



AGENCIA PÚBLICA A.L.  
SERVICIOS URBANOS  
ACTIVIDADES Y URBANISMO  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
MAIRENA DEL ALCOR

**D. JUAN MANUEL LÓPEZ DOMÍNGUEZ, ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ESTA VILLA.**

**HACE SABER:** Que por el Consejo Rector, en sesión ordinaria celebrada el día 9 de noviembre de 2023, se adoptó acuerdo de Aprobación Inicial de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación para el desarrollo de la unidad de actuación establecida en el artículo 51 de las NNSS U.A.a-3 Los Claveles, presentada por propietarios que representan más del cincuenta por ciento de la superficie de la actuación, conforme al requisito establecido en el artículo 217 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, así como los proyectos de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación, presentados junto con la iniciativa para el establecimiento del sistema, que se incluyen como anexos al presente acuerdo.

Se abre periodo de información pública por plazo de veinte días, contados a partir de la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, así como también se dará publicidad en el Tablón Electrónico de anuncios, Portal de Transparencia de la APAL y en el portal web municipal, para que cualquier persona física o jurídica pueda presentar reclamaciones y sugerencias que deberán ser resueltas por el Consejo Rector.

Concluidos los trámites de audiencia e información pública, los servicios técnicos y jurídicos emitirán informe sobre las alegaciones presentadas, en su caso, continuándose con la tramitación establecida en el artículo 219 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Lo que se hace público para general conocimiento.

En Mairena del Alcor a la fecha de la firma digital abajo indicada.  
El Alcalde-Presidente,

Fdo.: D. Juan Manuel López Domínguez.



Cod. Validación: 47Y47M7BRCT4MEHNYJSC9N6  
Este documento es electrónico.es/  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 37

JUAN MANUEL LÓPEZ DOMÍNGUEZ (1 de 1)  
PRESIDENTE  
NIF: 1022003  
HASH: 8d077c91187893086cdad145d4478988  
AGENCIA PÚBLICA A.L.  
SERVICIOS URBANOS  
ACTIVIDADES Y URBANISMO  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
MAIRENA DEL ALCOR

BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UAa-3- URB. LOS CLAVELES, MARENA DEL ALCOR (SEVILLA)

**BASES DE ACTUACION PARA LA EJECUCION DE LA  
UAa-3, URBANIZACIÓN LOS CLAVELES.  
MAIRENA DEL ALCOR (SEVILLA)**

**Arquitecto: Manuel A. Sutil de la Peña**



**REGISTRADO**  
**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA**

Recibido 06-11-2023 / 19:40 h.

Nº registro R23/00171

07 NOVIEMBRE 2023

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

PAG 0001/0036

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autía del mismo.  
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.



Cod. Validación: 47Y47M7JBRCT4MEHNYJ5G9N6  
Verificación: <https://www.registroarquitectossevillaelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 37

BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UAa-3- URB. LOS CLAVELES. MARENA DEL ALCOR (SEVILLA)

**1. Disposiciones generales**

**Primera. Objeto.**

Las presentes Bases de Actuación se refieren a la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución U.A.a-3, Urbanización Los Claveles, perteneciente al suelo urbano sometido a una actuación de transformación urbanística de las Normas Subsidiarias Municipales de Mairena del Alcor (Sevilla).

La unidad de ejecución U.A.a-3, Los Claveles, se encuentra regulada en el artículo 53 de las normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales de Mairena del Alcor.

La finalidad de las Bases es regular la incorporación de los miembros de la junta, en lo que se refiere a la valoración de las aportaciones, bien de terrenos o en metálico, para la ejecución de la obra urbanizadora, a la ejecución de la urbanización y a la liquidación de los efectos de la junta, mediante la determinación de las normas referidas al reparto de beneficios y cargas entre sus integrantes, y bajo la tutela del Ayuntamiento de Mairena del Alcor (Sevilla) en tanto que Administración actuante y destinatario de los terrenos de cesión obligatoria.

**Segunda. Sujetos interesados.**

- Una vez aprobadas definitivamente las presentes Bases y los Estatutos de la junta de Compensación, se constituirá la junta mencionada, con efectos desde la inscripción del acuerdo de aprobación en el registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. El sistema de compensación queda establecido con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

Este documento ha sido registrado en el COA de Sevilla con el nº de inscripción 0002/0036. El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

**RECIBIDO 06-11-2023 19:40h.**  
**Nº registro R23/00171**  
**07 NOVIEMBRE 2023**  
**REGISTRADO**  
**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA**



Cod. Validación: 47Y47M7JBRCT4MEHNYJ5G9N6  
 Verificación: <https://www.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 37

BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA Uaa-3- URB. LOS CLAVELES, MARENA DEL ALCOR (SEVILLA)

2. Formarán parte de la Junta los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras relacionados en el Capítulo II de los Estatutos de la Entidad.
3. Asimismo se designará un representante del Ayuntamiento de Mairena del Alcor (Sevilla) en el acuerdo de aprobación definitiva de las presentes Bases y Estatutos de la junta, quien formará parte tanto del Consejo Rector como de la Asamblea General de la Entidad.

### Tercera. Actuaciones que comprende.

La actuación por el sistema de compensación comprenderá:

- a) La expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados o incumplidores, cuya beneficiaria será la Junta de Compensación; o en su caso, la reparcelación forzosa.
- b) La cesión gratuita al Ayuntamiento de Mairena del Alcor (Sevilla) de los terrenos de cesión obligatoria así como de las obras e instalaciones que hayan de ejecutarse conforme a los instrumentos de ordenación urbanística vigentes.
- c) El pago de las obras de urbanización y otros costes inherentes, fijados en los instrumentos de ordenación urbanística y en el Proyecto de Urbanización.
- d) La justa distribución de los terrenos susceptibles de edificación privada, de acuerdo con lo que dispone la normativa urbanística entre los propietarios y otros miembros, en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

## II. Criterios de valoración.

### Cuarta. Criterios para la valoración de las fincas aportadas

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autenticidad del mismo.  
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0003/0036

Recibido 06/11/2023 / 19:48 h.  
Nº registro R23/00171  
07 NOVIEMBRE 2023

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



Cod. Validación: 47Y47M7BRCT4MEHNYJ5G9N6  
Verificación: <https://www.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 37

BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UaA-3- URB. LOS CLAVELES. MARENA DEL ALCOR (SEVILLA)

1. Siendo así que el ámbito de la actuación de transformación urbanística se ejecuta en suelo urbano, el derecho de los propietarios será proporcional a la superficie real de sus fincas respectivas incluidas en el ámbito de la actuación de transformación urbanística.
2. Se asignará a cada una de las fincas un porcentaje expresado en cuotas de participación de acuerdo con el criterio señalado en el punto anterior. Estas cuotas de participación constituirán el coeficiente para la adjudicación de las fincas resultantes de la Compensación.
3. Las superficies computables se acreditarán mediante certificación del Registro de la Propiedad o, en su defecto, mediante testimonio notarial del Título de adquisición. A falta de ambos, el propietario deberá presentar declaración jurada en la que se haga constar la superficie, los propietarios colindantes y el título de adquisición, acompañando a dicha declaración jurada un plano de los terrenos, suscrito por técnico competente, cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietarios, tales como el recibo justificativo del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles, certificación de esta finca catastrada o amillarada a su nombre, etc.
4. En caso de discrepancia sobre la propiedad de una finca o parte de ella, o en sus lindes, la superficie en discusión se estará en lo dispuesto en el artículo 10 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

**Quinta. Criterios de valoración de los derechos reales y personales constituidos sobre las fincas aportadas.**

1. Los derechos y cargas sobre las fincas aportadas se consideran en principio compatibles con el planeamiento urbanístico a ejecutar.
2. Los titulares de derechos reales que no se extingan con la compensación, aunque no se les mencionase en el Proyecto de Reparcelación, serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo eran anteriormente, por el principio de subrogación real. El propietario afectado deberá compartir la cuota atribuida con el titular del derecho real. Si no

Este documento ha sido registrado en el RGS con los efectos de constancia documental y acreditación de la autotia del mismo.  
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

RECIBIDO 06-11-2023  
Nº registro R23/00171  
07 NOVIEMBRE 2023  
REGISTRO  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

AG 0004/0036



Cod. Validación: 47Y47M7BRCT4MEHNYJ5G9N6  
Verificación: <http://www.sistemasinformaticosdelasjuntas.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma esPública Gestiona | Página 5 de 37

BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UaA-3- URB. LOS CLAVELES. MARENA DEL ALCOR (SEVILLA)

se declara la carga o la declarada no se ajusta a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que lo hubiese omitido y se deducirá del valor de las parcelas que le correspondan lo que resulte de las cargas omitidas.

