Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente

NO8DO Ayuntamiento de Sevilla

SERVICIO DE GESTIÓN Y CONVENIOS URBANÍSTICOS

Expte.: 4/2026 COMP
JSC/

D I L I G E N C I A : Para hacer constar que el documento que acompaña a esta diligencia, es copia fiel del documento que obra en el expediente de referencia.

Sevilla, fecha y firma ut infra
LA JEFE DEL SERVICIO
P.A.
LA JEFE DE LA SECCIÓN JURÍDICA
Fdo. Adela Verdún Vela.

Código Seguro De Verificación	77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	28/09/2026 14:40:07
Observaciones		Página	1/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==		

PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA UE 1 DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUS-DE-05 SANTA BÁRBARA DEL PGOU DE SEVILLA A GESTIONAR POR EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN SEGÚN MODELO GENERAL APROBADO POR LA GUMA

MODALIDAD JUNTA DE COMPENSACIÓN

ÍNDICE:

Artículo 1. Denominación y régimen legal.

Artículo 2. Domicilio.

Artículo 3. Objeto.

Artículo 4. Fines.

Artículo 5. Administración urbanística actuante.

Artículo 6. Ámbito territorial

Artículo 7. Duración.

Artículo 8. Composición de la Junta de Compensación.

Artículo 9. Clases de miembros.

Artículo 10. Miembros fundadores.

Artículo 11. Miembros adheridos.

Artículo 12. Incorporación de Empresas Urbanizadoras.

Artículo 13. Derechos de los miembros de la Junta de Compensación.

Artículo 14. Obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

Artículo 15. Incumplimiento por parte de los miembros de la Junta.

Artículo 16. Cuotas sociales.

Artículo 17. Órganos de gobierno.

Artículo 18. La Asamblea General:

I. Naturaleza y atribuciones de la Asamblea General.

II. Sesiones de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria.

III. Facultades de la Asamblea General. .

Código Seguro De Verificación	77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	28/09/2026 14:40:07
Observaciones		Página	2/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==		

IV. Derecho de asistencia a la Asamblea.

V. Convocatoria de la Asamblea.

VI. Constitución de la Asamblea y quorum.

VII. Régimen de sesiones de la Asamblea.

VIII. Reajuste de cuotas.

IX. Actas y certificaciones.

Artículo 19. Del Presidente y Vicepresidente.

Artículo 20. Del Secretario.

Artículo 21. Del Consejo Rector.

I. Composición.

II. Duración de los cargos.

III. Competencias del Consejo Rector.

Artículo 22. Ingresos de la Junta de Compensación.

Artículo 23. Pago de aportaciones de los miembros.

Artículo 25. Pago de las cuotas de urbanización.

Artículo 25. Gastos de la Junta de Compensación.

Artículo 26. De los gastos anticipados.

Artículo 27. Contabilidad.

Artículo 28. Vigencia de los estatutos.

Artículo 29 Ejecutividad de los acuerdos.

Artículo 30. Ejercicio de acciones.

Artículo 31. Recursos administrativos.

Artículo 32. Responsabilidad de la Junta de Compensación. .

Artículo 33. De la constitución de la Junta de Compensación.

Artículo 34. De la disolución y liquidación de la Junta de Compensación.

I. Causas de disolución.

II. Tramitación de la cuenta de liquidación definitiva.

Código Seguro De Verificación	77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	28/09/2026 14:40:07
Observaciones		Página	3/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==		

III. Liquidación de los bienes de la Junta.

IV. División del haber común.

V. Balance final y cuenta de liquidación. Extinción de la Junta.

Código Seguro De Verificación	77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	28/09/2026 14:40:07
Observaciones		Página	4/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==		

Artículo 1. Denominación y régimen legal.

1 Con la denominación de "Junta de Compensación del Área de Transformación Urbanística Unidad de Ejecución nº 1 del Sector de suelo urbanizable SUS-DE-05 SANTA BÁRBARA (en adelante ATU, Unidad, Sector, Ámbito, de forma indistinta) se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora integrada por los miembros descritos en el artículo 8 de estos Estatutos.

2 La Junta de Compensación, como Entidad Urbanística Colaboradora, tendrá naturaleza administrativa, dependerá de la Administración actuante para la ejecución de la ATU Unidad de Ejecución nº 1 del Sector de suelo urbanizable SUS-DE-05 SANTA BÁRBARA prevista en Plan Parcial del del Sector de suelo urbanizable SUS-DE-05 SANTA BÁRBARA BOP .....], estando sujeta a su tutela, ostenta personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar a partir de la aprobación definitiva de la escritura de constitución por dicha Administración.

3 Se regirá, con carácter particular por lo establecido en los presentes Estatutos, sin perjuicio de la legislación urbanística, estatal o autonómica, aplicable, debiendo atenerse a las normas de Derecho público en cuanto a organización, formación de voluntad de sus órganos de gobierno y relaciones con la Administración Urbanística Actuante:

I. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana TLSRU).

II. La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

III. El Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 (RGLISTA).

IV. Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS).

V. El Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de actos de naturaleza urbanística (RHU).

VI. La Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa (LEF) y su Reglamento (REF).

VII. Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP).

Código Seguro De Verificación	77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	28/09/2026 14:40:07
Observaciones		Página	5/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==		

VIII. El Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla de 19 de julio de 2006 (BOJA nº 174 de 7 de septiembre de 2006) (PGOU)

IX. El Plan Parcial del Sector de suelo urbanizable SUS-DE-05 SANTA BÁRBARA del PGOU de Sevilla aprobado .....

X. Cualquier otra norma legal o reglamentaria en sustitución de las anteriores o de aplicación supletoria.

En todo caso, deberá aplicarse en su día cualquier norma legal o reglamentaria de rango superior que esté vigente, con desplazamiento de lo dispuesto en los propios Estatutos y Bases de Actuación (artículos 1.2 de Código civil (Cc), 6 de la Ley Orgánica del Poder Judicial (LOPJ) y 128.3 LPACAP.

Artículo 2. Domicilio.

1 La Junta de Compensación tiene su domicilio legal en Sevilla, en el lugar que se señale en la escritura de Constitución

2 Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar dentro de la indicada Provincia, por acuerdo de la Asamblea General que deberá ser notificado a todos sus miembros y al Ayuntamiento para su posterior constancia en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

3 Asimismo por acuerdo de la Asamblea General se podrá designar un domicilio, distinto del domicilio legal, a efectos de notificaciones.

Artículo 3. Objeto.

