
Í N D I C E

TÍTULO I. DENOMINACIÓN, DOMICILIO, OBJETO Y FINES.

Artículo 1. Denominación.

Artículo 2. Naturaleza.

Artículo 3. Normativa aplicable.

Artículo 4. Domicilio.

Artículo 5. Objeto y fines.

Artículo 6. Funciones.

TÍTULO II. ÓRGANO URBANÍSTICO DE CONTROL.

Artículo 7. Administración urbanística actuante.

TÍTULO III. ÁMBITO Y DURACIÓN.

Artículo 8. Ámbito.

Artículo 9. Duración.

TÍTULO IV. REQUISITOS DE INCORPORACIÓN.

Artículo 10.- Composición de la Junta de Compensación.

Artículo 11. Clases de miembros.

Artículo 12. Miembros fundadores.

Artículo 13. Miembros adheridos.

Artículo 14. Titularidades especiales.

Artículo 15. Empresas urbanizadoras.

TÍTULO V. ÓRGANOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Artículo 16. Órganos de gobierno de la Junta.

Capítulo 1. La Asamblea General.

Artículo 17. Naturaleza.

Artículo 18. Asamblea General ordinaria y extraordinaria.

Artículo 19. Facultades de la Asamblea General.

Artículo 20. Derecho de asistencia.

Artículo 21. Convocatoria.

Artículo 22. Constitución.

Artículo 23. Régimen de sesiones.

Artículo 24. Reajuste de cuotas.

Artículo 25. Actas y certificaciones.

Capítulo 2.El Presidente y Vicepresidente.

Artículo 26. Nombramiento.

Artículo 27. Funciones.

Capítulo 3. El Secretario.

Artículo 28. Nombramiento.

Artículo 29. Funciones.

Artículo 30. Sustitución.

TÍTULO VI. MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Artículo 31. Derechos.

Artículo 32. Obligaciones.

Artículo 33. Cuotas sociales.

TÍTULO VII. RÉGIMEN ECONÓMICO Y JURÍDICO.

Capítulo 1. Régimen económico.

Artículo 34. Ingresos de la Junta de Compensación.

Artículo 35. Aportaciones de los miembros.

Artículo 36. Pago de las aportaciones.

Artículo 37. Gastos de la Junta de Compensación.

Artículo 38. De los gastos anticipados.

Artículo 39. Contabilidad.

Capítulo 2. Régimen jurídico.

Artículo 40. Vigencia de los Estatutos.

Artículo 41. Ejecutividad de los acuerdos.

Artículo 42. Ejercicio de acciones.

Artículo 43. Recursos administrativos.

Artículo 44. Responsabilidad de la Junta de Compensación.

TÍTULO VIII. CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Artículo 45. Constitución.

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

Artículo 46. Disolución.

Artículo 47. Liquidación.

DISPOSICIÓN ADICIONAL.

A N E X O S

Anexo I: Oferta de adquisición a los propietarios que no suscriban la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación.

Anexo II: Presupuesto estimado de los gastos de urbanización.

Anexo III: Oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables para los propietarios que se adhieran a esta iniciativa optando por dicha compensación, aplicable igualmente a los propietarios sujetos a reparcelación forzosa.

Anexo IV: Garantías económicas para el desarrollo de los trabajos.

TÍTULO I. DENOMINACIÓN, DOMICILIO, OBJETO Y FINES

Artículo 1. Denominación

Con la denominación de «Junta de Compensación del ARI – DSP 01, Carmona – Kansas City, Sevilla», se constituye una entidad urbanística colaboradora, para el desarrollo por el sistema de compensación de la Unidad de Ejecución ARI – DSP 01 del Plan General de Ordenación Urbanística de la ciudad de Sevilla (en adelante, también, “**la Unidad de Ejecución**”, “**Junta de Compensación**” y “**PGOU**”), respectivamente).

Artículo 2. Naturaleza

1. La Junta de Compensación, en su calidad de entidad urbanística colaboradora, constituye una entidad de derecho público de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. La personalidad jurídica se adquirirá a partir de la aprobación de sus estatutos por el Ayuntamiento de Sevilla, conforme a lo dispuesto en el artículo 88.3.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad Territorial de Andalucía (LISTA).

2. La Junta de Compensación estará integrada a efectos de reparto de beneficios y cargas por los propietarios de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución.

Artículo 3. Normativa aplicable

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

Artículo 4. Domicilio

1. El domicilio de la Junta de Compensación se establece en la calle Jesús Nazareno, núm. 12, de la localidad de Chiclana de la Frontera (Cádiz), C.P. 11130.

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

Artículo 5. Objeto

La Junta de Compensación tendrá por objeto la gestión, desarrollo urbanístico y urbanización de la Unidad de Ejecución, lo que comprende la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios del suelo comprendido en su perímetro, así como el desarrollo de todas las actuaciones exigidas por la ejecución del sistema de compensación de conformidad con las Bases de Actuación.