3. Si existiesen derechos o cargas que sean incompatibles con el planeamiento que se ejecuta, el Proyecto de Reparcelación deberá declararlo así, de modo justificado, y fijar la indemnización correspondiente, que según los casos serán con cargo al respectivo propietario. En cualquier caso, los derechos o cargas incompatibles se considerarán extinguidos en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación.
4. La valoración de otros derechos reales y de la servidumbres prediales se realizará de acuerdo con las disposiciones sobre expropiación forzosa que específicamente determine la tasación de los mismos, subsidiariamente de acuerdo con las normas de Derecho Administrativo o Civil que regulan la institución y, en su defecto, por las establecidas para los Impuestos de Sucesiones, Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

**Sexto. Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que hayan de ser derribadas.**

El valor de las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas que deben ser derribados, se determinará con independencia del suelo y de acuerdo con los criterios que legalmente resulten de aplicación.

Se entenderá necesario el derribo cuando sea procedente la eliminación del elemento para realizar obras de urbanización previstas en el instrumento de ordenación urbanística, cuando está situado en una superficie que no vaya a ser adjudicada íntegramente a un solo propietario o cuando su conservación sea incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional; sin perjuicio de las condiciones establecidas para las dos fases de urbanización en el apartado 1.5.4 "Plazos" del Proyecto de Delimitación de Unidad de Ejecución,

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoría del mismo.  
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0005/0036

Recibido 06/11/2023 / 19:30 h.  
Nº registro R23/00171  
07 NOVIEMBRE 2023

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



Cod. Validación: 47Y47M7JBRCT4MEHNYJ5G9N6  
Verificación: <https://www.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 37

BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA Uaa-3- URB. LOS CLAVELES. MARENA DEL ALCOR (SEVILLA)

en relación a los usos, construcciones e instalaciones existentes en el ámbito de la misma.

**Séptima. Tasación de indemnizaciones**

Las tasaciones a que se refieren las dos bases anteriores se explicitarán en el Proyecto de Reparcelación, conforme a la valoración emitida en informe suscrito por técnico competente y encargado por la junta de compensación.

**Octava. Criterios de valoración de las aportaciones de empresas urbanizadoras.**

1. En el supuesto previsto en el artículo 8º de los Estatutos de la junta de Compensación, la aportación de empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste presupuestado en el Proyecto de Urbanización o el coste de los sectores o partidas que hayan de ser ejecutados, y en el momento de la incorporación se convendrá con la junta si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación las cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes: el acuerdo de aprobación deberá ser adoptado por la Asamblea General.

Para la adjudicación de terrenos, la Asamblea General aprobará con la empresa urbanizadora el convenio para el cual se determinará la contrapartida a la aportación de la empresa, según lo que dispone el artículo 8º.2 de los Estatutos de la Entidad.

2. La participación de la empresa disminuirá la de los miembros de la junta, salvo la de los miembros disconformes y que así figuren en el acto de incorporación.

**III. Ejecución de las obras de urbanización.**

REGISTRO Nº 064192023/19:40 h.  
 Nº registro R23/00171  
 07 NOVIEMBRE 2023  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Este documento ha sido registrado en el OAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autía del mismo.  
 El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

FAG 0006/0036



Cod. Validación: 47Y47M7JBRCT4MEHNYJ5G9N6  
 Verificación: <https://sede.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 37

BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UaA-3- URB. LOS CLAVELES. MARENA DEL ALCOR (SEVILLA)

**Novena. Forma de contratación.**

1. La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por una empresa urbanizadora o por la constructora idónea, por adjudicación de la Junta de Compensación.
2. Si se hubiese incorporado a la Junta de Compensación alguna **empresa urbanizadora** que aporte, total o parcialmente, los recursos necesarios para la ejecución de la urbanización, la ejecución podrá realizarse directamente por dicha empresa.
3. En el contrato de obras, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, se garantizará el cumplimiento de las siguientes circunstancias:
  - a) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con los proyectos de urbanización debidamente aprobados.
  - b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.
  - c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.
  - d) La retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recepcionado definitivamente la obra por el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Alcor.
  - e) El modo y plazos para abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

**Décima. Gastos de urbanización**

1. Los gastos de urbanización serán satisfechos por los asociados proporcionalmente a sus cuotas de participación.

La Administración actuante no deberá satisfacer los gastos de urbanización correspondientes a los terrenos dotacionales de cesión obligatoria y gratuita así como a los terrenos en donde se concrete el aprovechamiento de cesión obligatoria.

**RECIBIDO 06-11-2023 / 19:40 H.**  
**Nº registro R23/00171**  
**07 NOVIEMBRE 2023**  
**REGISTRO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA**

Este documento ha sido registrado con el O.A.S. y los efectos de constancia documental y acreditación de la autora del mismo.  
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

AG 0007/0036



Cod. Validación: 47Y47M7JBRCT4MEHNYJ5G9N6  
Verificación: <https://sede.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma esPública Gestiona | Página 8 de 37

BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA Uaa-3- URB. LOS CLAVELES. MARENA DEL ALCOR (SEVILLA)

2. Gastos de Urbanización. La inclusión en el proceso y edificatorio a desarrollar en una unidad de ejecución impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondientes a los conceptos contenidos en el artículo 189 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, Reglamento General de la LISTA, que se citan a continuación:

a) *El coste de las obras de urbanización comprende el coste de la ejecución material de las obras, además de los gastos generales y beneficio industrial de la empresa urbanizadora o constructora. La ejecución material de las obras incluiría:*

1.º *Obras de vialidad, que comprenden las de explanación afirmado y pavimentación de calzadas y aparcamientos, construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías de las aceras.*

2.º *Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que corresponda al ámbito de ejecución.*

3.º *Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo la de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución así como el alumbrado público; los de telefonía y telecomunicaciones; y la canalización e instalación de las redes de gas y de los demás servicios exigidos en cada caso por los instrumentos de ordenación u ordenanzas municipales.*

4.º *Obras para el desarrollo de sistemas urbanos de autoconsumo y la utilización de tecnologías de gestión inteligente que optimicen el funcionamiento y usos de los recursos de acuerdo con la normativa de aplicación.*

5.º *Las infraestructuras de transporte público que se requieran, en el caso de las actuaciones no colindantes al suelo urbano existente, para una movilidad sostenible.*

6.º *Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, parques y jardines y vías públicas.*

7.º *Cuando así se prevea expresamente en el instrumento de ordenación y conforme al régimen previsto a ejecutar o en el sistema de actuación previsto para su desarrollo y ejecución, las obras de infraestructuras y servicios*

RECIBIDO 06/11/2023 19:30 H.  
Nº registro R23/00171  
07 NOVIEMBRE 2023  
REGISTRO R23/00171  
07 NOVIEMBRE 2023  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Se otorga a los autores de este documento los efectos de constancia documental y acreditación de la autoría del mismo.  
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

AG 0008/0036



Cod. Validación: 47Y47M7BRCT4MEHNYJ5G9N6  
Verificación: <https://www.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 37

BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA Uaa-3- URB. LOS CLAVELES. MARENA DEL ALCOR (SEVILLA)

exteriores a la unidad de ejecución o ámbito de actuación que sean precisas, tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad o ámbito a las redes generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases del suelo. También quedarán comprendidos dentro de los costes de obras de urbanización las obras precisas para la conexión del ámbito de la actuación de transformación con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos o, en su defecto, con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos.

8.º Las de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan los terrenos, cuando así se haya establecido en instrumento de ordenación urbanística.