El objeto de la Junta de Compensación consiste en la gestión urbanística de la ATU Unidad de Ejecución nº 1 del Sector de suelo urbanizable SUS-DE-05 SANTA BÁRBARA, cuya ejecución comprende la distribución justa de beneficios y cargas, entre los propietarios incluidos en la ATU y , en su caso, por los demás titulares de aprovechamientos urbanísticos materializable en dicha Unidad, así como al cumplimiento de las demás obligaciones urbanísticas exigidas por la ejecución del Sistema de Compensación, de conformidad con las Bases de Actuación en los términos de la legislación urbanística aplicable.

Artículo 4. Fines.

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

a) Asume frente al municipio la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

b) Agrupar a los propietarios de los terrenos comprendidos dentro de su límite de actuación, titulares de aprovechamiento en la misma y de los

Código Seguro De Verificación	77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	28/09/2026 14:40:07
Observaciones		Página	6/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==		

terrenos exteriores al ámbito afectados para la ejecución de los sistemas generales y locales, que deban participar en la Unidad, así como a las entidades públicas que sean titulares de bienes demaniales o patrimoniales incluidos en el ámbito de la Junta de Compensación y, en su caso, la empresa urbanizadora que se incorpore a esta, los cuales, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se integran en una acción común para la ejecución del planeamiento urbanístico y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios y, una vez ratificado el Proyecto de Reparcelación, llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales previstas en él.

c) Ejercer la reparcelación forzosa de los terrenos en aquellos casos en que legal y reglamentariamente proceda.

d) Solicitar del Ayuntamiento el ejercicio de la potestad de expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, de los terrenos de los propietarios en los supuestos legal y reglamentariamente previstos.

e) Realizar oferta de adquisición a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación.

f) Aprobar y fijar las condiciones de incorporación y representación de empresas urbanizadoras en la Junta de Compensación, de conformidad con los artículos 103.2 de la LISTA y 131.4.f) del RGLISTA.

g) La redacción y la iniciativa de proyectos de planeamiento y urbanización, así como la modificación de los mismos.

h) La redacción, aprobación en su instancia del Proyecto de Reparcelación de la Unidad para su ulterior presentación a la Administración Actuante a los efectos de que por ésta se tramite el procedimiento de ratificación, así como la realización de todas las actuaciones tendentes a su desarrollo, ejecución y debida inscripción en el Registro de la Propiedad.

i) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la Junta de Compensación, actuando como fiduciaria con poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a sus miembros, sin que la incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación comporte la transmisión a la misma del dominio de las fincas afectadas.

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

Código Seguro De Verificación	77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	28/09/2026 14:40:07
Observaciones		Página	7/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==		

k) Ceder a la Administración urbanística actuante las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones conforme al planeamiento aplicable.

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

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

n) Adquirir la edificabilidad o las fincas resultantes, en el supuesto de aquellos propietarios, hayan suscrito o no la iniciativa, que opten por el abono de sus costes de urbanización con parte del aprovechamiento lucrativo que pudiera corresponderles (artículo 101.3.a) de la LISTA).

o) Formalizar operaciones de crédito para financiar la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos afectados.

p) La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización hasta su recepción por parte del Ayuntamiento y siempre que previamente, si es el caso, se haya constituido la Entidad Urbanística de Conservación si fuere preceptiva.

q) Ceder a la Administración en pleno dominio y libre de cargas la titularidad dominical de todos los terrenos que deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita a la Administración, según las determinaciones del planeamiento aprobado que tendrá lugar por ministerio de la Ley con la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

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

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

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

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

El desarrollo de estas funciones se llevará acabo de acuerdo con las determinaciones de las Bases de Actuación a las que también deberán adherirse las cuales constituyen complemento indispensable de estos Estatutos.

Artículo 5. Administración urbanística actuante.

Código Seguro De Verificación	77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	28/09/2026 14:40:07
Observaciones		Página	8/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==		

1 La Junta de Compensación actuará, sin perjuicio de su plena capacidad jurídica y de obrar, bajo la tutela y control de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla (en adelante, GUMA o Administración Actuante), que tendrá carácter de Administración Actuante a los efectos previstos en artículos 89, 101 de la LISTA y 210 y concordantes del RLISTA y 4.2.e) de los Estatutos de la GUMA, ejerciendo las atribuciones que le otorgue la legislación vigente.

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

Artículo 6. Ámbito territorial.

Constituye el ámbito territorial de actuación de la Junta de Compensación, la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector de suelo urbanizable SUS-DE-05 SANTA BÁRBARA

Artículo 7. Duración.

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

Artículo 8. Composición de la Junta de Compensación.

La Junta de Compensación se integra por:

- Las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución y las que, en su caso, fueran titulares de aprovechamiento urbanístico que haya de materializarse en la misma.
- Los propietarios de los suelos destinados a sistemas generales que deban hacer efectivo su derecho en esta Unidad de Ejecución.
- El Ayuntamiento se integra en la Junta como Administración Actuante y también, en su caso, como titular de terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad Ejecución, así como titular del 10% del aprovechamiento, ya urbanizado, de la Unidad de Ejecución.
- También podrá formar parte de la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que eventualmente se incorporen a la Junta conforme a las previsiones de estos Estatutos y de las Bases de Actuación.

Artículo 9. Clases de miembros.

Código Seguro De Verificación	77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	28/09/2026 14:40:07
Observaciones		Página	9/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==		

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

Artículo 10. Miembros fundadores.

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

Artículo 11. Miembros adheridos.

1 Serán miembros adheridos los que, no habiendo presentado la iniciativa para el establecimiento del sistema se incorporen a la Junta de Compensación en los plazos legal o reglamentariamente establecidos.

2 Transcurridos los plazos de incorporación a la Junta de Compensación, los restantes propietarios de terrenos que no hubiesen manifestado su opción de incorporarse quedarán sujetos a reparcelación forzosa. También quedarán sujetos a la reparcelación forzosa aquellos propietarios que se muestren disconformes con la incorporación, salvo que opten por expresamente por ser expropiados.

3 Para su incorporación a la Junta de Compensación deberán solicitarlo a la Administración actuante dentro del periodo señalado en el párrafo anterior.

4 La incorporación como propietario adherido lleva implícita la aceptación de los Estados y Bases de Actuación.

Artículo 12. Incorporación de Empresas Urbanizadoras.

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

2 La incorporación podrá realizarse, bien antes de la constitución de la Junta de Compensación, reflejándose en el acuerdo constitutivo, bien con posterioridad a la misma, para lo cual será necesaria la convocatoria de una Asamblea General y la adopción de un acuerdo con el voto favorable de más del 50% de las cuotas de participación o representación.

3 Para la validez de la incorporación de empresas urbanizadoras será preciso, además, que éstas garanticen su gestión y los aprovechamientos a los que tengan derecho en la forma y cuantía que, en su caso, determine la Junta de Compensación. La Asamblea General por acuerdo, conforme a lo establecido en los presentes Estatutos, en reunión convocada al efecto,

Código Seguro De Verificación	77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	28/09/2026 14:40:07
Observaciones		Página	10/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==		

determinará el coeficiente porcentual de participación en la Junta para las empresas urbanizadoras, en función del valor de los terrenos, el grado de financiación aportado y la previsión de costes de la urbanización.

