

**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

JUAN MANUEL LOPEZ DOMÍNGUEZ (1 de 1)
ALCALDE
Fecha Firma: 28/09/2026
HASH: d1651c3dd380ba6e7a018874c52a6c3

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

HACE SABER: Que por Decreto de Alcaldía-Presidencia n.º 2026-3498, de fecha 18 de septiembre de 2026, se adoptó acuerdo que dice como sigue:

“DECRETO 2026-3498: De Alcaldía-Presidencia, de 18 de septiembre de 2026, resolución de Aprobación Definitiva de la iniciativa de establecimiento del sistema de compensación de la U.A.a-3 Los Claveles.

El capítulo VII de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mairena del Alcor (NNSS) contiene la regulación del suelo urbano, dentro del cual, en la Sección 3ª (art.48-52), se definen las unidades de actuación con planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de las NNSS. En este caso se encuentra la Urbanización Los Claveles, regulada en el art 51 de las NNSS que la define como U.A.a-3 indicando:

- “1.- Las condiciones de parcela, edificación y uso serán las definidas en las Ordenanzas del plan parcial Los Claveles.*
- 2.- Deberá redactarse proyecto de parcelación y proyecto de urbanización de conexión con el Colector Oeste de la red municipal de saneamiento.*
- 3.- Contribuirá al Colector Oeste.”*

La Adaptación de las NNSS a la LOUA aprobada en 2013, otorgó a la U.A.a-3 Los Claveles la clasificación de suelo urbano no consolidado en su artículo 6.4º.

Por la Comunidad de propietarios se ha instado la tramitación de procedimiento de establecimiento del sistema de compensación de la U.A.a-3, acompañando las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación, junto con la documentación acreditativa de la adhesión de una relación de propietarios a la iniciativa.

Tramitado el correspondiente expediente, mediante Decreto 2025-0887 de 28/03/2025, se aprobó el establecimiento del sistema así como las bases de actuación y los estatutos de la Junta de Compensación, habiéndose otorgado por la mayoría de los propietarios, la correspondiente escritura pública de constitución, la cual, ha sido presentada en este Ayuntamiento el pasado 14/05/2026 (2026-E-RE-4287).

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 217.2,c) y 195 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se ha procedido por los promotores de la iniciativa a la prestación de garantía económica en beneficio del Ayuntamiento de Mairena del Alcor, para asegurar la ejecución de la actuación, por un total



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

de 73.800,31 € depositados en metálico (11.486,19 €) y mediante aval (62.314,12 €) de la Entidad Bankinter, S.A., C.I.F. A-28157360, aval que ha sido inscrito el 17/09/2025 en el Registro Especial de Avaluos con el número 0619699.

Vista la propuesta de resolución PR/2026/3746 de 18 de septiembre de 2026.

A la vista de todo lo expuesto, y en uso de las atribuciones que me confiere el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, vengo a RESOLVER:

RESOLUCIÓN:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente 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, conforme a las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación que han sido elevadas es escritura pública el 26 de noviembre de 2025 ante la Notaria de El Viso del Alcor, Dña. Laura García Villar, bajo el número 2599 de su protocolo, cuyos textos definitivos constan como anexo al presente acuerdo.

La futura modificación de los estatutos y, en su caso, de las bases de actuación, requerirá aprobación de esta Administración, sin que se considere modificación de los Estatutos el cambio de domicilio social ni el cambio, conforme a los estatutos aprobados, de las personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos de los órganos de la entidad colaboradora. A tal efecto, sólo se requerirá la comunicación a esta Corporación Local del acuerdo adoptado, para su inscripción en el Registro de entidades colaboradoras

SEGUNDO.- Tomar conocimiento de la prestación de garantía económica en beneficio del Ayuntamiento de Mairena del Alcor, para asegurar la ejecución de la actuación descrita en los antecedentes, la cual no será devuelta o cancelada hasta que haya transcurrido un año desde la recepción de las obras, pudiendo la devolución llevarse a cabo por fases de urbanización de forma proporcional, conforme a lo previsto en el artículo 195 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

TERCERO.- Informar a los propietarios o interesados que no hayan otorgado la escritura de constitución de la Junta de Compensación, que podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo de un mes a contar desde la recepción de la notificación del presente acuerdo, según lo dispuesto en el artículo el artículo 132.7 del citado Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. La incorporación de nuevos miembros que otorguen escritura de adhesión una vez transcurrido este último plazo sólo se producirá si se



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)**

acepta por acuerdo expreso de la Junta de Compensación

Se advierte a dichos propietarios o interesados, que la falta de incorporación a la Junta de Compensación, comportará la aplicación del régimen de reparcelación forzosa conforme a lo previsto en el artículo 101.4 de la referida Ley.

