio social.

Código Seguro de Verificación	IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU	Fecha	21/12/2021 19:40:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU</a>	Página	15/35



**Artículo 20. Facultades.**

1. Corresponden a la Asamblea General las facultades siguientes:

a) La aprobación, en el seno de la Junta de Compensación, del Proyecto de Reparcelación que se elabore en desarrollo de las Bases de Actuación que acompañan a los presentes Estatutos, así como la elevación al Ayuntamiento para su ratificación.

b) La aprobación del Presupuesto General de la entidad.

c) La incorporación de Empresas Urbanizadoras.

d) La contratación de las obras de ejecución del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución.

e) La aprobación de la Memoria de Gestión anual y de las cuentas, previo informe, en su caso, de los censores de cuentas destinados al efecto.

f) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de su posterior aprobación municipal.

g) La propuesta de disolución de la Junta de Compensación.

h) Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus Cajas, Bancos de carácter oficial o privado, sociedades, empresas, particulares, etc.

i) Actuar como fiduciaria con el correspondiente poder sobre los bienes y derechos pertenecientes a los miembros de la Junta de Compensación comprendidos en el ámbito de actuación para atender al cumplimiento de las obligaciones de aquéllos.

j) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecada de los terrenos afectados.

k) Cualesquiera otros asuntos que afecten con carácter relevante a la vida de la Entidad y así se determine por la propia Asamblea General.

2. La Asamblea General podrá delegar expresamente en el Presidente el cumplimiento y ejecución de las anteriores facultades.

3. La Asamblea General podrá acordar la constitución de un Consejo Rector como órgano de gobierno y administración permanente de la Junta de Compensación sujeto a su superior competencia, compuesto por un Presidente,

Código Seguro de Verificación	IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU	Fecha	21/12/2021 19:40:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU</a>	Página	16/35





un Vicepresidente, un vocal, el representante de la Administración actuante y un Secretario, cuyos miembros electivos designará con indicación expresa de los respectivos cargos, entre quienes ostenten la cualidad de miembro de la Junta de Compensación o sean propuestos por éstos, aunque no tengan dicha cualidad. Uno de los miembros del Consejo Rector deberá ser el representante, en su caso, de los propietarios minoritarios del ámbito.

3.1 La Asamblea General podrá delegar en el Consejo Rector las siguientes funciones específicas:

- a) Ejecutar los acuerdos adoptados por la Asamblea General.
- b) Elevar a la Asamblea General la Memoria y Cuentas correspondientes a cada ejercicio económico.
- c) Proponer a la Asamblea General, en su caso, el presupuesto ordinario anual de ingresos y gastos, así como los presupuestos extraordinarios.
- d) Administrar los recursos económicos de la Junta de Compensación.
- e) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos, contratos y convenios civiles, mercantiles y administrativos, así como acordar la formulación de demandas, recursos ordinarios, especiales y extraordinarios ante cualquier Jurisdicción y, en general, desarrollar todas las facultades previstas en las Leyes procesales, incluso allanarse, desistir y transigir y acordar el otorgamiento de poderes a favor de Abogados y Procuradores, quedando facultado el Presidente del Consejo Rector, o el miembro del mismo en quien éste delegue, para formalizar los documentos pertinentes.
- f) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualquiera que sea su causa jurídica o su naturaleza.
- g) Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito y realizar cuantas operaciones bancarias sean precisas para la actividad de la Junta de Compensación en la forma que acuerde expresamente el Consejo Rector.
- h) Acordar la constitución de las garantías que se exijan por los Órganos Urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación, quedando facultado el Presidente del Consejo Rector, o el miembro del mismo en quien éste delegue, para formalizar los documentos pertinentes.
- i) Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus Cajas, Bancos de carácter oficial o privado, sociedades, empresas, particulares, etc.