Artículo 13. Derechos de los miembros de la Junta de Compensación.

Los miembros de la Junta tendrán, a título enunciativo, los siguientes derechos:

a. Ejercer las facultades dominicales sobre las fincas de su propiedad o las respectivas cuotas que les hayan sido fijadas por la Asamblea General, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, el planeamiento urbanístico y los acuerdos de los órganos rectores de la Junta de Compensación.

b. Adquirir la titularidad de la parcela o parcelas que le sean adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación y proporcionalmente a sus cuotas respectivas.

c. Recibir las indemnizaciones en metálico que correspondan para compensar excesos o defectos de adjudicación en el Proyecto de Reparcelación.

d. Concurrir, por sí o mediante representante en los términos previstos en estos Estatutos, a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.

e. Participar, como elector o candidato, en la designación de los cargos de la Junta de Compensación.

f. Impugnar los acuerdos y resoluciones de la Asamblea General de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en estos Estatutos y en la legislación vigente.

g. Participar en los beneficios que se obtengan por la Entidad como resultado de su gestión urbanística en proporción a su participación en la misma.

h. Enajenar, gravar o realizar cualquier otro pacto de disposición de sus fincas o cuotas respectivas quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones comunitarios del vendedor.

i. Todos cuantos otros derechos se deriven de los presentes estatutos y de las disposiciones legales aplicables.

j. Todos cuantos otros derechos se deriven de los presentes estatutos y de las disposiciones legales aplicables.

Código Seguro De Verificación	77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	28/09/2026 14:40:07
Observaciones		Página	11/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==		

Artículo 14. Obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

1 Los miembros de la Junta tendrán, a título enunciativo, las siguientes obligaciones:

a) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.

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

c) Regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que se señalen.

d) Facilitar la ocupación de sus fincas, aportadas o resultantes, para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.

e) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta de Compensación, sin perjuicio de los recursos que hubiere lugar.

f) Determinar un domicilio y una dirección de correo electrónico que se compromete a mantener y consultar a efecto de notificaciones, así como sus modificaciones ulteriores para constancia de la Secretaría de la Junta de Compensación. Se considerarán bien practicadas las notificaciones dirigidas a los domicilios declarados por los miembros de la Junta de Compensación, así como las notificaciones dirigidas por vía electrónica a los miembros, si así lo designaran como medio preferente, debiendo estos acusar inmediato recibo de las mismas a los efectos de la mejor y eficaz gestión de la Junta de Compensación.

g) Sufragar los gastos de la urbanización de la actuación de acuerdo con lo previsto en el artículo 95 LISTA en función de la cuota que le hubiere sido atribuida y en el modo y plazos fijados por la Asamblea General. Estos gastos incluyen todos los conceptos que se establecen en el artículo 189 RGLISTA.

h) Presentar las garantías económicas que sean exigidas, al amparo de la LISTA y de las normas reglamentarias aplicables, por parte del Ayuntamiento de Sevilla, en los plazos establecidos para ello.

i) Notificar al Secretario de la Junta de Compensación, en el plazo máximo de cinco días, en forma fehaciente, la enajenación de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación o de la cuota que le

Código Seguro De Verificación	77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	28/09/2026 14:40:07
Observaciones		Página	12/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==		

hubiese sido atribuida en ella, indicando el nombre y domicilio del nuevo titular, quien se subrogará en los derechos y obligaciones del anterior. A este fin deberá hacerse constar en la escritura de compraventa la afección de los terrenos al resultado de la gestión común de la Junta de Compensación, la cuota que le correspondiera en la misma y la subrogación que se produce en los derechos y obligaciones del transmitente, así como el cumplimiento del deber de notificación a la Junta de Compensación de la transmisión correspondiente.

j) Impugnar los acuerdos y resoluciones de la Asamblea de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en estos Estatutos y la legislación vigente.

k) Participar en los beneficios que se obtengan por la Entidad como resultado de su gestión urbanística en proporción a su participación en la misma.

l) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro pacto de disposición de sus fincas o cuotas respectivas quedando subrogado en la adquiriente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones comunitarios del vendedor.

2 En el supuesto de cotitularidad, los cotitulares de una finca habrán de designar en documento fehaciente a una sola persona con amplias facultades para el ejercicio de las de asociado, con expresión del correspondiente domicilio o dirección de correo electrónico a efecto de notificaciones, respondiendo solidariamente frente a la entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designasen representante en el plazo que al efecto señale, se designará por el órgano tutelar, entre los cotitulares a petición de la Junta. El designado en este caso, ejercerá sus funciones interinamente hasta nueva designación por los propios interesados.

3 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.

Si no tuvieren asignado tutor o representación legal se entenderá las actuaciones con el Ministerio Fiscal (Artículo 147.2 RGLISTA).

4 En caso de que alguna de las fincas incluidas en la unidad de ejecución pertenezca en nuda propiedad a una persona y el usufructo o cualquier otro derecho real limitativo del dominio a otra, la cualidad de asociado a la Junta de Compensación corresponderá al nudo propietario, siendo de su cuenta el pago de las aportaciones en función de la cuota correspondientes.

5 En los supuestos de titularidades dudosas o litigiosas previstos en el artículo 147.6 del RLISTA, quienes se atribuyan o litiguen por la propiedad deberán

Código Seguro De Verificación	77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	28/09/2026 14:40:07
Observaciones		Página	13/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==		

abonar a partes iguales, respondiendo de forma solidaria, los gastos que les sean imputables a la misma.

6 En todo caso serán de aplicación a los titulares o interesados lo dispuesto por los artículos 147 RGLISTA, 9 y 10 RHU.

Artículo 15. Incumplimiento por parte de los miembros de la Junta.

1 Conforme a lo dispuesto en el artículo 101.4 de la LISTA, el incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la legislación urbanística, relativas a subvenir a las cargas del sistema y de la Junta de Compensación, incluso cuando el incumplimiento se refiera a los plazos para cumplir dichos deberes y cargas, 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. Si el Proyecto de Reparcelación ya estuviera aprobado, tal Reparcelación forzosa se realizará mediante modificación del mismo, que se tramitará conforme al procedimiento de tramitación del proyecto de reparcelación. (artículo 160.3 RGLISTA).

b) Expropiar, en otro caso, sus derechos a favor de la entidad urbanística, que tendrá la condición de beneficiaria.

c) Utilizar cualquier otro medio legalmente existente para obtener el cumplimiento de las obligaciones y cargas.