- b) Gastos de honorarios profesionales del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada, de los instrumentos de ejecución y de la dirección técnica de las obras de urbanización y de sus instrumentos de evaluación ambiental. Estos gastos también incluirán los que puedan producir por levantamientos topográficos planimetría digitalizada.
- c) Gastos de gestión del sistema, incluyendo los siguientes:
  - 1.º Gastos de honorarios profesionales originados, general, por la gestión jurídica y técnica de actuación, así como de administración, contabilidad y asesoramiento fiscal.
  - 2.º Gastos derivados de la tramitación administrativa de los instrumentos de ejecución, incluyendo las publicaciones que sean de aplicación.
  - 3.º Gastos derivados de las tasaciones y valoraciones preceptivas.
  - 4.º Gastos de constitución, incluso notariales, y de gestión de las entidades colaboradoras.
- d) Indemnizaciones que procedan en favor de los propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de ordenación, o a plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste, así como el coste de la demolición de estos. También se incluirán las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el instrumento de ordenación.
- e) Los gastos derivados de la garantía para la ejecución de las obras de urbanización prevista en el artículo 195.

Este documento ha sido registrado en el COAG al que se le atribuyen los efectos de constancia documental y acreditación de la autenticidad del mismo.  
 El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.  
 PAG 0009/0036  
 Registrado Nº registro R23/00171  
 07 NOVIEMBRE 2023  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



Cod. Validación: 47Y47M7BRCT4MEHNYJ5G9N6  
 Verificación: https://sede.sedelectronica.es/  
 Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 37

BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UaA-3- URB. LOS CLAVELES. MARENA DEL ALCOR (SEVILLA)

- f) *Los costes que resulten imputables para dar cumplimiento a los derechos de realojo y retorno legalmente preceptivos.*
  - g) *Gastos derivados de actuaciones notariales y registrales.*
  - h) *Cualesquiera otros expresamente asumidos mediante convenio urbanístico o establecidos en la correspondiente concesión administrativa.*
2. *Corresponde igualmente a la propiedad del suelo, en caso de aplicación del sistema de compensación, los gastos relativos al mantenimiento de todas las obras y servicios previstos en el apartado 1 hasta la recepción de la urbanización por el municipio.*
3. La distribución de los costes de urbanización determinará en el Proyecto de Reparcelación de acuerdo con los principios establecidos en las presentes Bases.

**IV. Distribución de beneficios y cargas.**

**Undécima. Cesiones obligatorias de terrenos y obras de urbanización**

- 1. Los terrenos de cesión obligatoria serán transmitidos a Mairena del Alcor (Sevilla) en virtud del acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

No obstante, la junta o el contratista por ella designado podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.

- 2. La cesión de las obras de urbanización y de aquellas instalaciones cuya ejecución estuviera prevista, se producirá a favor del Ayuntamiento.
- 3. El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la cesión al Ayuntamiento de las fincas que le correspondan en concepto de aprovechamiento.



**Duodécima. Cuotas de participación**

Este documento ha sido registrado en el COOS de los efectos de constancia documental y acreditación de la autenticidad del mismo.  
 El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

Recibido 06-11-2023 a las 19:40 h.  
 Nº registro R23/00171  
 07 NOVIEMBRE 2023

PAG 0010/0036

**REGISTRADO**  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Cod. Validación: 47Y47M7JBRCT4MEHNYJ5G9N6  
 Verificación: <https://sede.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 37

BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UAa-3- URB. LOS CLAVELES. MARENA DEL ALCOR (SEVILLA)

1. La participación de cada propietario en la Entidad, tanto en la distribución de beneficios como en las cargas o pérdidas, será proporcional a la superficie de los terrenos respectivos dentro del ámbito de la actuación de transformación urbanística, sin perjuicio de lo establecido en la base séptima.
2. En el caso de incorporación a la junta de empresas urbanizadoras, se procederá, en su momento de su integración, al reajuste de las participaciones en la base octava y se asignarán las cuotas correspondientes a la empresa urbanizadora.
3. La participación de los miembros sin propiedad de terrenos, se realizará en proporción a sus derechos.

**Decimotercera. Valoración y adjudicación de las fincas resultantes**

1. Las fincas que resulten se valorarán en función de su aprovechamiento de la UAa-3, artículo 51 de las normas urbanísticas NNSS de Mairena del Alcor, con criterios objetivos y generales para su totalidad.

La valoración se basará en el aprovechamiento atribuido a cada una de ellas, en metros cuadrado de techo de uso tipología establecido, y según criterios de valoración de mercado.

2. La valoración se podrá realizar en puntos o unidades convencionales, que deberán ser tasadas en dinero, con el fin de determinar las indemnizaciones que procederá por las diferencias de adjudicación y para homogeneizarlas con las aportaciones que se hagan en metálico.
3. La adjudicación de las fincas resultantes a los miembros de la junta se hará en proporción a los bienes o derechos aportados.

Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas lo más cerca posible de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

Este documento ha sido registrado en el CCSS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autenticidad del mismo.  
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0011/0036

RECIBIDO 0641-2023 / 09:40 h.  
Nº registro R23/00171  
07 NOVIEMBRE 2023

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



Cod. Validación: 47Y47M7BRCT4MEHNYJ5G9N6  
Verificación: <https://www.marmar.es/verificacion/>  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma esPublica Gestiona | Página 12 de 37

BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UAa-3- URB. LOS CLAVELES. MARENA DEL ALCOR (SEVILLA)

4. No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable establecida o que no reúna la configuración y características adecuadas para su edificación de acuerdo con el planeamiento.

En el caso de que, debido a la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios, no sea posible adjudicar fincas independientes a cada uno de ellos, su valor se compensará en metálico o se adjudicarán en pro indiviso a estos propietarios. La misma regla, se aplicará a los excesos cuando, por determinadas exigencias de la parcelación, el derecho de ciertos propietarios no se agote con la adjudicación independiente que se realice en su favor.

5. Cuando no sea posible la correspondencia exacta entre la cuota de participación de un miembro de la junta y su cuota de adjudicación en terrenos, tanto el defecto como el exceso se compensarán en metálico.

#### **Decimocuarta. Momento de la adjudicación.**

La aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Mairena del Alcor (Sevilla) del Proyecto de Reparcelación el otorgamiento de escritura pública o certificación administrativa, con el contenido señalado en el artículo 159 del Reglamento de General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, determinarán la inscripción de dicho Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas.

#### **Decimoquinta. Edificación.**

Para la autorización de la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, se estará en lo establecido por el artículo 203 y concordantes, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, Reglamento General de la Ley para el impulso de la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Este documento ha sido registrado en el R.O.A.S. a los efectos de constancia documental y acreditación de la autenticidad del mismo.  
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.  
AG 0012/0036  
Recibido 06-11-2023 / 09:40 h.  
Nº registro R23/00171  
07 NOVIEMBRE 2023  
REGISTRADO  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



Cod. Validación: 47Y47M7JBRCT4MEHNYJ5G9N6  
Verificación: <https://sede.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma esPública Gestiona | Página 13 de 37

BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UaA-3- URB. LOS CLAVELES. MARENA DEL ALCOR (SEVILLA)

**Decimosexta. Régimen económico.**

1. El incumplimiento por parte de los miembros de la junta de las obligaciones y cargas que impone la legislación estatal y autonómica sobre urbanismo y en el Reglamento General de la Ley para el impulso de la sostenibilidad del territorio de Andalucía, incluso en los casos en que dicho incumplimiento afecte a los plazos para cumplir dichos deberes y cargas, dará lugar a la reparcelación forzosa o a la expropiación de los bienes y derechos de éstos que hará efectiva el Ayuntamiento de Mairena del Alcor (Sevilla) a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiario.
2. Los miembros de la junta han de realizar sus aportaciones ya sean en metálico, ya sea en terrenos, antes del vencimiento de los plazos que a tal efecto hubiera fijado al Consejo Rector. La falta de pago en los plazos señalados al efecto devengará un interés de demora fijado en el interés legal del dinero incrementado en cinco puntos porcentuales.
3. La distribución de beneficios y pérdidas se realizará según las siguientes reglas:
  - a) El Consejo Rector formulará una liquidación que someterá a la aprobación definitiva de la Asamblea General.
  - b) La liquidación comprenderá tanto beneficios o pérdidas como la participación que corresponda a cada uno de los miembros de la junta.
  - c) La determinación de beneficios y pérdidas se realizará de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en las presentes Bases de Actuación.
  - d) La distribución de beneficios y pérdidas se realizará a prorrata entre todos los miembros de la junta adjudicatarios de fincas resultantes, según el valor de éstas.