Código Seguro de Verificación	IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU	Fecha	21/12/2021 19:40:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU</a>	Página	17/35



j) Proponer a la Asamblea General las cuotas de participación correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fuesen pertinentes.

k) Nombrar y separar al personal directivo, administrativo y laboral al servicio de la Junta de Compensación y fijar su retribución y régimen de trabajo.

l) Fijar las cantidades o prestaciones necesarias para atender a los gastos comunes y de urbanización, así como la forma y plazos en que han de satisfacerse; y proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan.

m) Proponer a la Asamblea General el traslado del domicilio de la Junta de Compensación.

n) Cuantas facultades resulten de la legislación urbanística, de los presentes Estatutos y de los acuerdos de la Asamblea General.

3.2. El nombramiento de miembro electivo del Consejo Rector tendrá vigencia hasta la celebración de la Asamblea General Ordinaria siguiente, pudiendo procederse a la reelección indefinida.

3.3. En caso de fallecimiento, renuncia, incapacidad o destitución de uno o más componentes del Consejo Rector, en la misma sesión en que se proceda al cese habrá de acordarse el nombramiento de la persona o personas que hubieren de sustituirles hasta la renovación estatutaria del cargo.

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

3.4. La designación del representante de la administración actuante tendrá duración indefinida, pudiendo ser sustituido en cualquier momento por decisión municipal.

3.5. El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación, a iniciativa del Presidente o a petición de uno de sus miembros.

La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada a los miembros del Consejo Rector por el Secretario con un mínimo de dos días de antelación.

La representación de los miembros del Consejo Rector para concurrir a las reuniones de este solo podrá otorgarse a favor de alguno de los restantes

Código Seguro de Verificación	IV7CUWLTL57KSRMYVUHGGJXTEU	Fecha	21/12/2021 19:40:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLTL57KSRMYVUHGGJXTEU">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLTL57KSRMYVUHGGJXTEU</a>	Página	18/35



miembros del mismo, siendo suficiente la designación en escrito dirigido al Presidente del Consejo Rector.

3.6. El Consejo Rector quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, al menos tres de sus miembros.

Si, estando presentes o representados la totalidad de los miembros del Consejo Rector, acordaran celebrar sesión del mismo, podrá llevarse a cabo ésta sin previa convocatoria.

3.7. Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría de votos, presentes o representados, reconociéndose calidad de voto dirimente al del Presidente en caso de empate y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos y de las acciones legales pertinentes.

Los actos y acuerdos del Consejo podrán ser impugnados por los miembros de la Junta de Compensación ante el Ayuntamiento.

3.8 De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta por el Secretario en la que se harán constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas; procediéndose a su aprobación en la misma sesión.

Las actas figurarán en el Libro de Actas correspondiente, debidamente diligenciado por el Presidente y el Secretario del Consejo Rector, y serán firmadas por quienes hubiesen desempeñado tales funciones en la sesión.

A solicitud de los miembros de la Junta de Compensación, o de las Autoridades y Organismos competentes deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

## Artículo 21. Del Presidente.

1. La Presidencia de la Entidad corresponderá al miembro que designe la Asamblea General.

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

a) Representar a la Junta de Compensación en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandatos a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, tanto en el ámbito judicial como extrajudicial.

b) Convocar, presidir y dirigir las deliberaciones de los órganos colegiados de la Entidad, dirimir los empates con su voto de calidad y autorizar las

Código Seguro de Verificación	IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU	Fecha	21/12/2021 19:40:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU</a>	Página	19/35



Actas de la Asamblea General, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.

c) Abrir, seguir y cancelar cuantas corrientes y toda clase de operaciones bancarias, en la forma que la Asamblea General determine.

d) 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.

e) En general, todas aquellas facultades que no se atribuyan expresamente a la Asamblea General o sean delegadas expresamente por ésta.

3. En caso de ausencia o enfermedad del Presidente, la Presidencia será ocupada por un suplente designado a tal efecto por la Asamblea.

#### **Artículo 22. Del Secretario.**

1. Actuará de Secretario de la Asamblea General la persona designada por ésta, que podrá asimismo nombrar un suplente del mismo, no siendo necesario que sea miembro de la Junta de Compensación.
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.
3. En caso de ausencia o enfermedad, el Secretario será sustituido por su suplente.
4. Serán funciones del Secretario:
  - a) Convocar las reuniones de la Asamblea General, por orden del Presidente y siguiendo sus instrucciones.
  - b) Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General.
  - c) Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General.
  - d) Expedir certificaciones del contenido de los libros y documentos que estén bajo su custodia, con el Visto Bueno del Sr. Presidente.
  - e) Desempeñar las funciones jurídico-administrativas que le fueran encomendadas por la Asamblea General y que sean inherentes a su cargo.
  - f) Llevar un Libro-registro en el que se relacionarán los miembros integrantes de la Junta, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.