2 Cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas, la Junta de Compensación podrá optar entre solicitar a la administración actuante la Reparcelación forzosa, la aplicación de la expropiación al socio moroso o interesar de la misma el cobro de la deuda por la vía de apremio o reclamación judicial si procede.

3 El pago de las cantidades adeudadas a la Junta, con los intereses y recargos que procedan, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

4 El procedimiento de expropiación será el establecido en la legislación urbanística, para actuaciones aisladas.

Artículo 16. Cuotas sociales.

La participación de los socios de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes, así como la determinación de las parcelas resultantes que han de ser adjudicadas a cada uno de aquellos, vendrá definida por su cuota de participación fijada con arreglo a la Base de Actuación X.

Código Seguro De Verificación	77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	28/09/2026 14:40:07
Observaciones		Página	14/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==		

Artículo 17. Órganos de gobierno.

1 Los órganos de gobierno de la Junta de Compensación serán:

- La Asamblea General.
- El Presidente.
- El Secretario.

2 Potestativamente cuando lo estime conveniente la Asamblea General, podrá designarse un Vicepresidente con las facultades previstas en los Estatutos, un Gerente con las facultades que expresamente se determinen, y un Consejo Rector.

3 En caso de que el cargo lo ostente una persona jurídica, ésta deberá designar la persona física que la representará para el ejercicio del cargo.

4 La Junta de Compensación podrá contratar al personal que considere necesario para el ejercicio de sus funciones, que deberá ser retribuido dentro de los recursos económicos y presupuestarios.

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

Artículo 18. La Asamblea General:

I.- Naturaleza y atribuciones de la Asamblea General.

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

También participará en la Asamblea General, con voz y sin voto, el representante de la GUMA designado por ésta en su calidad de Administración Urbanística Actuante. Sí actuará con voz y voto el representante municipal designado en calidad de Administración Patrimonial respecto de los terrenos patrimoniales.

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

II. Sesiones de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria.

Código Seguro De Verificación	77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	28/09/2026 14:40:07
Observaciones		Página	15/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==		

1 Las sesiones de la Asamblea podrán ser Ordinarias y Extraordinarias.

2 La Asamblea General Ordinaria se reunirá una vez al año:

a) Dentro de cada ejercicio económico, que coincidirá con el año natural, para conformar la gestión común y aprobar, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio económico anterior, el presupuesto del ejercicio económico siguiente y designar a las personas que hayan de desempeñar los cargos de Presidente y Secretario, en caso de vacante. Ello sin perjuicio de la adopción de otros acuerdos que se estimen pertinentes.

b) La Asamblea General Ordinaria podrá tratar también cualquier otra cuestión que sea competencia de la Asamblea.

c) Toda reunión de Asamblea General que no sea la señalada en el punto anterior tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria.

d) La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando el Presidente lo estime conveniente a los intereses comunes, o cuando lo soliciten los miembros que representen, al menos, el 20 por 100 de las cuotas debiendo expresar en la solicitud los asuntos a tratar, en cuyo caso, el Presidente deberá convocar la Asamblea General Extraordinaria solicitada dentro de las quince días naturales siguientes a la solicitud, pudiendo incluir también el Presidente aquellos otros puntos del Orden del Día que estime pertinente.

III. Facultades de la Asamblea General.

Será competente para deliberar y resolver las siguientes materias, que se enumeran sin carácter exhaustivo ni limitativo:

a) Aprobar el Proyecto de Reparcelación, la adjudicación de las parcelas resultantes de la reparcelación y cesiones obligatorias e instar a la Administración Actuante su ratificación.

b) La modificación de los presentes Estatutos y bases de Actuación, sin perjuicio de su posterior aprobación municipal.

c) Nombramiento y cese de las personas encargadas de gobierno y administración de la Entidad, así como, la designación, en su caso de los Auditores de Cuentas.

d) Aprobación en su caso de las Cuentas del ejercicio anterior.

e) Distribución de las cargas y los beneficios del planeamiento entre los miembros.

Código Seguro De Verificación	77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	28/09/2026 14:40:07
Observaciones		Página	16/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==		

f) Modificar las cuotas de los miembros en proporción a las superficies que resulten realmente aportadas.

g) Aprobación, en su caso, de los Presupuestos de Gastos e Inversiones para el ejercicio correspondiente y calendario de derramas.

h) Fijación de medios económicos y cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias a satisfacer por los asociados.

i) Examinar la gestión anual y aprobar la Memoria y las Cuentas de cada ejercicio.

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

k) Contratación de créditos para la realización de las obras de urbanización con garantías hipotecarias de los terrenos incluidos en el Sector.

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

m) Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadora, o en otro caso, acordar la empresa o empresas constructoras que ejecutarán materialmente las obras de urbanización.

n) La contratación de las obras de ejecución del Proyecto de Urbanización y Sistemas Generales, en su caso, de la Unidad de Ejecución.

o) Acordar la constitución de las garantías que, en su caso, se exijan.

p) Valorar y aprobar las obras de urbanización y otros gastos de urbanización ejecutados o sufragados con anterioridad por algunos de los miembros de la Junta de Compensación, en función de su adecuación a las previsiones del planeamiento y del Proyecto de Urbanización, siempre que sean gastos útiles para el proceso de planificación y gestión urbanística del ámbito.

q) Disponer libremente de los terrenos propiedad de la Junta de Compensación, mediante su enajenación, conforme a lo establecido en las Bases de Actuación.

r) Adoptar el acuerdo de entablar acciones judiciales en defensa de los intereses de la Junta de Compensación.

Código Seguro De Verificación	77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	28/09/2026 14:40:07
Observaciones		Página	17/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==		

s) Acordar Instar de la Administración competente la expropiación forzosa por incumplimiento de las obligaciones por los miembros de la Junta de Compensación o la de aquellos propietarios que la hubieran solicitado en forma.

t) Acordar instar a la Administración actuante la vía de apremio o la reparcelación forzosa por incumplimiento del miembro de sus obligaciones.

u) Acordar la disolución de la Entidad, aprobación de la Cuenta de Liquidación Definitiva y remisión a la Administración para su ratificación.

v) Cualesquiera otros asuntos que afecten a la Entidad y no estén atribuidos expresamente a otro órgano.

En el supuesto de constitución de Consejo Rector, éste tendrá delegadas las facultades o competencias que se indican en el artículo 21.III de los presentes Estatutos.

IV. Derecho de asistencia a la Asamblea.

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

2 Será válido el apoderamiento general otorgado para representar al poderdante en los órganos de la Junta de Compensación, siempre y cuando incorpore facultades bastantes para el acuerdo de que se trate.