**Decimoséptima. Conservación de la urbanización.**

1.- Hasta el momento de la recepción por el Ayuntamiento de Mairena del Alcor (Sevilla), la conservación de la

Este documento ha sido registrado en el CAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autenticidad del mismo.  
 El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

Recibido: 06/11/2023 / 19:30 h.  
 Nº registro R23/00171  
 07 NOVIEMBRE 2023  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

PAG 0013/0036

Cod. Validación: 47Y47M7BRCT4MEHNYJ5G9N6  
 Verificación: <http://www.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 37

BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UAa-3- URB. LOS CLAVELES. MARENA DEL ALCOR (SEVILLA)

urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación; estándose al criterio de proporcionalidad en función de las cuotas de adjudicación entre los miembros de la misma.

2.- La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviese prevista en el instrumento de ordenación urbanística y proyecto de urbanización se efectuará por la Junta de Compensación a favor del Ayuntamiento de Mairena del Alcor (Sevilla), dentro del plazo establecido por la legislación vigente, Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, Reglamento General de la LISTA.

3.- La **recepción definitiva** de las obras de urbanización de cada fase se producirá una vez finalizadas las obras de urbanización y solicitada la recepción por la Administración a instancias de la Junta de Compensación, representada por su Presidente o quién ostente representación suficiente, y según las condiciones y plazos establecidos por el artículo 197 concordantes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Con independencia de los plazos citados en el apartado anterior, el contrato para la ejecución de las obras de urbanización contendrá una cláusula por la que se establezca el plazo de un año de garantía a contar desde la recepción provisional de las obras hasta la recepción definitiva por parte de la Junta de Compensación o, en virtud de la cesión de los derechos y obligaciones dimanantes del contrato de obra, por parte del Excmo. Ayuntamiento. En dicho plazo, el contratista estará obligado a la reparación de los desperfectos y vicios ocultos derivados de la ejecución de las obras con aplicación, en su caso, de las cláusulas de penalización que se establezcan por contrato.

**V. Ofertas de adquisición de derechos.**

Decimoctava. Oferta de adquisición a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación.

RECIBIDO 06-11-2023 09:40 h.  
 Nº registro R23/00171  
 07 NOVIEMBRE 2023  
 REGISTRO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Este documento ha sido registrado en el COCS con efectos de constancia documental y acreditación de la autenticidad del mismo.  
 El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

AG 0014/0036



Cod. Validación: 47Y47M7JBRCT4MEHNYJ5G9N6  
 Verificación: <https://sede.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 37

BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UaA-3- URB. LOS CLAVELES. MARENA DEL ALCOR (SEVILLA)

A los propietarios citado por el párrafo primero del artículo 13 de los Estatutos de la Junta de Compensación, los del apartado B del artículo 14 y los que una vez incorporados a la junta de compensación manifiesten su deseo de no participación; les será valorado el terreno que se encuentre afectado por la delimitación de la unidad de ejecución en concepto de derechos, a razón de 60 euros por metro cuadrado.

**Decimonovena. Oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables, que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.**

Los gastos de urbanización relacionados en la base décima podrán ser compensados por cesión de terrenos edificables, favor de la Junta de Compensación, a razón de un metro cuadrado por cada 60 euros de gastos.

## VI. Garantías económicas.

**Vigésima. Garantías económicas para el desarrollo de los trabajos.**

La garantía económica será del siete por ciento del total de los gastos relacionados en la base décima de las presentes Bases de Actuación.

Las mediciones y presupuestos contenidos en el Reformado de proyecto de urbanización, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con el número 16/002750 T003, de fecha 12 de junio de 2020, establece un presupuesto general de 807.910,34 euros, para la primera fase, cuya superficie es de 80.931,86 m<sup>2</sup>. Al ser la superficie total la cantidad de 95.849,80 m<sup>2</sup>, el presupuesto general previsto para las dos fases es de 956.830,16 euros. A esta cantidad habría de incrementarse con otros gastos que ascienden a la cantidad de 97.460,00 €.

Por tanto, para la superficie de 95.849,80 m<sup>2</sup>, dos fases de la unidad de ejecución, los gastos de urbanización ascienden

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoría del mismo.  
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0015/0036

Recibido 06-14-2023 / 19:40h.  
Nº registro R23/00171  
07 NOVIEMBRE 2023

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



Cod. Validación: 47Y47M7JBRCT4MEHNYJ5G9N6  
Verificación: <https://sede.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 37

BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UAa-3- URB. LOS CLAVELES. MARENA DEL ALCOR (SEVILLA)

a 1.054.290,16 euros; con lo que la garantía del 7% representa la cantidad de 73.800,31 euros.

### VII. Compromisos sobre plazos de ejecución.

#### Vigésimo primera. Plazos de ejecución totales y parciales para el cumplimiento de las diferentes actividades.

La unidad de ejecución UAa-3, Los Claveles, de las Normas Subsidiarias de Mairena del Alcor (Sevilla), aprobada definitivamente y publicado el decreto de aprobación y el contenido de las normas urbanísticas en 1994, se encuentra contenida en el artículo 51 de las citadas normas. La programación para el desarrollo del instrumento de ordenación general contenía un horizonte temporal de ocho años, en dos etapas cuatrienales.

El Plan Parcial de 1968 y la modificación de 1972 no contenían previsiones en cuanto a plazos.

Se ha redactado un Proyecto de delimitación de unidad de ejecución para la UAa-3, Los Claveles, que la divide en dos fases a efectos de ejecución de las obras de urbanización, estableciendo un plazo de cuatro años para la ejecución urbanística de la Fase 1 y un plazo de ocho años para la Fase 2, ambos plazos a contar desde la aprobación del proyecto de urbanización.

### VIII. Justificación de la solvencia de la iniciativa.

#### Vigésimo segunda. Solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa.

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autenticidad del mismo.  
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0016/0036

Recibido 06-11-2023 19:40h.  
Nº registro R23/00171  
07 NOVIEMBRE 2023

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



Cod. Validación: 47Y47M7JBRCT4MEHNYJ5G9N6  
Verificación: <https://sede.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma esPública Gestiona | Página 17 de 37

BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UAa-3- URB. LOS CLAVELES, MARENA DEL ALCOR (SEVILLA)

La solvencia técnica se encuentra garantizada dado que los terrenos a los que afectan la presente actuación son los de la unidad de ejecución UAa-3, Los Claveles, regulados por el artículo 51 de las normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Mairena del Alcor adaptadas parcialmente a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía; publicada la aprobación definitiva y el contenido íntegro de las normas urbanísticas en el BOP del día 19 de octubre de 2013.

La actuación de transformación urbanística es en suelo urbano, la mayor parte del ámbito se encuentra parcelado y consolidado en edificaciones en más del ochenta por ciento. Los propietarios disponen de recursos para acometer la financiación de la operación urbanizadora. No obstante siempre podrán optar por financiar la actuación mediante préstamos hipotecarios, venta anticipada de solares vacantes de edificación, convenio con empresas urbanizadoras o por venta de parte de los terrenos actuales.

### IX. Entidad urbanística de conservación.

Recepcionadas las obras de urbanización por el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Alcor, la Junta de Compensación se transformará en Junta de Conservación, que se realizará automáticamente en virtud del artículo 201, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, LISTA, una vez inscrita de oficio la transformación en entidad de conservación en el Registro de Entidades Colaboradoras según los requisitos contenidos en el citado artículo.

Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán transformados en los de la Junta de conservación.

Este documento ha sido registrado en el RGS de los efectos de la existencia documental y acreditación de la autía del mismo.  
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.  
PAG 0017/0036  
Recibido 06-11-2023 a las 19:40h.  
Nº registro R23/00171  
07 NOVIEMBRE 2023  
REGISTRADO  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



Cod. Validación: 47Y47M7JBRCT4MEHNYJ5G9N6  
Verificación: <https://sede.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma esPública Gestiona | Página 18 de 37

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UAa-3- URB. LOS CLAVELES. MARENA DEL ALCOR (SEVILLA)

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE  
UAa-3, URBANIZACIÓN LOS CLAVELES.  
MAIARENA DEL ALCOR (SEVILLA).

Arquitecto: Manuel A. Sutil de la Peña

1

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Recibido: 06-11-2023 / 19:40 h.  
Nº registro: R23/00171  
07 NOVIEMBRE 2023

PAG 0018/0036

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autoría del mismo.  
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.