Código Seguro de Verificación	IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU	Fecha	21/12/2021 19:40:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU</a>	Página	20/35



**Artículo 23. Medios personales.**

La Entidad funcionará mediante la prestación personal de sus asociados, salvo que dicha prestación fuere insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales, sin perjuicio de que pueda efectuarse, excepcionalmente, la contratación del personal que se considere necesario, que deberá ser retribuido por la Asamblea General, con cargo a los recursos económicos y presupuestarios aprobados por esta.

Código Seguro de Verificación	IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU	Fecha	21/12/2021 19:40:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU</a>	Página	21/35



## TÍTULO CUARTO

### FUNCIONAMIENTO DE LA ENTIDAD

#### Artículo 24. Convocatoria de sesiones.

1. La Asamblea General será convocada por el Secretario, por orden del Presidente.

2. La convocatoria expresará el contenido de los puntos del orden del día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados que no se encuentren incluidos en el orden del día, salvo que se adoptaren en sesión universal.

3. La convocatoria de la Asamblea General se hará por cualquier medio del que quede constancia de su recepción, a los domicilios señalados por los asociados, con ocho días de antelación, al menos, a la fecha en que haya de celebrarse la reunión.

#### Artículo 25. Quórum de constitución.

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, presentes o representados, un número de asociados que representen, al menos, dos terceras partes de las cuotas. En segunda convocatoria, que se celebrará una hora después de la primera, será válida la constitución, cualesquiera que sean el número de asociados concurrentes y de cuotas, siendo preceptiva en cualquier caso la presencia del Presidente y del Secretario o de quienes legalmente los sustituyan.

2. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la Asamblea se entenderá convocada y quedará válidamente constituida en sesión universal para tratar cualquier asunto de su competencia, siempre que se hallen presentes o representados todos sus miembros y así lo acuerden por unanimidad.

#### Artículo 26. Adopción de los acuerdos y régimen jurídico.

1. Serán válidos los acuerdos de la Asamblea General que se tomen por mayoría de cuotas de participación asistentes a la reunión, que deberán computarse en la forma definida en el artículo 15.2 anterior.

2. Para la aprobación del Proyecto de Reparcelación es preceptivo el voto favorable de miembros que representen más del 50% de la superficie de la Unidad de Ejecución o de las cuotas de participación o representación.

Código Seguro de Verificación	IV7CUWLTL57KSRMYVUHGGJXTEU	Fecha	21/12/2021 19:40:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLTL57KSRMYVUHGGJXTEU">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLTL57KSRMYVUHGGJXTEU</a>	Página	22/35



3. Todos los miembros, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión quedan sometidos a los acuerdos de la Asamblea General.
4. Los actos y acuerdos de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquéllos que precisen autorización ulterior, ello sin perjuicio de los recursos y acciones legales pertinentes.
5. Contra los acuerdos expresos o tácitos de la Asamblea General podrá formularse recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Umbrete dentro del plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo.
6. Solamente estarán legitimados para recurrir los acuerdos de la Asamblea General los miembros de la Junta que no hayan votado a favor del acuerdo que se impugne o no hayan asistido a la reunión en la que se hubieran adoptado los acuerdos.
7. La interposición del recurso no suspenderá la ejecutividad de los actos impugnados.

#### **Artículo 27. Cómputo de votos.**

En la Asamblea General el cómputo de votos de los miembros se hará por las cuotas de participación señaladas en el art. 15.2 de los presentes Estatutos.

#### **Artículo 28. Actas.**

1. De los acuerdos de la Asamblea General se levantará Acta que, una vez aprobada en la reunión siguiente, se firmará por todos los asistentes. Cuando la urgencia lo requiera podrá redactarse y aprobarse el Acta al finalizar la reunión, firmándola los asistentes.