V. Convocatoria de la Asamblea.

1 Las reuniones de la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria serán convocadas por el Secretario, por orden del Presidente, mediante carta certificada u otro medio que permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante (incluido el correo electrónico), remitida a los miembros de la Junta de Compensación, con, al menos, diez (10) días naturales de antelación a la fecha en que hayan de celebrarse en las de carácter ordinario, bastando con cinco (5) días naturales de antelación en las de carácter extraordinario.

2 La convocatoria señalará lugar, día, hora de la reunión, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General. En cualquier caso, sólo se adoptarán acuerdos en relación con aquellas materias incluidas en el orden del día, sin perjuicio de la introducción de

Código Seguro De Verificación	77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	28/09/2026 14:40:07
Observaciones		Página	18/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==		

aquellos otros cuya resolución se declare urgente y se incluyan en el orden del día si se encuentran presentes o representadas el 100% de las cuotas.

3 La Asamblea General se celebrará bien asistiendo presencialmente los miembros de la Junta al lugar en que vaya a celebrarse la reunión o bien por medios telemáticos, si así se indicara en la convocatoria especificando la vía de conexión telemática que podrá utilizarse, utilizando sistemas de videoconferencia u otros medios telemáticos que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes y la permanente comunicación entre ellos. Los asistentes en cualquiera de las formas indicadas se considerarán como asistentes a una única reunión, que se entenderá celebrada en el domicilio social. A efectos de la validez y el cómputo de votos en la Asamblea General, tendrán la misma validez tanto los votos emitidos de manera presencial, como telemática.

4 La convocatoria de la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria contendrá, además, la indicación de que en el domicilio social de la Junta de Compensación estará a disposición de los socios, en horas hábiles de oficina, y hasta el día anterior a la reunión, la documentación correspondiente a los asuntos a tratar; en el caso de presupuestos, dicha documentación incluirá necesariamente las cuentas o el presupuesto, respectivamente. Dicha documentación podrá solicitarla también el mimbro de la Junta su remisión por vía electrónica, y, adicionalmente, se pondrá a disposición de los miembros de la Junta en el repositorio electrónico seguro y accesible para los miembros que se habilite al efecto.

VI. Constitución de la Asamblea y quorum.

1 La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, por sí o representada, más del 50% de las cuotas definidas en el artículo 16 de estos Estatutos. Transcurrida media hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes. Será necesaria la asistencia del Presidente y del Secretario para la válida constitución y adopción de acuerdos.

2 Los socios podrán designar a otra persona para que les represente en la Asamblea General, por escrito y con carácter especial para cada reunión.

3 Si hallándose presente o representada la totalidad de los socios, acordasen por unanimidad celebrar Asamblea General extraordinaria y aprobar el Orden del Día, quedará ésta válidamente constituida sin necesidad previa de convocatoria.

VII. Régimen de sesiones de la Asamblea.

Código Seguro De Verificación	77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	28/09/2026 14:40:07
Observaciones		Página	19/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==		

1 El Presidente o quien reglamentariamente le sustituya, presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdo, si procediese.

2 Los acuerdos se adoptarán, con carácter general y sin perjuicio de aquellos supuestos en los que estos Estatutos o la Ley establezcan otra mayoría, por mayoría simple de cuotas, presentes o representadas, es decir, cuando haya más votos afirmativos que negativos, computándose las participaciones en la forma señalada en el artículo 16 de los Estatutos. En caso de empate, se dirimirá por el voto de calidad al presidente.

3 Los acuerdos de modificaciones de los estatutos de la Junta de Compensación, cese del Presidente, cese de los miembros del Consejo Rector en su caso, señalamiento de cuotas, rectificación de éstas y disolución de la propia Junta, requerirán, en todo caso, el voto favorable de socios que representen más del 50% de las cuotas de participación presentes o representadas. En caso de no obtener esta mayoría, el Presidente convocará, dentro de los términos del artículo 16 y en el plazo de 10 días hábiles, una nueva Asamblea con carácter de extraordinaria cuyo orden del día será el acuerdo no conseguido, bastando la mayoría simple del número 2 anterior.

4 La aprobación del Proyecto de Reparcelación deberá acordarse en la forma prevista en el artículo 222 del RGLISTA o en la norma que lo sustituya. La cuenta de liquidación definitiva requerirá el voto favorable de los miembros que representen más del cincuenta por ciento de las cuotas de participación o representación.

5 La interposición del recurso no suspenderá la ejecutividad de los actos impugnados.

6 No podrán participar con derecho a voto quienes no estén al corriente de sus obligaciones obligaciones con la Junta.

VIII. Reajuste de cuotas.

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

IX. Actas y certificaciones.

1 De los acuerdos de la Asamblea General se levantará Acta que, una vez aprobada en la misma reunión o en la reunión siguiente, se firmará por el Presidente y el Secretario.

Código Seguro De Verificación	77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	28/09/2026 14:40:07
Observaciones		Página	20/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==		

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

Artículo 19. Del Presidente y Vicepresidente.

1 El Presidente y, en su caso el Vicepresidente, de la Junta de Compensación será designado por la Asamblea General entre quienes ostenten la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, y su nombramiento tendrá duración de dos años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso. En caso de que el cargo lo ostente una persona jurídica bastará la designación de la persona física que deba ocupar el cargo para el cual fuera propuesto.

2 Son funciones del Presidente:

a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General, dirigir las deliberaciones, decidir los empates con voto de calidad y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.

b) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno, pudiendo conferir mandatos y poderes generales a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, tanto en el ámbito judicial como extrajudicial.

c) Autorizar las actas de la Asamblea General, las certificaciones y cuantos documentos lo requieran.

d) Ejercer la administración ordinaria de la Junta, tales como la realización de todas aquellas tareas administrativas, financieras y contables necesarias para el buen funcionamiento de la Junta.

e) Con respecto a la apertura de cuentas corrientes o de crédito en bancos y cajas a nombre de la Junta, ingresando y retirando fondos; realizar transferencias, pedir movimientos, negociar y descontar letras de cambio u otros documentos de giro; constituir depósitos bancarios de todo tipo; ordenar la compra y venta de toda clase de títulos, valores, públicos o privados; librar, aceptar, endosar, avalar, intervenir, negociar, descontar y protestar toda clase de efectos.

f) En general, todos cuantos actos sean necesarios al objeto de la buena marcha económica y financiera de la Junta, incluyendo las operaciones con la hacienda pública en cualquiera de sus cajas, bancos de carácter oficial o privado, cajas de ahorros, sociedades, empresas particulares, etcétera, será necesaria la firma del Secretario mancomunadamente con la suya.

Código Seguro De Verificación	77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	28/09/2026 14:40:07
Observaciones		Página	21/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==		

g) Elevar el Proyecto de Reparcelación, formulado y aprobado por la Junta de Compensación con la certificación que expida el Secretario del cumplimiento del procedimiento de aprobación, a la Administración Actuante para la tramitación del procedimiento de ratificación.

h) En general, todas aquellas facultades inherentes a su cargo o que le sean delegadas expresamente por la Asamblea General o, en su caso, el Consejo Rector.