Cod. Validación: 47Y47M7JBRCT4MEHNYJ5G9N6  
Verificación: <https://www.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma esPública Gestiona | Página 19 de 37

### Capítulo 1. Disposiciones generales

#### Artículo 1º. Denominación.

La Entidad Urbanística Colaboradora se constituye con la denominación de *JUNTA DE COMPENSACION DE LA UAa-3, LOS CLAVELES*, en el término municipal de Mairena del Alcor (Sevilla).

#### Artículo 2º. Naturaleza.

1. La junta tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus finalidades.
2. La personalidad jurídica se entenderá adquirida desde la inscripción de la junta en el Registro de Entidades urbanísticas Colaboradoras y la de constitución de sus órganos directivos.
3. La junta podrá adquirir, poseer, reivindicar, permutar, gravar, vender, segregar, agregar toda clase de bienes, celebrar contratos, ejecutar obras, obligar, interponer recursos establecidos y ejercitar las acciones previstas legalmente. Además actuará como **fiduciaria** con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a sus propietarios que son sus miembros, sin más limitaciones que las establecidas en estos Estatutos. La capacidad de ejercitará con sujeción a la legislación estatal y autonómica sobre urbanismo aplicable, al Decreto 550/2021, de 29 de noviembre, Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y a los presentes Estatutos.
4. Asume frente al municipio la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización.

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de su existencia documental y oposición de la autoridad registral.  
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

REGISTRO DE ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Repleto de 19:40h. 07/NOVIEMBRE/2023

2



Cod. Validación: 47Y47M7JBRCT4MEHNYJ5G9N6  
Verificación: <https://sede.informacionpublica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 37

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UAa-3- URB. LOS CLAVELES. MARENA DEL ALCOR (SEVILLA)

5. Podrá recabar el auxilio del municipio para recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

**Artículo 3°. Domicilio.**

El domicilio de la junta queda fijado provisionalmente en Mairena del Alcor (Sevilla), CP 41510, calle Azahar Nº 29. Este domicilio podrá ser trasladado por acuerdo del Consejo Rector, sin que ello suponga la modificación de los estatutos.

**Artículo 4°. Objeto y finalidades.**

La Entidad tendrá por objeto la actuación por el sistema de compensación en la Unidad de Ejecución UAa-3, Los Claveles, en suelo urbano de las Normas Subsidiarias de Mairena del Alcor (Sevilla) y con esta finalidad llevará a cabo todas las operaciones necesarias para distribuir entre los asociados los beneficios y cargas fijados por el planeamiento, para configurar las nuevas parcelas, adjudicándolas, y para urbanizar la unidad de ejecución, pudiendo con este objeto encargar la redacción de proyectos de urbanización, ejecutar las obras, contratarlas, constituir servidumbres mercantiles y además llevará a cabo, como entidad urbanística colaboradora, todas aquellas actividades que sean necesarias para la defensa de los intereses comunes de la entidad y de sus asociados, como todos los restantes objetivos previstos en la legislación estatal y autonómica sobre urbanismo y en el Decreto 550/2019 de 29 de noviembre, Reglamento General de la Ley 7/2021, de 12 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

**Artículo 5°. Administración actuante.**

1. La junta de Compensación actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Mairena del Alcor (Sevilla).
2. Para el ejercicio de la mencionada tutela corresponde al Ayuntamiento:
  - a) Dar audiencia de los Estatutos y Bases de Compensación a los propietarios no promotores de la junta, para la formulación de alegaciones y, en su caso, para su incorporación a la junta.



3



Cod. Validación: 47Y47M7BRCT4MEHNYJ5G9N6  
Verificación: <https://sede.mairenaalcor.es/validacion>  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 37

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UAa-3- URB. LOS CLAVELES. MARENA DEL ALCOR (SEVILLA)

- b) Aprobar los Estatutos, las Bases de Actuación y las modificaciones que sean acordadas por la junta.
- c) Designar un representante en la junta de Compensación.
- d) Aprobar la constitución de la Junta y remitir el acuerdo y la escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción.
- e) El ejercicio de la expropiación forzosa, a beneficio de la junta, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados o que incumplan sus obligaciones.
- f) Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cuantías adeudadas por cualquiera de los miembros de la junta.
- g) Resolver en alzada los recursos contra los acuerdos de la junta.
- h) Todas las restantes atribuciones que resulten de la legislación urbanística vigente.

**Artículo 6°. Duración.**

La junta tendrá una duración indefinida hasta el cumplimiento total de su objeto y finalidades, a excepción de que se produzca su disolución, de acuerdo con lo que se establece en el artículo 36° del presente Estatuto.

**Capítulo II. Asociados.****Artículo 7°. Asociados.**

- 1. La junta quedará integrada por:
  - a) Los propietarios de las fincas incluidas en la unidad de actuación, que han promovido el sistema y que representan más del 50 % de la propiedad total de la zona de actuación.
  - b) El resto de propietarios de fincas incluidas en el unidad de ejecución que solicitan el ingreso a la junta en cualquiera

Este documento ha sido registrado en el COAS. Los efectos de constancia documental y acreditación de la autotia del mismo.  
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 021/00036

Recibido 06-11-2023 / 19:40 h.  
Nº registro R23/00179  
07 NOVIEMBRE 2023

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



4



Cod. Validación: 47Y47M7JBRCT4MEHNYJ5G9N6  
Verificación: <https://sede.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma esPública Gestiona | Página 22 de 37

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UAa-3- URB. LOS CLAVELES. MARENA DEL ALCOR (SEVILLA)

de los supuestos del artículos 147 y concordantes del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y acepten los presentes Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta, mediante escrito o comparecencia o, en su caso, escritura de adhesión, en la que conste expresamente la aceptación, así como la presentación de la documentación que se mencionará en el apartado siguiente.

2. En cualquier caso, los propietarios incorporados a la junta habrán de aportar, en el plazo de diez días desde su incorporación, los títulos y documentos acreditativos de su titularidad y deberán declarar las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes que afecten a sus respectivas fincas, con expresión, en su caso, de la naturaleza, nombre y domicilio de los titulares de los derechos.
3. Todos los asociados, sean fundadores o adheridos tendrán, una vez incorporados a la junta, los mismos derechos y obligaciones.
4. Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten representación legal de los mismos.
5. Una vez adquirida la condición de asociado, que será *proprietaria*, será irrenunciable.

#### Artículo 8°. Urbanizadores.

1. La incorporación a la junta de una o más empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización o que procedan a su ejecución requerirá la aprobación de la Asamblea General con el quórum señalado en el artículo 26°; o bien, en el momento de la constitución de la junta de compensación. En el acuerdo o en la escritura de constitución, en su caso, se determinarán las condiciones de la incorporación, de acuerdo con las Bases de Actuación y, en especial, los compromisos y garantías de su gestión en la forma y cuantía determinada por la junta.

En este supuesto la empresa urbanizadora estará representada en la junta por una sola persona.

2. Si se acordara, por parte de la Junta y de la empresa urbanizadora, la contraprestación de los gastos efectuados por

Este documento ha sido registrado en el COAS. Los datos de consistencia documental acreditados por la autoridad registral. El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0022/0036

Recibido en el COAS el 06/11/2023 a las 19:40 h.  
Nº de registro: 023/00171  
07 NOVIEMBRE 2023

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



5



Cod. Validación: 47Y47M7JBRCT4MEHNYJ5G9N6  
Verificación: <https://sede.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 37

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UAa-3- URB. LOS CLAVELES. MARENA DEL ALCOR (SEVILLA)

esta última mediante la adjudicación de terrenos resultantes de la urbanización, éstos se valorarán de acuerdo con el valor urbanístico en base a un cuadro de equivalencias que se habrá de aprobar en el momento del acuerdo de incorporación.

3. En caso de propietarios disconformes con la incorporación de empresas urbanizadoras para la ejecución de las obras de urbanización, se hará constar expresamente tal circunstancia en el acuerdo de incorporación, comprometiéndose dichos propietarios a sufragar sus correspondientes costes de urbanización en el plazo requerido por la junta.