2. A requerimiento de los asociados o de los órganos urbanísticos, deberá el Secretario con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido de las Actas.

Código Seguro de Verificación	IV7CUWLTL57KSRMYVUHGGJXTEU	Fecha	21/12/2021 19:40:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLTL57KSRMYVUHGGJXTEU">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLTL57KSRMYVUHGGJXTEU</a>	Página	23/35



## TÍTULO QUINTO

### APORTACIONES Y MEDIOS ECONÓMICOS

#### **Artículo 29.** *Presupuesto de la entidad.*

1. La gestión económica de la Entidad estará sometida al régimen de Presupuesto.

2. El Presupuesto constituye la expresión cifrada, conjunta y sistemática de las obligaciones que, como máximo, puede reconocer la Entidad, y de los derechos que prevea liquidar durante un periodo determinado de tiempo, que podrá ser anual o plurianual.

3. Cuando hayan de ampliarse los créditos previstos en el Presupuesto para suplementar las partidas de gastos previstos en el mismo o para atender gastos imprevistos, se procederá a la modificación del Presupuesto.

4. Podrá formularse un Presupuesto de carácter general, cuya eficacia puede extenderse a la duración de toda la actividad a desarrollar por la Junta de Compensación o a periodos anuales o plurianuales de aquella, el cual podrá modificarse o revisarse cuando las circunstancias lo demanden.

#### **Artículo 30.** *Recursos de la Junta de Compensación.*

1. Los recursos de la Junta de Compensación estarán constituidos por las aportaciones de sus miembros, por las ayudas y subvenciones que se obtengan, por los créditos que en su caso se concierten, con o sin la garantía de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución, por las aportaciones de las Empresas Urbanizadoras, en caso de su incorporación a la Junta, y por cualesquiera otros que legalmente se acuerden por la Asamblea.

2. La distribución de las aportaciones exigibles a los miembros de la Junta se efectuará en proporción a las cuotas de participación en la Junta de Compensación que tenga cada miembro en cada momento, efectuándose, en su caso, los ajustes que procedan con respecto a lo previsto en el art. 15.2 de los Estatutos.

#### **Artículo 31.** *Importe y pago de las Cuotas.*

1. En el Presupuesto de la Junta de Compensación se fijará, en función de los gastos previstos durante su vigencia, la aportación económica global exigible como máximo al conjunto de los propietarios integrados en la misma, la

Código Seguro de Verificación	IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU	Fecha	21/12/2021 19:40:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU</a>	Página	24/35





distribución de su cuantía entre los propietarios en función de su cuota de participación en la entidad (art. 15.2 Estatutos) y una estimación temporal de los plazos para su pago, correspondiendo a la Asamblea, una vez aprobado el Presupuesto, la fijación de las cuotas periódicas o extraordinarias, así como el calendario y forma de pago.

2. El pago de las cuotas se realizará en el plazo máximo de un mes desde que se practique el requerimiento a dicho efecto y su falta comportará un recargo del interés legal vigente incrementado en 5 puntos.

3. Cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso reiterado en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, ésta podrá optar entre:

a) Aplicarle la aportación forzosa mediante reparcelación con adjudicación de parcelas una vez detraído el aprovechamiento equivalente a los gastos de urbanización.

b) Interesar de la Administración actuante el cobro de la deuda por la vía de apremio.

c) Solicitar de la Administración actuante la aplicación de la expropiación al miembro moroso. Las cantidades percibidas aplicando este procedimiento se entregarán por la Administración actuante a la Junta de Compensación.

### **Artículo 32. Contabilidad.**

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

Código Seguro de Verificación	IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU	Fecha	21/12/2021 19:40:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU</a>	Página	25/35



## TÍTULO SEXTO

### DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

#### Artículo 33. Disolución.

1. La disolución de la Junta de Compensación se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fue creada, dada la naturaleza temporal y finalista de su existencia, tras acuerdo de la Asamblea General que requerirá el 50% de las cuotas, y previa aprobación de la Administración urbanística actuante (Ayuntamiento de Umbrete).
2. Su disolución requerirá acuerdo de conformidad por la Administración urbanística actuante (Ayuntamiento de Umbrete), que no podrá ser dictado hasta tanto no se acredite el cumplimiento de las obligaciones y cargas urbanísticas asociadas a la actuación de transformación urbanística.  
Del acto de aprobación de la disolución de la Junta se dará traslado al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su debida constancia.
3. Procederá igualmente la disolución de la Junta de Compensación cuando proceda legalmente, conforme a lo previsto en la legislación urbanística aplicable .