3 En su caso, el Vicepresidente ejercerá las mismas funciones que el Presidente en los casos de vacante, en ausencia o enfermedad de este. Será coadyuvante en el ejercicio de las funciones del Presidente.

4 Si no se hubiese designado Vicepresidente, en caso de vacante, ausencia o enfermedad, la Presidencia será ocupada por un suplente designado a tal efecto por la Asamblea.

Artículo 20. Del Secretario.

1. La Asamblea General designará un Secretario, sin que se le requiera necesariamente la cualidad de miembro de la Junta.

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

3. En caso de vacante, ausencia o enfermedad, será sustituido provisionalmente por la persona que designe el Presidente.

Son funciones del Secretario:

a. Convocar las reuniones de la Asamblea General por orden del Presidente y siguiendo sus instrucciones.

b. Asistir a las reuniones de la Asamblea General con voz, pero sin voto.

c. Levantar acta de las sesiones y transcribirlas en los correspondientes libros de actas, expidiendo certificaciones con el correspondiente visto bueno del presidente.

d. Llevar los libros-registro en los que se relacionan los socios integrantes de la Junta de Compensación.

e. Desempeñar las funciones jurídico-administrativas que le fueran encomendadas por la Asamblea General y que sean inherentes a su cargo.

Código Seguro De Verificación	77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	28/09/2026 14:40:07
Observaciones		Página	22/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==		

f. Representar a la Junta a efectos puramente administrativos.

g. Custodiar los documentos de la Junta de Compensación.

h. Asesorar, en su caso, sobre la legalidad de los acuerdos y decisiones que se adopten por los órganos de la Junta.

Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Presidente.

Artículo 21. Del Consejo Rector.

I. Composición.

1. Para el supuesto de que la Asamblea General aprobase la constitución de un Consejo Rector, este estará compuesto por un Presidente, un Vicepresidente, tres Vocales y un Secretario.

2. La Asamblea General designará al Presidente, Vicepresidente y dos vocales, entre quienes ostenten la cualidad de socios de la Junta de Compensación. Los socios minoritarios tendrán derecho a estar representados por un miembro del Consejo Rector. En cuanto al cargo de Secretario podrá ser desempeñado por persona que no tenga tal condición de socio.

3. Formará parte del Consejo de Administración, como Vocal, un representante designado por la Administración Actuante.

4. El Consejo Rector determinará su régimen de actuación y el sistema de sustituciones por ausencia, vacante o enfermedad.

5. En el supuesto de incorporarse a la Junta de Compensación de un agente urbanizador o de una Empresa Urbanizadora, su representante formará parte necesariamente del Consejo de Rector, siempre que así se acuerde por la Asamblea General a propuesta del Consejo Rector.

II. Duración de los cargos.

1. El nombramiento de miembros del Consejo Rector, salvo el del representante de la Administración, que será removido discrecionalmente por esta designando a quien haya de sustituirle, tendrá una duración de dos años, pudiendo procederse a la reelección indefinida por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General.

2. En caso de fallecimiento o renuncia de uno o más componentes del Consejo de Administración, la Asamblea General podrá designar a quienes hayan de sustituirles hasta la renovación inmediata de la composición de aquel.

Código Seguro De Verificación	77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	28/09/2026 14:40:07
Observaciones		Página	23/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==		

Si la Asamblea General acordase el cese de uno o más componentes del Consejo de Administración, en la misma sesión en que así lo decida habrá de acordar el nombramiento de la persona o personas que hubieran de sustituirles hasta la renovación inmediata del mismo.

III. Competencias del Consejo Rector.

1. Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le están reservados. Le corresponde interpretar y aplicar los presentes Estatutos.

2. Serán funciones específicas del Consejo Rector:

   a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.

   b) Formalizar la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a la Asamblea General.

   c) Proponer a la Asamblea General el presupuesto anual de ingresos y gastos y aplicarlo en la medida correspondiente.

   d) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.

   e) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada.

   f) Acordar abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, correspondiendo al Presidente con firma mancomunada con el Secretario, los ingresos y retirada fondos.

   g) Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus Cajas, Bancos de carácter oficial o privado, Cajas de Ahorros, Sociedades, empresas, particulares, etc…

   h) Acordar la realización de toda clase de actos de dominio, tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones, permutas, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva, constitución de derechos reales, cancelación de los mismos, etc…, relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta de Compensación; requiriéndose para los actos enumerados la previa aprobación de la Asamblea General, salvo dispensa acordada por esta.

Código Seguro De Verificación	77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	28/09/2026 14:40:07
Observaciones		Página	24/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==		

i) Proponer a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los socios de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o a consecuencia de operaciones de reparcelación.

j) Nombrar y contratar al personal administrativo o laboral al servicio de la Junta de Compensación y fijar su retribución y régimen de trabajo.

k) Fijar provisionalmente las cantidades a que se refiere el artículo 22 de estos Estatutos, para atender a los gastos comunes, así como, la forma y plazos en que han de satisfacerse y proceder contra los socios morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan. Todas las decisiones que sobre aportaciones económicas sean adoptadas por el Consejo deberán ser ratificadas por la Asamblea en el plazo de tres meses.

l) Notificar a los Órganos Urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquellos.

m) Proponer a la Asamblea General el traslado de domicilio de la Junta de Compensación y notificar a los socios dicho cambio, mediante carta certificada; publicándose asimismo en un diario.

n) Instar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen a favor de la Junta de Compensación.

o) Solicitar a la Administración para que cobre por vía de apremio a los socios morosos.

Artículo 22. Ingresos de la Junta de Compensación.

Serán ingresos de la Junta de Compensación los siguientes:

a) Las aportaciones iniciales de los miembros.

b) Las cantidades satisfechas por los miembros con carácter ordinario y extraordinario.

c) Las subvenciones, donaciones, legados, créditos, etcétera, que se obtengan.

d) El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación.

e) Las aportaciones, en su caso, de empresas urbanizadoras.

f) Los rendimientos de sus bienes muebles o inmuebles.

Código Seguro De Verificación	77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	28/09/2026 14:40:07
Observaciones		Página	25/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==		

g) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras entidades y organismos para la realización de los fines urbanísticos.

h) Y cualesquiera otros que legalmente se acuerden por la Asamblea General.

Artículo 23. Pago de aportaciones de los miembros.

1. Los miembros satisfarán las aportaciones ordinarias establecidas en el Presupuesto anual o las extraordinarias que se establezcan.

2. La distribución de las aportaciones exigibles a los miembros de la Junta se efectuará en proporción a las cuotas de participación en la Junta de Compensación que tenga cada miembro en cada momento.