4. La empresa o empresas urbanizadoras habrán de cumplir las condiciones de aptitud y solvencia para contratar con la Administración Pública y no podrán estar incurso en la "prohibición de contratar", regulada por el artículo 7 y concordantes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

#### Artículo 9º. Derechos

1. Los miembros de la junta gozan de los siguientes derechos:
  - a) Participar con voz en la Asamblea General. El voto ponderado con las respectivas cuotas de participación.
  - b) Ser elector y elegible para los cargos sociales.
  - c) Presentar propuestas y sugerencias.
  - d) Participar en los resultados de la gestión de acuerdo con las Bases de Actuación y con los principios de solidaridad, beneficio y cargas.
  - e) Obtener información de la junta y de sus órganos.
  - f) Ejercitar los acuerdos que procedan contra los acuerdos de la junta de compensación.
  - g) Todos los restantes derechos que les correspondan de acuerdo con los presentes Estatutos y las disposiciones legales aplicables.
2. Los cotitulares de una cuota de participación habrán de designar, mediante documento fehaciente, un representante con facultades suficientes para el ejercicio de los derechos y

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autenticidad del mismo.  
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0023/0036

RECIBIDO 06-11-2023 / 19:40 h.  
Nº registro: 2023/00171  
07 NOVIEMBRE 2023

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

6



Cod. Validación: 47Y47M7BRCT4MEHNYJ5G9N6  
Verificación: <https://sede.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 37

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UAa-3- URB. LOS CLAVELES. MARENA DEL ALCOR (SEVILLA)

obligaciones como asociado, respondiendo solidariamente de las obligaciones derivadas de su condición.

**Artículo 10º. Obligaciones.**

1. Los asociados están sometidos a las obligaciones de carácter general derivadas del cumplimiento de las prescripciones y normas legales y de planeamiento urbanístico vigente, así como de los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno y administración de la junta.

2. Los asociados estarán especialmente obligados a:

- a) Otorgar los documentos necesarios para la Normalización de las cesiones obligatorias y gratuitas fijadas por el planeamiento vigente, así como regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la junta de Compensación en los plazos que ésta señale.
  - b) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios de gestión de la junta. Para este efecto, el Consejo Rector fijará la cantidad correspondiente a cada miembro en función de la cuota de participación que tenga atribuida.
  - c) Pagar las cuotas o cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización, de acuerdo con lo que el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.
  - d) Comunicar a la junta el propósito de transmitir los terrenos o la participación en la misma, con un mes de antelación.
  - e) Permitir la ocupación de las fincas para la ejecución de obras de urbanización u otras actividades inherentes a los objetivos y modalidades de la junta.
  - f) Señalar un domicilio para notificaciones, datos personales y cualquier cambio que se produzca.
2. Los propietarios incorporados a la junta deberán hacerse cargo de las cargas, gravámenes e indemnizaciones que por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento, deban extinguirse con el acuerdo de reparcelación.

Este documento ha sido registrado en el CCRLS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autenticidad de su contenido.  
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAC/024/0036

Recibido: 06-11-2023 / 19:40  
Nº Registro: R03/00174  
07 NOVIEMBRE 2023

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



7

Cod. Validación: 47Y47M7JBRCT4MEHNYJ5G9N6  
Verificación: <https://www.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 37



ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UAa-3- URB. LOS CLAVELES. MARENA DEL ALCOR (SEVILLA)

3. El incumplimiento de las obligaciones por parte de cualquier asociado determinará la responsabilidad regulada por el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

**Artículo 11°. Transmisiones.**

Los miembros de la junta podrán enajenar sus terrenos o la participación en la misma con las siguientes condiciones y efectos:

- a) El transmitente deberá notificar a la junta de manera fehaciente las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión.
- b) El adquirente, por cualquier título, queda subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, debiéndose hacer constar esta circunstancia en el título de transmisión.

La incorporación de los propietarios a la junta no presupone la transmisión a la misma de los inmuebles afectos a los resultados de la gestión común, pero en todo caso los terrenos permanecen directamente afectados por el cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, anotación en el registro de la Propiedad en la forma señalada en el artículo 5 del Real decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

**Artículo 12°. Incorporación de propietarios.**

La incorporación de los propietarios se realizará mediante la aportación de sus fincas o parte de ellas incluidas en la delimitación de la unidad de ejecución; que podrán optar entre el abono en metálico de los gastos de urbanización que les sea imputables o la cesión, a favor de la junta de compensación, de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los gastos.

**Artículo 13°. Propietarios no incorporados.**

Me documento ha sido registrado en el COAS a los  
que se inscriba documento de la  
El registro del documento no supone el visado del  
mismo, ni acredita la habilitación de sus autores  
para el ejercicio profesional.

RECIBIDO 06-11-2023 / 19:49  
Me registro R23/2017  
07 NOVIEMBRE 2023

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

8



Cod. Validación: 47Y47M7JBRCT4MEHNYJ.JSG9N6  
Verificación: <https://www.registrodearquitecosevilla.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma esPública Gestiona | Página 26 de 37

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UAa-3- URB. LOS CLAVELES. MARENA DEL ALCOR (SEVILLA)

Los propietarios que no deseen incorporarse a la gestión del sistema por compensación y así lo manifiesten, podrán solicitar la expropiación de sus terrenos.

Los propietarios que no opten por la alternativa del párrafo anterior o la del artículo 12 de los presentes estatutos, quedarán sujetos a reparcelación forzosa.

**Artículo 14°. Incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación.**

El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema habilitará para:

A/ Aplicar la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables.

B/ Expropiar, en otro caso, sus derechos a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición de beneficiaria.

**Capítulo III. Organos de Gobierno y Administración.**

**Artículo 15°.**

1. Rigen la junta los siguientes órganos:

- a) Asamblea General
- b) Consejo Rector
- c) Presidente
- d) Secretario

2. Potestativamente, cuando lo estime conveniente el **Consejo Rector**, podrá designarse un **Gerente** con las facultades que

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autenticidad del mismo. El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0026/0036

Recibido 06-11-2023 19:40 h.  
Nº registro R23/00171  
07 NOVIEMBRE 2023

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



Cod. Validación: 47Y47M7JBRCT4MEHNYJSC9N6  
Verificación: <https://sede.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 37



ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UAa-3- URB. LOS CLAVES. MARENA DEL ALCOR (SEVILLA)

expresamente se determinen, y un **Tesorero**, cargo que será, ejercido por un vocal del Consejo Rector.

**Artículo 16°. La Asamblea.**

Estará constituida por todos los asociados y un representante del Ayuntamiento de Mairena del Alcor (Sevilla), designado expresamente por el mismo.

Todos los miembros de la junta, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a las reuniones, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados válidamente.

**Artículo 17°. Reuniones**

La Asamblea General se reunirá en **sesión ordinaria** una vez al año y, en **sesión extraordinaria**, cuando lo estimen necesario el Presidente o el Consejo Rector, o bien cuando lo soliciten por escrito asociados que representen, como mínimo, el **30 % de las cuotas de participación**. En este último supuesto el presidente deberá convocar la reunión solicitada dentro del mes siguiente a la solicitud.

La **Asamblea General** podrá igualmente reunirse **sin necesidad de convocatoria previa** cuando, estando reunidos todos los miembros de la junta, así se acuerde por unanimidad.

**Artículo 18°. Facultades.**

Corresponden a la **Asamblea General** las facultades siguientes:

- Propuesta de modificación de los Estatutos.
- Nombramiento y cese del Secretario, del Presidente y, procede, del Gerente y del Tesorero; así como de los miembros del consejo rector.
- Aprobación de la Memoria Anual y de las cuentas,
- Propuesta de disolución de la junta.
- Distribución de beneficios y pérdidas según lo establecido en las Bases de Actuación.

10

RECIBIDO 06-11-2023 / 19:40 h.  
Nº registro R23/00171  
07 NOVIEMBRE 2023  
REGISTRADO  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constituir documento de fe y acreditación de la autenticidad del contenido.  
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.



Cod. Validación: 47Y47M7JBRCT4MEHNYJ5G9N6  
Verificación: <https://www.sistemalectronico.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 37

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UAa-3- URB. LOS CLAVELES. MARENA DEL ALCOR (SEVILLA)

- f) Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- g) Incorporación de empresas urbanizadoras y constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarios.
- h) Cualquier otro asunto que afecte, con carácter relevante, a la vida de la Entidad.

**Artículo 19º. Consejo Rector**

1. El Consejo Rector es el órgano de gobierno y administración conforme a las facultades que más adelante se indicarán y estará constituido por un **Presidente** y un **Secretario**, que serán de la Entidad, y por un **mínimo de tres** y un **máximo de siete vocales**, en representación de los asociados y en función de sus cuotas de participación.