#### Artículo 34. Liquidación.

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

En el proceso de liquidación de la Junta de Compensación será de aplicación de manera supletoria la normativa en materia de sociedades de capital.

Código Seguro de Verificación	IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU	Fecha	21/12/2021 19:40:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU</a>	Página	26/35



## BASES DE ACTUACIÓN

### Base I: *Ámbito territorial.*

Las presentes Bases de Actuación tienen como ámbito territorial la Unidad de Ejecución SR-14 del planeamiento general de ordenación urbanística de Umbrete (Sevilla).

### Base II: *Finalidad.*

1. La finalidad de estas Bases de Actuación es el establecimiento de las normas y criterios que han de regir la actuación de la Junta de Compensación, en orden a la equitativa distribución entre sus miembros de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

2. En desarrollo de estas Bases, la Junta de Compensación, una vez constituida, procederá a redactar, aprobar, y elevar al Ayuntamiento para su aprobación definitiva el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

### Base III: *Normativa urbanística.*

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.

2. En defecto de lo previsto en estas Bases de Actuación regirá lo establecido en la legislación urbanística vigente constituida, principalmente, por la Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana ; la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) y el Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante RGU).

3. Serán supletoriamente de aplicación, en defecto de lo previsto en estas Bases y de lo que puedan acordar los propietarios 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 (art. 101.2. LOUA).

### Base IV: *Vigencia y modificación de las bases.*

1. Las presentes Bases de Actuación estarán vigentes hasta la extinción de

Código Seguro de Verificación	IV7CUWLTL57KSRMYVUHGGJXTEU	Fecha	21/12/2021 19:40:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLTL57KSRMYVUHGGJXTEU">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLTL57KSRMYVUHGGJXTEU</a>	Página	27/35



la Junta de Compensación, pero podrán ser objeto de modificación siempre que sea votada en Asamblea General, bajo los mismos requisitos que impone el artículo 136.2 de la LOUA para la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, cuando el acuerdo de modificación de las Bases afecte únicamente a la distribución de beneficios y cargas entre los miembros de la Junta y sea adoptado por unanimidad, dicho acuerdo será válido sin necesidad de dicha tramitación. De estos acuerdos se dará, en todo caso, traslado al Ayuntamiento de Umbrete.

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

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 de la unidad en que se encuentra y por los criterios de valoración que, en su caso, resulten de aplicación según la legislación vigente.

2. El derecho de los propietarios en la Junta de Compensación estará en función del aprovechamiento urbanístico que les corresponde en la Unidad de Ejecución 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 esta sobre aquellos (103.3 R.G.U.)

No obstante, en el acto de constitución de la Junta 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 en la unidad.

3. El derecho de los miembros se corresponderá con la cuota de participación que representen, en el conjunto de los terrenos y derechos objeto de reparcelación en la unidad de ejecución, los terrenos aportados o las parcelas resultantes que le hayan sido adjudicadas en la misma, de conformidad con lo previsto en el art. 15.2 de los Estatutos de la entidad.

4. 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.

**Base VI: Régimen Económico de incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación.**

Código Seguro de Verificación	IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU	Fecha	21/12/2021 19:40:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU</a>	Página	28/35



Los propietarios integrados en el ámbito de la Junta de Compensación, hayan suscrito o no la Propuesta de Actuación Urbanística para el establecimiento del sistema, podrán incorporarse a la misma mediante la aportación de sus fincas originarias, pudiendo optar, para hacer frente a los costes de urbanización que les sean imputables (en función de su cuota calculada conforme el artículo 15.2 de los Estatutos), entre el abono en metálico de los mismos o bien la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.