CUARTO.- *Publicar en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, tablón electrónico de anuncios y Portal de Transparencia municipal, el presente acuerdo junto con el texto definitivo de los estatutos y las bases de actuación, en el que se incluyen las modificaciones introducidas en los artículos 19, 22 y 24, de los Estatutos de la Junta de Compensación y en la Base Decimoctava de las Bases de Actuación.*

QUINTO.- *Ordenar la inscripción de la Junta de Compensación de la U.A.a-3 Los Claveles en el Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.*

SEXTO.- *Solicitar al Registro de la Propiedad n.º 1 de Alcalá de Guadaira que proceda a practicar la nota marginal prevista 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 Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.*

A estos efectos, se dará traslado al Registro de la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

SÉPTIMO.- *Notificar a los propietarios incorporados a la Junta de Compensación a través de su representante.*

OCTAVO.- *Notificar de forma individualizada a los propietarios no incorporados al sistema.*

NOVENO.- *Comunicar al área de Planeamiento Urbanístico y notificar a la Junta de Compensación.*

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.

PLAZA ANTONIO MAIRENA, 1 - C.I.F: P4105800I - TLF. 95 574 88 30 - 41510 MAIRENA DEL ALCOR (Sevilla)

Cód. Validación: AZ3JW6W6K76LEDFR2QOLAR
Verificación: <https://sede.diputaciondesevilla.es/verificador-cods>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 29





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

ANEXO

BASES DE ACTUACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE LA UAa-3, URBANIZACIÓN LOS CLAVELES. MAIRENA DEL ALCOR (SEVILLA)

I. 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.

1. 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.
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.
- 4.

Tercera. Actuaciones que comprende.

La actuación por el sistema de compensación comprenderá:

Cód. Validación: AZ6JWEWCK76LEDFSR2QOLAR
Verificación: <https://verificacion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 29



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

- 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.**

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, y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietarios, tales como el recibo justificativo del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles, certificación de estar la finca catastrada o amillarada a su nombre, etc.
4. En caso de discrepancia sobre la propiedad de una finca, 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.

Cód. Validación: AZ6JW6VCK76LEDFR2QOLAR
Verificación: <https://verificacion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 29



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)**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 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 las servidumbres prediales se realizará de acuerdo con las disposiciones sobre expropiación forzosa que específicamente determine la tasación de los mismos, y 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.

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



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)**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 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**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.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

- 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.

2. **Gastos de Urbanización.** *La inclusión en el proceso 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 o 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 las 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.*



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

- 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 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 a los terrenos, cuando así se haya establecido en el 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 se puedan producir por levantamientos topográficos y planimetría digitalizada.
- c) **Gastos de gestión del sistema**, incluyendo los siguientes:
- 1.º Gastos de honorarios profesionales originados, en general, por la gestión jurídica y técnica de la 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



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

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.
 - 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.
3. 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.
4. La distribución de los costes de urbanización se 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 al Ayuntamiento de 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.

- 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 el 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.

PLAZA ANTONIO MAIRENA, 1 - C.I.F: P4105800I - TLF. 95 574 88 30 - 41510 MAIRENA DEL ALCOR (Sevilla)

Cód. Validación: AZ6JUNWCV676ELFDFRQOLAR
Verificación: <https://verificacion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 29



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)***Decimotercera. Valoración y adjudicación de las fincas resultantes.***

1. Las fincas que resulten se valorarán en función del 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 cuadrados de techo de uso y 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 procedan por 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.
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 y el otorgamiento de escritura pública o certificación administrativa, con el contenido señalado en el artículo 159 del Reglamento 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



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

de noviembre, Reglamento General de la Ley para el impulso de la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

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 el 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 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.

PLAZA ANTONIO MAIRENA, 1 - C.I.F: P4105800I - TLF. 95 574 88 30 - 41510 MAIRENA DEL ALCOR (Sevilla)

Cód. Validación: AZ6JUNW6K76LEDFR2QOLAR
Verificación: <https://verificacion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 29



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

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 y 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

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

A los propietarios citados 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 para aquellas parcelas que tengan descontada la parte proporcional de superficie para dotaciones públicas y de 44, 52 euros por metro cuadrado para aquellas otras que no hayan aportado superficie a las dotaciones públicas.**

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, a 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.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

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 m². Al ser la superficie total la cantidad de 95.849,80 m², 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 m², dos fases de la unidad de ejecución, los gastos de urbanización ascienden 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), aprobadas 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.**

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



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

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.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)**ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UAa-3, URBANIZACIÓN
LOS CLAVELES. MAIRENA DEL ALCOR (SEVILLA)****Capítulo I. Disposiciones generales****Artículo 1º. Denominación.**

La Entidad Urbanística Colaboradora se constituye con la denominación de **JUNTA DE COMPENSACIÓN 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 los propietarios que son sus miembros, sin más limitaciones que las establecidas en estos Estatutos. La capacidad se ejercerá con sujeción a la legislación estatal y autonómica sobre urbanismo aplicable, al Decreto 550/2022, 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.
5. Podrá recabar el auxilio del municipio para recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

Artículo 3º. 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 4º. 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



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

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 objetivo 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, así como todos los restantes objetivos previstos en la legislación estatal y autonómica sobre urbanismo y en el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Artículo 5º. 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.
 - 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 6º. 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 36º del presente Estatuto.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)**Capítulo II. Asociados****Artículo 7º. 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 la unidad de ejecución que solicitan el ingreso a la junta en cualquiera de los supuestos del artículo 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 la representación legal de los mismos.
5. Una vez adquirida la condición de asociado, que será propter rem, será irrenunciable.