Uno de los vocales podrá ser designado por el Ayuntamiento de Mairena del Alcor (Sevilla) con voz, pero no voto.

2. El Consejo tiene las siguientes atribuciones:

- a) Administración de la junta de acuerdo con la legislación estatal y autonómica sobre urbanismo, el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y los presentes Estatutos.
- b) Ejecución de los acuerdos de la Asamblea General.
- c) Formulación y remisión de los Proyectos de Reparcelación a la Asamblea General.
- d) Encargo de los proyectos de Urbanización.
- e) Contratación de la ejecución de obras.
- f) Determinación de los recursos económicos y aportaciones ordinarias y extraordinarias, así como de los plazos para efectuarlas.
- g) Venta de los terrenos que se reserve la junta en el Proyecto de Reparcelación para hacer frente a los gastos de urbanización.

Recibido 06-11-2023 / 19:40 h.  
 Nº registro E23/00171  
 07 NOVIEMBRE 2023  
 REGISTRO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Este documento ha sido registrado en el COA de Sevilla. El registro de constancia documental y acreditación de la autenticidad de la copia para el mismo. El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

11



Cod. Validación: 47Y47M7JBRCT4MEHNYJ5G9N6  
 Verificación: <https://sede.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma esPública Gestiona | Página 29 de 37

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UAa-3- URB. LOS CLAVELES. MARENA DEL ALCOR (SEVILLA)

- h) Concertación de créditos para realizar las obras de urbanización con garantía, incluso hipotecaria, de los terrenos incluidos en el sector.
- i) Desarrollar la gestión económica y contabilizar los resultados de la Gestión.
- j) Ejercitar el resto de facultades de **gobierno y, administración** no reservadas expresamente a la Asamblea General y las que ésta le delegue.

3. El Consejo Rector se reunirá al menos **dos veces al año** para tener conocimiento del desarrollo de la junta y adoptar los acuerdos pertinentes. También se reunirá siempre que sea necesario para adoptar los acuerdos que requieren su intervención y también cuando lo considere adecuado al Presidente o la Asamblea General, o lo pidan por escrito dos o más vocales. En este supuesto, el presidente deberá convocar al Consejo dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se reciba la petición.

#### Artículo 20°. Presidente.

1. La Presidencia de la Entidad y de sus órganos colegiados corresponderá al miembro del Consejo Rector que designe la **Asamblea General**.

2. Tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Convocar, presidir y dirigir las deliberaciones de los órganos colegiados de la Entidad y dirimir los empates con voto de calidad.
- b) Representar a la junta en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir poderes a terceras personas para el ejercicio de esta representación, tanto en el ámbito judicial como en el extrajudicial.
- c) Dar el visto bueno a las Actas de la Asamblea General y del Consejo Rector y a las certificaciones que se expidan, así como a todos aquellos documentos que precisen su autorización.
- d) Ejercer cualquier actividad bancaria que se exija para el funcionamiento de la Entidad, en la forma que determine el Consejo Rector.

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la copia del mismo.  
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0029/0036

Recibido 06-11-2023 / 19:40 h.  
Registro 03/00171  
07 NOVIEMBRE 2023

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

12



Cod. Validación: 47Y47M7BRCT4MEHNYJ5C9N6  
Verificación: <https://sede.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 37

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UAa-3- URB. LOS CLAVELES. MARENA DEL ALCOR (SEVILLA)

e) Cualquier otra función inherente a su cargo que le sea delegado por la Asamblea General o por el Consejo Rector.

3. En caso de **ausencia o enfermedad**, el Presidente será sustituido por el vocal del consejo Rector que el mismo designe, excluido el Secretario.

#### Artículo 21°. Secretario.

Actuará como Secretario la persona designada por la Asamblea General, no siendo necesario que sea un asociado de la junta. Asistirá con **voz y sin voto** a las reuniones de los órganos colegiados.

Levantará acta de cada sesión de los órganos mencionados, que será firmada por él mismo, con el visto bueno del presidente y se aprobará en esa misma o en la siguiente reunión.

**Advertirá de toda ilegalidad manifiesta** en los acuerdos que pretenda adoptar. Si pese a esa advertencia, fuera tomado un acuerdo, el Secretario lo comunicará al Ayuntamiento de Mairena del Alcor (Sevilla) a los efectos legales oportunos.

#### Artículo 22°. Tesorero.

Será designado, si procediera, por la Asamblea General entre los vocales del Consejo Rector y sus funciones consistirán en la realización de los pagos y cobros que correspondan al fondo de la junta, así como en la custodia de éste, en la rendición de cuentas de la gestión presupuestada de la Entidad y en el cumplimiento de todas las demás obligaciones que, respecto de sus funciones, establezca la junta.

#### Artículo 23°. Recursos personales.

La junta funcionará mediante la **prestación personal** de sus asociados.

Sin embargo, si la prestación mencionada fuera injustificada o demasiado onerosa para quien ostente cargos sociales, podrá procederse, por acuerdo de la Asamblea General, a su retribución; o bien, a la contratación del personal que se

Este documento ha sido registrado en el CCNS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autenticidad del mismo.  
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0030/0036

Recibido 06-11-2023 / 10:40 h.  
Nº 195-2023-00171  
07 NOVIEMBRE 2023

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

13

Cod. Validación: 47Y47M7BRCT4MEHNYJ5G9N6  
Verificación: <https://sede.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 37

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UAa-3- URB. LOS CLAVELES. MARENA DEL ALCOR (SEVILLA)

estime necesario, el cual será retribuido con cargo a los recursos económicos autorizados al efecto.

### Capítulo IV. Funcionamiento de la entidad.

#### Artículo 24°. Convocatoria de sesiones.

Los órganos colegiados de la entidad serán convocados por el Secretario, por orden del Presidente. La convocatoria expresará los asuntos a tratar sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, a excepción de los que dispone el artículo 26° de los presentes Estatutos.

Las convocatorias se realizarán mediante carta por correo certificado a los domicilios designados por los interesados para notificaciones, y con una antelación de ocho días naturales a la fecha de la reunión. Asimismo, la convocatoria habrá de expresar fecha, hora y lugar de la sesión, y que se logrará el quórum de asistencia en primera convocatoria, celebrarse en segunda conforme se determina en el artículo siguiente.

#### Artículo 25°. Quórum de constitución.

1. La Asamblea General quedará constituida válidamente **primera convocatoria** cuando asistan a la misma, presentes o debidamente representados (por escrito y para cada reunión la mayoría de los miembros que represente como mínimo el **50% de la superficie de la unidad de ejecución**. En **segunda convocatoria**, que se celebrará media hora después de la primera, será válida la constitución de la Asamblea, cualquiera que sea el número de asistentes o cuotas de participación representadas, siendo preceptiva la presencia del presidente y del Secretario o de quien los sustituya.
2. El consejo Rector quedará válidamente constituido en primera convocatoria, siempre que el número de asistentes sea superior a la mitad de sus componentes y, en segunda convocatoria, media hora después, cualquiera que sea el número de asistentes.

Este documento ha sido registrado en el Registro de la Deputación de Sevilla el día 06 de noviembre de 2023 a las 19:40 h. con el número de registro R23/00171. El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.  
PAG 0031/0036

**REGISTRADO**  
07 NOVIEMBRE 2023  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

14



Cod. Validación: 47Y47M7JBRCT4MEHNYJ5G9N6  
Verificación: <https://sede.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 37

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UAa-3- URB. LOS CLAVELES. MARENA DEL ALCOR (SEVILLA)

número de asistentes, siendo **preceptiva** la presencia del **presidente y del Secretario** o de quien los sustituya.

- No obstante expresado en los párrafos anteriores, los órganos colegiados **se entenderán convocados y válidamente constituidos** para tratar cualquier asunto de su competencia, siempre que estén presentes o representados todos sus miembros y así lo acuerden por unanimidad.