**Base VII:** *Reparcelación Forzosa y Expropiación de los propietarios no adheridos a la Junta que la soliciten.*

1. Los propietarios de terrenos y titulares de derechos en la Unidad de Ejecución que no se incorporen a la Junta de Compensación serán reparcelados forzosamente, o, en su caso, expropiados, de conformidad con lo previsto en los artículos 129.4 y 135.1 de la LOUA.

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, conforme a lo previsto en los artículos 129.4 y 135.2.a) de la LOUA.

3. Se seguirá el régimen de expropiación, respecto a aquellos propietarios que lo soliciten expresamente.

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

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 de la unidad de ejecución en todo o en parte, la Asamblea determinará la cuota de suelo urbanizado que les corresponda en función del valor de las obras que ejecuten y el valor que se atribuya al suelo de la unidad de ejecución.

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

Código Seguro de Verificación	IV7CUWLTL57KSRMYVUHGGJXTEU	Fecha	21/12/2021 19:40:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLTL57KSRMYVUHGGJXTEU">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLTL57KSRMYVUHGGJXTEU</a>	Página	29/35



**Base IX:** *Valoración e indemnización de los elementos existentes sobre las fincas aportadas.*

1. Los elementos (edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y mejoras) existentes sobre las fincas no se consideran como valores aportados, pero las que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa y lo establecido en el art. 35 del TRLS/2015, y su importe se satisfará a sus propietarios o titulares, con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización (art. 98.1 RGU). Cuando dichos elementos hayan de conservarse por imperativo del planeamiento aprobado y estén situadas sobre terrenos que no se adjudiquen a su titular habrán de ser indemnizados sus propietarios con cargo al Proyecto de Reparcelación, valorándose con arreglo a lo establecido en el párrafo anterior en concepto de gastos de urbanización.

2. Las obras de urbanización efectuadas por sus titulares en las fincas aportadas que resulten útiles para la ejecución del nuevo plan serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al proyecto, satisfaciéndose su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran efectuado.

3. Las indemnizaciones resultantes en favor de los miembros de la Junta, serán objeto de compensación en los términos establecidos en el artículo 98.4 RGU.

**Base X:** *Subsistencia y extinción de derechos y cargas reales existentes sobre las fincas. Valoración e indemnización de los mismos.*

1. Cuando opere la subrogación real de las antiguas fincas por las nuevas, el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación producirá que las titularidades existentes sobre las antiguas fincas aportadas cuya subsistencia sea posible, queden referidas, sin solución de continuidad, a las fincas que se adjudiquen en correspondencia.

2. En relación con la extinción, transformación o subsistencia de las cargas, servidumbres y cualesquiera otros derechos reales que recaigan sobre las fincas sujetas a la compensación, se estará a lo previsto en el art. 23 TRLS/2015. Igualmente se estará a lo previsto en el citado artículo, en orden a la indemnización a que puedan tener derecho sus titulares con cargo al correspondiente propietario, salvo las servidumbres prediales que se consideren gastos de urbanización, que se estará a lo dispuesto en el apartado 4 del citado artículo 23 TRLS/2015.

3. Las indemnizaciones que procedan con cargo a los propietarios de fincas afectadas por derechos y cargas que deben extinguirse en ejecución del sistema de compensación serán objeto de compensación, en la Cuenta de Liquidación

Código Seguro de Verificación	IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU	Fecha	21/12/2021 19:40:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU</a>	Página	30/35



Provisional, en los términos establecidos en el art. 98.4 RGU.

**Base XI:** *Extinción y subsistencia de otros derechos e indemnización de los mismos.*

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

2. Las indemnizaciones por la extinción de arrendamientos y servidumbres prediales incompatibles con el planeamiento o su ejecución serán satisfechas por la Junta de Compensación como gasto de urbanización.

**Base XII:** *Adjudicación y valoración de las parcelas resultantes.*

1. Toda la superficie de la Unidad de Ejecución que, con arreglo al plan no esté afecta a uso dotacional público y sea susceptible de aprovechamiento urbanístico privado, aunque no sea edificable, será objeto de adjudicación en el Proyecto de Reparcelación entre los miembros de la Junta, y se efectuará en proporción a sus respectivos derechos conforme a lo previsto en el apartado 2 de la Base V.