Artículo 24. Pago de las cuotas de urbanización.

1. El ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación se realizará en el plazo de 1 mes desde la recepción del documento para el pago correspondiente remitido por correo certificado a los domicilios designados y en el supuesto de que se hubiere designado una dirección de correo electrónico o una dirección electrónica habilitada, desde la constancia de su remisión. Transcurrido dicho plazo, el moroso incurrirá en un recargo equivalente al cinco por ciento (5%) de la cantidad no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida en un plazo de quince (15) días naturales, a contar desde la notificación del nuevo requerimiento que por el Presidente de la Asamblea General se le practique. Sin perjuicio del recargo referido, el importe debido devengará el interés legal incrementado en 2 puntos hasta la fecha del efectivo pago.

2. Transcurrido este último plazo sin que el ingreso de la cantidad que corresponda se haya efectuado, el Presidente de la Junta de Compensación procederá, previo acuerdo de la Asamblea General, contra el moroso por vía de apremio, vía judicial competente o cuando se acuerde la reparcelación forzosa o, en su caso, expropiación a favor de la Junta de Compensación de los derechos patrimoniales dentro de la Junta de Compensación, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación, que tendrá eficacia ejecutiva, siendo bastante para la determinación del débito a todos los efectos.

3. En todo caso, desde la terminación del período voluntario de pago hasta la efectividad de éste, el juntero moroso queda en suspenso del derecho de voto, a no ser que hubiese prestado garantía o consignación judicial o notarial de la suma adeudada.

Artículo 25. Gastos de la Junta de Compensación.

Código Seguro De Verificación	77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	28/09/2026 14:40:07
Observaciones		Página	26/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==		

Serán gastos de la Junta de Compensación los siguientes:

a) El importe de los gastos asumidos por el promotor inicial de la actuación dirigido a cumplimentar los presupuestos legales de ejecución, tales como los costes de elaboración del planeamiento y la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación, tasas liquidadas al efecto, anuncios y notificaciones, y gastos de avales legalmente exigidos, que habrán de serle reintegrados en la proporción que proceda.

b) La ejecución de las obras de urbanización que acuerden los órganos de gobierno.

c) Abono de honorarios profesionales, administración, vigilancia, etc.

d) Expropiación de bienes y derechos, en el supuesto b) del apartado 1 del artículo 16 de estos Estatutos.

e) La financiación y cesión a la Administración urbanística actuante de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones cuya cesión estuviera prevista en el planeamiento aplicable, así como aquellas cuya realización sea legal y válidamente acordada por los órganos de gobierno de la Junta de Compensación.

f) Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la entidad.

Artículo 26. De los gastos anticipados.

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

Artículo 27. Contabilidad.

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

Artículo 28. Vigencia de los estatutos.

1. Los presentes Estatutos, una vez aprobado por el órgano urbanístico actuante la escritura o documento administrativo de consentimiento a los mismos de los propietarios que formulen la iniciativa, tendrán naturaleza obligatoria para los socios de la Junta de Compensación, en relación con las disposiciones y normas aplicables.

Código Seguro De Verificación	77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	28/09/2026 14:40:07
Observaciones		Página	27/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==		

2. Las modificaciones sustanciales de estos Estatutos que por la Asamblea General se acuerde requerirá la tramitación del procedimiento establecido al efecto por la Administración Actuante. El cambio de domicilio sólo habrá notificarse a la Administración Actuante para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 29 Ejecutividad de los acuerdos.

Los actos y acuerdos de los órganos de gobierno de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de órganos urbanísticos para su ejecutividad. La interposición de recursos no suspenderá su ejecución, salvo que así lo acuerde el Ayuntamiento o los Tribunales de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Artículo 30. Ejercicio de acciones.

Para el ejercicio de acciones por los miembros de la Junta de Compensación contra esta será necesaria la formulación previa de los recursos administrativos previstos en el artículo siguiente conforme a la normativa aplicable.

Artículo 31. Recursos administrativos.

1. Contra los acuerdos de los órganos colegiados de gobierno de la Junta de Compensación y, en su caso, los delegados por éstos en el Presidente, se podrá formular recurso de reposición ante el órgano que los hubiera dictado en el plazo de 15 días hábiles a contar desde el siguiente a la notificación del acuerdo o desde el día siguiente a su adopción si estuve presente el disidente. Transcurrido un mes desde su interposición sin que haya resolución expresa se entenderá desestimado.

2. Contra la desestimación presunta o expresa de la reposición podrá interponerse recurso de alzada ante la Administración urbanística actuante, conforme a lo previsto en el artículo 121 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3. Los acuerdos de dichos órganos de gobierno de la Junta de Compensación serán considerados firmes si no fueran impugnados en el plazo y con las condiciones señaladas en el párrafo precedente.

4. Solamente podrán recurrir contra los acuerdos de dichos los órganos de gobierno de la Junta de Compensación los miembros que hubieran asistido a la reunión por sí o debidamente representados y hubieran votado contra los acuerdos impugnados en el plazo de un mes desde su celebración y los no asistentes dentro del mismo plazo desde su notificación.

Artículo 32. Responsabilidad de la Junta de Compensación.

Código Seguro De Verificación	77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	28/09/2026 14:40:07
Observaciones		Página	28/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==		

La Junta de Compensación será directamente responsable frente a la Administración urbanística actuante de la ejecución de la urbanización y de las demás obligaciones resultantes del planeamiento. La incorporación de empresa urbanizadora en la gestión de la Junta de Compensación ni enerva ni excusa la responsabilidad de la Junta de Compensación frente a la Administración actuante.

Artículo 33. De la constitución de la Junta de Compensación.

1. Dentro del plazo establecido en el acuerdo de aprobación definitiva de la escritura o documento administrativo de consentimiento de los promotores propietarios a los Estatutos y Bases de Actuación Generales Municipales y, en todo caso, en el plazo de 1 mes desde la misma, los promotores del establecimiento del sistema de actuación convocarán a los propietarios en Asamblea General Constituyente ante Notario, a fin de otorgar escritura de Constitución de la Junta de Compensación y designar a los miembros de los órganos de gobierno, para lo cual se citarán a los propietarios mediante burofax, carta certificada o correo electrónico, si hubieran designado este medio como de preferente aplicación, con una antelación mínima de 10 días hábiles a la fecha prevista de celebración con expresión del lugar y objeto de la misma.

2. La Asamblea General constituyente quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurra a ella los miembros que representen el 100% de las cuotas de participación. En segunda convocatoria, media hora después, quedará constituida sin sujeción a quórum alguno. Formará parte de dicha Asamblea, con voz, pero sin voto, el representante de la Administración actuante a que se refiere el Artículo 103.1 LISTA y con voto el representante patrimonial municipal, si lo hubiere.