**Artículo 26°. Adopción de acuerdos.**

- Quórum ordinario.** Los acuerdos de los órganos colegiados se adoptarán por **mayoría simple** de las cuotas de participación, con las excepciones que se determinan en el siguiente apartado.
- Quórum especial.** La adopción de acuerdos, por parte del órgano colegiado que corresponda, referentes a modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, aprobación del Proyecto de Reparcelación, determinación de aportaciones extraordinarias, propuesta de modificación de planeamiento de aprobación del proyecto de urbanización, así como la incorporación de empresas urbanizadoras, requerirán el **voto favorable de la mayoría de los miembros que represente a más del 51% de las cuotas de participación.**
- Cómputo de votos.** Se hará por las cuotas de participación en proporción al derecho o interés económico de cada asociado.
- Los miembros del respectivo órgano colegiado podrán hacer constar en acta su **voto contrario** al acuerdo adoptado y motivos que lo justifiquen. Cuando voten en contra y hacer constar su motivada oposición, quedarán exentos de responsabilidad que, en su caso, pueda derivarse de los acuerdos del órgano colegiado.

A efectos de quórum, las cuotas de participación que correspondan a la junta en virtud de adquisiciones como beneficiaria de **expropiaciones**, se atribuirán a los mismos de la junta en la proporción en la que hayan contribuido a sufragar los costes de expropiación.

**Artículo 27°. Asistencia de personal especializado.**

Este documento ha sido registrado en el CC.OO.SS. de Sevilla el día 06 de Noviembre de 2023 a las 11:23:19. El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.  
 PAG 0032/0036  
 Recibido en el Registro de Arquitectos de Sevilla el día 06 de Noviembre de 2023 a las 11:23:19.  
**REGISTRADO**  
**07 NOVIEMBRE 2023**  
**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA**

Cod. Validación: 47Y47M7JBRCT4MEHNYJ5G9N6  
 Verificación: <https://sede.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 37



ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UAa-3- URB. LOS CLAVELES. MARENA DEL ALCOR (SEVILLA)

Previo acuerdo del Consejo Rector, podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General, con voz y sin voto, los técnicos y personal especializado que se consideren necesarios para informar sobre los diversos asuntos.

**Artículo 28°. Actas.**

De los acuerdos de la Asamblea y del Consejo Rector se levantará acta que, una vez aprobada, se transcribirá al respectivo Libro de Actas, el cual deberá estar debidamente foliado, encuadernado y legalizado.

**Capítulo V. Régimen Económico.**

**Artículo 29°.**

1. Los recursos económicos estarán constituidos por aportaciones de los asociados y los créditos que concierten con la garantía de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución.
2. Las aportaciones de los asociados serán de dos clases:
  - a) Ordinarias, destinadas a sufragar los gastos generales de la junta, de acuerdo con las precisiones señaladas por el Consejo Rector a tal efecto.
  - b) Extraordinarias, destinadas al pago del coste de la gestión y ejecución de la urbanización según lo establecido en las bases de actuación en relación con la forma y plazos de estas aportaciones,

**Artículo 30°.**

1. La exacción de aportaciones corresponderá a la junta en la cuantía y plazo acordados mediante requerimiento individual.
2. Si transcurrido un mes desde el requerimiento del pago algún miembro incumple su obligación, haciéndose notoria su negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la junta, ésta podrá solicitar al Ayuntamiento de Mairena del Alcor...

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autenticidad del mismo.  
 El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0033/0036

Recibido 06-11-2023 / 19:40 h.  
 Registro R23 00171  
 07 NOVIEMBRE 2023

**REGISTRADO**  
**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA**

16



Cod. Validación: 47Y47M7JBRCT4MEHNYJ5G9N6  
 Verificación: https://verificacion.sedelectronica.es/  
 Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 37

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UAa-3- URB. LOS CLAVELES. MARENA DEL ALCOR (SEVILLA)

Alcor (Sevilla) que se aplique la **expropiación** al miembro moroso, o bien que proceda al cobro de la deuda por la **vía de apremio** con los intereses y recargos que procedan, nunca inferior al interés legal del dinero incrementado en cinco puntos porcentuales. Las cantidades percibidas por la aplicación de éste procedimiento se entregarán a la junta.

**Artículo 31°.**

1. La junta llevará la **contabilidad** de la gestión económica en libros adecuados para que en todo momento pueda darse razón de las operaciones realizadas, y puedan deducirse de dichos libros las cuentas que se han de rendir.
2. La contabilidad correrá a cargo del **Tesorero** o, en su caso, del **Secretario** del Consejo rector bajo la supervisión del presidente.

**Capítulo VI. Régimen jurídico.**

**Artículo 32°. Ejecutividad.**

Los acuerdos de los órganos de gobierno y administración de la junta serán ejecutivos sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan.

**Artículo 33°. Recursos.**

Contra las actuaciones y acuerdos de la junta, los interesados podrán interponer recurso de **alzada** frente a la Administración actuante en el plazo de un mes (artículo 121 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas), tal como prevé el artículo 103 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

**Artículo 34°. Interdictos.**

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y autenticidad de la autografía del mismo.  
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0034/0036

Recibido 06-11-2023 a las 19:40 h.  
R2300171  
07 NOVIEMBRE 2023

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



Cod. Validación: 47Y47M7BRCT4MEHNYJ.JSG9N6  
Verificación: <https://sede.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde el Plataforma Pública Gestiona | Página 35 de 37



ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UAa-3- URB. LOS CLAVELES. MARENA DEL ALCOR (SEVILLA)

1. Los miembros de la Junta no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión, en los términos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, **frente a resoluciones** de la Junta de Compensación, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquéllos y de acuerdo con el procedimiento estatutariamente establecido.
2. Asimismo, tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de Compensación **ocupe bienes** que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el plan que se ejecute.

**Artículo 35°. Acciones judiciales:**

En materia civil, los miembros de la Junta de Compensación se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de Camorra (Sevilla), para cuantas cuestiones se deriven de sus relaciones con la Junta de Compensación, con renuncia expresa de cualquier otro fuero personal que pudiera corresponderles.

**Capítulo VII. Disolución y liquidación.**

**Artículo 36°.**

1. La disolución se producirá por el cumplimiento de los fines para los cuales fue creada la junta y se requerirá, en todo caso, acuerdo del Ayuntamiento de Mairena del Alcor (Sevilla).
2. No procederá la aprobación de la disolución mientras conste la recepción, por parte del Ayuntamiento, de las obras de urbanización y de los terrenos objeto de cesión, y no hayan cumplido todos los compromisos de ejecución urbanística; asimismo, deberá constar el cumplimiento de las obligaciones pendientes.
3. Las fincas de aquellos propietarios que hayan cumplido sus deberes urbanísticos, incluso de forma anticipada a la terminación de la totalidad de la urbanización, podrán quedar exonerados de la afección urbanística, en los términos previstos en los artículos 163 y 164 del Decreto 550/2022, de

Este documento ha sido registrado en el COAS a los efectos de constancia documental y acreditación de la autenticidad del mismo.  
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0035/0036

RECIBIDO 06-11-2023 19:40 h.  
REGISTRADO 07-11-2023 07:00  
07 NOVIEMBRE 2023

**REGISTRADO**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

18



Cod. Validación: 47Y47M7JBRCT4MEHNYJ5C9N6  
Verificación: <https://www.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 37

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UAa-3- URB. LOS CLAVELES. MARENA DEL ALCOR (SEVILLA)

29 de noviembre, así como en el 92.6 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

### Disposición final.

1. Los presentes Estatutos, una vez hayan sido inscritos en el registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, tendrán naturaleza obligatoria para la Administración y para los miembros de la junta.

2. Cualquier modificación de los Estatutos que sea acordada por la Asamblea General requerirá la aprobación de la Administración actuante y su inscripción en el mencionado Registro.

### Disposición adicional

Para todo aquello que no haya previsto en estos Estatutos se aplicará lo que dispongan la legislación estatal y autonómica sobre urbanismo, al Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y el resto de disposiciones generales sobre urbanismo o, en su defecto, la Ley de Régimen jurídico de las Sociedades Anónimas.

Este documento ha sido registrado en el COAS los efectos de una inscripción documental y acreditada de la autenticidad del mismo.  
El registro del documento no supone el visado del mismo, ni acredita la habilitación de sus autores para el ejercicio profesional.

PAG 0036/0036

Recibido 06-11-2023 / 19:40 h.  
Nº registro R23/00171  
07 NOVIEMBRE 2023  
REGISTRADO  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

19



Cod. Validación: 47Y47M7JBRCT4MEHNYJ5G9N6  
Verificación: <https://sede.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma esPública Gestiona | Página 37 de 37