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.

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 su aprovechamiento real, expresado en el número de metros cuadrados del uso y tipología característicos que tengan asignado, con arreglo a la legislación aplicable.

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, que las fincas adjudicadas estén situadas en el mismo lugar o en un lugar próximo al de las antiguas propiedades.
- b) Se procurará la máxima agrupación y contigüidad de las fincas que se adjudiquen a cada miembro.
- c) Siempre que las normas de parcelación lo permitan se procurará la

Código Seguro de Verificación	IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU	Fecha	21/12/2021 19:40:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU</a>	Página	31/35



correspondencia más exacta posible entre la cuota de participación de los miembros de la Junta y la cuota de adjudicación en terrenos.

d) Se tratará de adjudicar parcelas independientes a cada miembro, siempre que la cuantía de su derecho lo permita.

e) 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 la cuantía de su derecho permitiera adjudicar parcelas de forma individualizada a los copropietarios en correspondencia con aquella.

f) Cuando el valor del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance o bien supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación de propietarios de fincas en las que existan construcciones compatibles con el instrumento de planeamiento en ejecución (art. 102.1.e) LOUA).

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

1. Son cargas de la compensación los gastos de urbanización que la Junta de Compensación ha de soportar para sufragar los costes derivados de la ejecución de la unidad por el sistema de compensación. A estos efectos, se consideran cargas de la compensación o gastos de urbanización las previstas en el art. 113 LOUA.

2. Los gastos de gestión del sistema no podrán ser superiores al 10% del total de los de urbanización (art. 129.2 LOUA).

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

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

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación efectuada por el Ayuntamiento, y la expedición de documento con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos o la protocolización notarial del mismo, con el contenido señalado en el art. 113 del RGU, determinarán la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente, en los

Código Seguro de Verificación	IV7CUWLTL57KSRMYVUHGGJXTEU	Fecha	21/12/2021 19:40:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLTL57KSRMYVUHGGJXTEU">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLTL57KSRMYVUHGGJXTEU</a>	Página	32/35





términos que establecen los arts. 23.7 TRLS/2015 y 137.1 LOUA.

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

1. Las cuotas ordinarias y extraordinarias que procedan, conforme a los Estatutos, para hacer frente a las cargas de la compensación serán satisfechas en el plazo máximo de un mes desde la notificación del requerimiento que practique, al efecto, la Junta de Compensación. Transcurrido dicho plazo, entrarán en juego las sanciones y penalizaciones previstas en los Estatutos.

2. El pago se hará en metálico, pero mediante acuerdo con el obligado, por el órgano competente de la Junta de Compensación, podrá sustituirse total o parcialmente por la transmisión a la Junta de terrenos de valor equivalente incluidos en la unidad de ejecución propiedad de aquel.

**Base XVI:** *Contratación y ejecución de las obras de urbanización.*

1. Las obras de urbanización se harán por la empresa o empresas que se determinen en virtud de acuerdo de la Junta de Compensación, consignándose en el contrato de ejecución de obras, además de las cláusulas que constituyen su contenido propio y típico, las circunstancias determinadas en el art. 176.3 RGU.

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

3. En cualquier caso, la Junta de Compensación podrá poner a disposición de quienes ejecuten la obra urbanizadora, las superficies sobre las que se vayan a ejecutar las obras y aquellas otras que sean necesario ocupar durante su realización, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el resultado de la compensación. Asimismo, y de conformidad con lo previsto en el art. 185 RGU, los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover interdictos o juicio verbal para retener y recobrar la posesión cuando esta ocupe las fincas para la realización de las referidas obras de urbanización.

**Base XVII:** *Incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la legislación urbanística para el desarrollo del sistema.*

Los miembros de la Junta que incumplan las obligaciones y cargas inherentes al sistema, serán reparcelados forzosamente, sin más trámite, salvo que soliciten la expropiación; todo ello sin perjuicio de la facultad de la Junta de aplicar cualquier

Código Seguro de Verificación	IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU	Fecha	21/12/2021 19:40:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU</a>	Página	33/35



otro medio de ejecución forzosa previsto por la Ley. La reparcelación forzosa se ajustará a las previsiones contenidas en la Base VII.