3. Los acuerdos en dicha Asamblea General Constituyente requerirán el voto favorable de más del 50% de las cuotas de los miembros de la Junta. Todos los asociados, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión, quedan sometidos a los acuerdos válidamente adoptados, sin perjuicio de las acciones pertinentes.

4. De lo acaecido en la Asamblea General Constituyente se levantará acta de la sesión, que habrá de ser aprobada en la misma reunión o en la reunión siguiente, siendo plenamente ejecutivos los acuerdos adoptados desde la celebración de la Asamblea y además del acuerdo de constitución, contendrá los pormenores previstos en el apartado 6 del Artículo 132 RGLISTA.

5. Los interesados que no otorguen la escritura de constitución, podrán consentir su incorporación mediante escritura o, en su caso diligencia de adhesión para lo cual se practicará diligencia de notificación por el Notario

Código Seguro De Verificación	77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	28/09/2026 14:40:07
Observaciones		Página	29/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==		

autorizante de la escritura de constitución otorgando el plazo de 1 mes para que manifiesten su adhesión, con expresa advertencia de la aplicación de la reparcelación forzosa.

Artículo 34. De la disolución y liquidación de la Junta de Compensación.

I. Causas de disolución.

1.- La Junta de Compensación se disolverá, previa la autorización del órgano urbanístico de control, por cualquiera de las siguientes causas:

a) Por cumplimiento de los fines señalados en el artículo 4 de estos estatutos.

b) Por acuerdo de la Asamblea General, adoptado por la mayoría prevista en el artículo 18.VII.3 de los Estatutos, cuando exista causa objetiva y obstativa para el cumplimiento de los fines de la Junta, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades que hubiere lugar.

2.- La disolución requerirá la previa o simultánea aprobación de la Cuenta de Liquidación Definitiva que habrá de ser sometida a información pública con notificación personal a todos los afectados.

II. Tramitación de la cuenta de liquidación definitiva.

1.- Una vez cumplidos los fines señalados en el artículo 4 de estos Estatutos, el Presidente convocará una Asamblea General Extraordinaria para la disolución de la Junta de Compensación. A tal efecto, se aprobará la propuesta de Cuenta de Liquidación Definitiva que será sometida a la misma tramitación que el Proyecto de Reparcelación con audiencia de los interesados, sin que sea necesario su sometimiento a información pública y, conforme a lo dispuesto en el Articulo 165 RGLISTA, en la redacción y contenido de la misma se tendrán en cuenta:

a) Las cargas y gastos prorrateables entre los adjudicatarios de parcelas resultantes que se hayan producido con posterioridad al acuerdo de aprobación del proyecto de equidistribución.

b) Los errores y omisiones que se hubiesen podido producir en la cuenta de liquidación provisional.

c) Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores al mismo acuerdo de reparcelación.

d) La regularización del saldo definitivo de los interesados que cancelaron la carga conforme a lo previsto en el artículo 164 RGLISTA.

Código Seguro De Verificación	77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	28/09/2026 14:40:07
Observaciones		Página	30/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==		

2.- Asimismo, los acuerdos de liquidación y disolución de la Junta de Compensación deberán ser adoptados en Asamblea General y sometidos posteriormente al acuerdo de aprobación de la Administración actuante una vez efectuada la cesión de las obras de urbanización y recepcionadas por el órgano tutelante, por adecuarse estas a los proyectos definitivamente aprobados.

3.- Acordada la liquidación de la Junta, la Asamblea General podrá acordar el nombramiento de liquidador o liquidadores.

III. Liquidación de los bienes de la Junta.

1. La Junta disuelta conservará su personalidad jurídica mientras la liquidación se realiza, durante este tiempo deberá añadir a su nombre la frase “en liquidación”.

2. Una vez disuelta la Junta se abrirá un período de liquidación, actuando el Consejo Rector, en su caso y si así se hubiera acordado por la Asamblea General, como liquidador, salvo que la Junta acordase realizar la liquidación de manera distinta.

3. Son funciones de los liquidadores de la Junta de Compensación:

    a) Suscribir en unión de los consejeros, en su caso, si hubieren cesado, el inventario y balance de la Junta al tiempo de comenzar sus funciones con referencia al día en que se inicie la liquidación.

    b) Llevar y custodiar los documentos de la Junta y velar por la integridad de su patrimonio.

    c) Realizar aquellas operaciones pendientes y las nuevas que sean necesarias para la liquidación de la Junta.

    d) Enajenar los bienes comunes.

    e) Percibir los créditos y las cuotas acordados al tiempo de iniciarse la liquidación y exigir el pago de otras cantidades en proporción a las cuotas representadas en la Junta hasta completar el importe en la cuantía necesaria para satisfacer a los acreedores.

    f) Concertar transacciones y compromisos cuanto así convenga a los intereses comunes.

    g) Pagar a los acreedores y a los miembros atendiendo a las normas que se establecen en estos Estatutos.

    h) Ostentar la representación de la Junta para el cumplimiento de los indicados fines.

Código Seguro De Verificación	77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	28/09/2026 14:40:07
Observaciones		Página	31/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==		

4.- Las funciones establecidas de los liquidadores finalizarán:

a) Por haberse realizado la liquidación.

b) Por la revocación de sus poderes acordado en Asamblea General.

IV. División del haber común.

1. Los liquidadores no podrán repartir entre los propietarios el patrimonio común sin que hayan sido satisfechos todos los acreedores o consignado el importe de sus créditos. Cuando existan créditos no vencidos se asegurará previamente el pago.

2. El activo resultante después de satisfacer los créditos contra la Junta, se repartirá entre los propietarios en proporción a las cuotas.

3. En esta misma proporción sufrirán las eventuales pérdidas, en el caso de que el activo común no bastase para cubrir los créditos.

4. El patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre los socios en proporción a la cuota de participación que hubieran tenido en la Junta en el momento de su disolución.

V. Balance final y cuenta de liquidación. Extinción de la Junta.

1. Aprobada la cuenta de liquidación definitiva, los liquidadores formarán el balance final, que será censurado por los interventores, si hubiesen sido nombrados. También determinarán la cuota del activo común que deberá repartirse por cada propietario.

2. Aprobado el balance final, los liquidadores tomarán las medidas legales oportunas para la extinción de la Junta".

Carlos Reyes García

Firmado digitalmente por: Carlos Reyes García
ND: CN = Carlos Reyes García email = creyes@inmocaixa.com OU = Usuarios, InmoCaixa, Internos
Fecha: 2026.09.17 12:44:48 +02'00'

Código Seguro De Verificación	77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	28/09/2026 14:40:07
Observaciones		Página	32/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/77DJTk4hJMJjQrTPQtI+/g==		