Artículo 8º. 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 26º; o bien, en el momento de 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.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

2. Si se acordara, por parte de la Junta y de la empresa urbanizadora, la contraprestación de los gastos efectuados por 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 71 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 será 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 de 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 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



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

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. A 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 las 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.

3. 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.

4. 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 11º. 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



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

permanecen directamente afectados por el cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, con 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 Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Artículo 12º. 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 13º. Propietarios no incorporados.

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 14º. 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. Órganos de Gobierno y Administración**Artículo 15º.**

- 1. Rigen la junta los siguientes órganos:*
 - a) Asamblea General*
 - b) Consejo Rector*
 - c) Presidente*
 - d) Secretario*



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

2. Potestativamente, cuando lo estime conveniente el **Consejo Rector**, podrá designarse un **Gerente** con las facultades que expresamente se determinen, y un **Tesorero**, cargo que será ejercido por un vocal del Consejo Rector.

Artículo 16º. 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 17º. 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 18º. Facultades.

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

- Propuesta de modificación de los Estatutos.
- Nombramiento y cese del Secretario, del Presidente y, si 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.
- Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- Incorporación de empresas urbanizadoras y constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarios.
- 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 indican, y estará constituido por un **Presidente** y un



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

Secretario, que lo 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:

- 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.
 - Ejecución de los acuerdos de la Asamblea General.
 - Formulación y remisión de los Proyectos de Reparcelación a la Asamblea General.
 - Encargo de los proyectos de Urbanización.
 - Contratación de la ejecución de obras, con la empresa constructora previamente aprobada por la asamblea general. Conforme al procedimiento establecido en la disposición Novena de las Bases.
 - Determinación de los recursos económicos y aportaciones ordinarias y extraordinarias, así como de los plazos para efectuarlas.
 - Venta de los terrenos que se reserve la junta en el Proyecto de Reparcelación para hacer frente a los gastos de urbanización.
 - Concertación de créditos para realizar las obras de urbanización con garantía, incluso hipotecaria, de los terrenos incluidos en el sector.
 - Desarrollar la gestión económica y contabilizar los resultados de la Gestión.
 - 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 el 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 de que se reciba la petición.

Artículo 20º. Presidente.

- La Presidencia de la Entidad y de sus órganos colegiados corresponderá al miembro del Consejo Rector que designe la **Asamblea General**.
- Tendrá las siguientes atribuciones:
 - Convocar, presidir y dirigir las deliberaciones de los órganos colegiados de la Entidad y dirimir los empates con voto de calidad.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

- 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.
 - 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 21º. 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 se pretenda adoptar. Si pese a esa advertencia, fuera tomado el acuerdo, el Secretario lo comunicará al Ayuntamiento de Mairena del Alcor (Sevilla) a los efectos legales oportunos.

Artículo 22º. 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 (que se hará mediante sistema de autorización mancomunada, con otros dos miembros del Consejo Rector) 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 23º. 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 estime necesario, el cual será



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

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 comunicación fehaciente con recibí firmado o en su defecto 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 de no lograrse el quórum de asistencia en primera convocatoria, se celebrará en segunda conforme se determina en el artículo siguiente.

Artículo 25°. Quórum de constitución.

1. La Asamblea General quedará constituida válidamente en **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 **51 % 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, siendo **preceptiva la presencia del presidente y del Secretario** o de quien los sustituya.
3. No obstante lo 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.

1. **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.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

2. **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, y de aprobación del proyecto de urbanización, así como 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.**
3. **Cómputo de votos.** Se hará por las cuotas de participación en proporción al derecho o interés económico de cada asociado.
4. Los miembros del respectivo órgano colegiado podrán hacer constar en acta su **voto contrario** al acuerdo adoptado y los motivos que lo justifiquen. Cuando voten en contra y hagan constar su motivada oposición, quedarán exentos de la 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 27º. Asistencia de personal especializado.

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 28º. 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 29º.**

1. Los recursos económicos estarán constituidos por las aportaciones de los asociados y los créditos que se 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.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)**

- 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 30º.

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 (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 este procedimiento se entregarán a la junta.

Artículo 31º.

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 32º. 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 33º. 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, del 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.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)**Artículo 34º. Interdictos.**

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 35º. Acciones judiciales.

En materia civil, los miembros de la Junta de Compensación se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de Carmona (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 36º.**

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 no conste la recepción, por parte del Ayuntamiento, de las obras de urbanización y de los terrenos objeto de cesión, y se 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 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.





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

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 sido previsto en estos Estatutos se aplicará lo que dispongan la legislación estatal y autonómica sobre urbanismo, el 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.

Cód. Validación: AZ6JWEMVCK76LEDFSR2QOLAR
Verificación: <https://verificacion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 29