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

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

2. Una vez que la Junta de Compensación reciba de la empresa urbanizadora las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviere prevista en el plan de ordenación y el proyecto de urbanización aprobados, aquélla podrá solicitar su recepción por el Ayuntamiento de Umbrete desde el momento en que éstas hayan quedado totalmente terminadas, acompañando a la solicitud el certificado final de las obras. El acto de recepción deberá producirse dentro de los cuatro meses siguientes a la presentación de la solicitud, salvo que el Ayuntamiento acuerde, dentro de los dos primeros meses del mismo, prorrogarlo dos meses más (Art. 154.5 LOUA).

3. La cesión y recepción de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones podrá efectuarse de forma parcial, siempre que sean partes de obras susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan entregarse al uso público, según lo establecido en el planeamiento.

4. Las obras de urbanización se conservarán a cargo de la Junta de Compensación hasta su entrega, por fases o total, a favor de la Administración actuante. A partir de la entrega la conservación de las obras de urbanización será a cargo de la Administración actuante.

5. El período de garantía para que la Junta de Compensación responda ante el Ayuntamiento por los defectos en las obras de urbanización será de un año a partir de la fecha de la recepción administrativa de las obras por parte de este, que asumirá su conservación desde su recepción.

**Base XIX.** *Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas:*

Tanto los beneficios como las pérdidas que resultaren de la gestión urbanística se distribuirán entre los miembros de la Junta de Compensación en proporción a la cuota de participación que tuvieran en la Junta. Dicho criterio se aplicará hasta la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, y una vez aprobado éste, dichos beneficios y pérdidas se distribuirán en atención a la proporcionalidad entre

Código Seguro de Verificación	IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU	Fecha	21/12/2021 19:40:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLT57KSRMYVUHGGJXTEU</a>	Página	34/35



las parcelas adjudicadas a cada miembro y el valor total de éstas".

**Base XX. Conservación de las edificaciones existentes:**

Las edificaciones actualmente existentes que se incluyan en terrenos destinados a dotaciones públicas, serán conservadas por la Junta de Compensación hasta su completa demolición, debiéndose proceder a demolerlas, por razones de seguridad, al inicio de las obras de urbanización de la unidad.

**Base XXI. Garantías para el desarrollo de los trabajos:**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 130.2.A.g) habrán de depositarse garantías económicas para el desarrollo de los trabajos, que no podrán ser inferiores en cuantía al siete por ciento de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar. Estas garantías deberán constituirse y depositarse antes de la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación.

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

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 130.2. A. d ) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, los promotores de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, efectúan al resto de los propietarios de fincas incluidas en el sector, una oferta de compra de 5 euros (CINCO EUROS) por cada metro cuadrado de suelo bruto de finca ubicada en el sector, que se materializará, en su caso, en el momento de la transmisión.

**Base XXIII. Presupuesto estimado de gastos totales de urbanización y oferta de compensación de los costes de urbanización:**

En los supuestos en los que convencional o legalmente proceda el abono de los gastos de urbanización mediante cesión de aprovechamiento, el promotor de la iniciativa, y dado que el presupuesto estimado de gastos totales de urbanización está estimado en la cantidad de 3.320.008,00 € según el Plan Parcial aprobado, ofrece la liberación de la contribución a las cargas de urbanización, recibiendo los citados propietarios que opten por ello el VEINTE POR CIENTO (20%) del aprovechamiento urbanístico neto susceptible de apropiación ya minorado por las cesiones a la Administración actuante. Dicha equivalencia se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a aportación o reparcelación forzosa conforme a los artículos 129.4 y 130.2.A.e) LOUA.

Código Seguro de Verificación	IV7CUWLTL57KSRMYVUHGGJXTEU	Fecha	21/12/2021 19:40:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLTL57KSRMYVUHGGJXTEU">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUWLTL57KSRMYVUHGGJXTEU</a>	Página	35/35