Artículo 6. Funciones

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

- a) Agrupar a los propietarios de los terrenos comprendidos dentro de su límite de actuación, 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.
- b) Ejercer la reparcelación forzosa de los terrenos de aquellos propietarios que, al tiempo de adquisición por la Junta de Compensación de personalidad jurídica, no se hallen adheridos al sistema de compensación y no hayan optado por la expropiación forzosa.
- c) Solicitar de la Administración competente el ejercicio de la potestad de expropiación forzosa, en beneficio de la Junta de Compensación, de los terrenos de los propietarios que hayan optado por ello conforme al artículo 101.3.b) LISTA.
- d) Realizar oferta de adquisición a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación.
- e) Aprobar y fijar las condiciones de incorporación y representación de empresas urbanizadoras en la Junta de Compensación, de conformidad con el artículo 165 del Reglamento de Gestión Urbanística para el

desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (en adelante, "**RGU**", o normativa autonómica que lo desplace).

- f) Redactar, aprobar e impulsar la tramitación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución ARI – DSP 01, así como realizar todas las actuaciones tendentes a su desarrollo, ejecución y debida inscripción en el Registro de la Propiedad, con adjudicación de las parcelas resultantes a los miembros de la Junta de Compensación.
- g) Redactar el Proyecto de Urbanización e instar a la Administración urbanística actuante su aprobación.
- h) La contratación, control y, en su caso, ejecución a su costa de las obras de urbanización contempladas en el Proyecto de Urbanización.
- i) Ceder a la Administración urbanística actuante las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones conforme al planeamiento aplicable.
- j) Recaudar de los propietarios las cuotas de urbanización, indemnizaciones y demás derramas que se aprueben de conformidad con lo establecido en los presentes Estatutos, pudiendo instar a la Administración urbanística el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.
- k) 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).
- l) Formalizar operaciones de crédito para financiar la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos afectados.
- m) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los componentes de la Junta de Compensación ante cualquier autoridad u organismo de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, en todos sus grados y jurisdicciones, y ante otros terceros.
- n) Solicitar el otorgamiento de los beneficios fiscales previstos en las disposiciones legales aplicables.

- o) 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, de acuerdo con lo establecido en el artículo 171 del RGU o normativa autonómica que lo desplace.
- p) 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.
- q) Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación que a cada uno de los socios correspondan en los bienes que constituyan, en su caso, el patrimonio de la Junta de Compensación.
- r) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- s) Interesar de los Órganos urbanísticos competentes la aprobación o ratificación, según proceda, de los Proyectos de Urbanización, Reparcelación y Expropiación.
- t) La realización de toda clase de actos jurídicos conducentes a los fines de la entidad, incluyendo la celebración de todas las operaciones que sean usuales en el tráfico financiero o bancario.
- u) En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan, según las disposiciones legales vigentes.

TÍTULO II. ÓRGANO URBANÍSTICO DE CONTROL

Artículo 7. Administración urbanística actuante

1. La Junta de Compensación ejercerá sus funciones bajo la tutela y control de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla (en adelante, “GU” o “**Administración actuante**”), que tendrá carácter de Administración

actuante a los efectos previstos en los artículos 161 y concordantes del RGU o normativa autonómica que lo desplace y 4.2.e) de los Estatutos de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla.

2. La GU 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.

3. Corresponde a la Administración urbanística actuante ejercer las atribuciones que resulten de la legislación vigente.

TÍTULO III. DEL ÁMBITO Y DURACIÓN

Artículo 8. Ámbito.

El ámbito territorial de la Junta de Compensación es el correspondiente a la Unidad de Ejecución que conforma el ARI – DSP 01, Carretera Carmona, Avenida Kansas City, Sevilla, con una superficie de 38.051,00 m², según el PGOU.

Artículo 9. Duración

La Junta de Compensación tendrá la duración indefinida, no procediendo su disolución y liquidación hasta el total cumplimiento de su objeto.

TÍTULO IV. REQUISITOS DE INCORPORACIÓN

Artículo 10. Composición de la Junta de Compensación.

1. La Junta de Compensación se integra por las personas, físicas o jurídicas, propietarias de terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución y por las entidades públicas titulares de bienes demaniales o patrimoniales incluidos en dicho ámbito.

2. Asimismo, forman parte de la Junta de Compensación los propietarios de los suelos destinados a sistemas generales que deban hacer efectivo su derecho en esta Unidad de Ejecución.

3. También podrá formar parte de la Junta de Compensación una empresa urbanizadora que eventualmente se incorpore a la Junta conforme a las previsiones de estos Estatutos y de las Bases de Actuación. A tal efecto, la empresa urbanizadora coadyuvará con Junta de Compensación, sin que en ningún caso exima de la responsabilidad asumida frente la Administración actuante por la Junta de Compensación en la ejecución.

4. La GU se integrará en la Junta de Compensación como Administración urbanística actuante y también, en su caso, como titular de terrenos patrimoniales incluidos en la unidad de ejecución.

Artículo 11. Clases de miembros

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

Artículo 12. 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 13. Miembros adheridos

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

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 disconforme 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. Los miembros adheridos tendrán los mismos derechos y obligaciones que los miembros fundadores.

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

Artículo 14. Titularidades especiales

1. Cuando las fincas pertenezcan a menores o incapacitados formarán parte de la Junta sus representantes legales y la disposición de tales fincas por la Junta de Compensación no estará sujeta a limitación de carácter Civil.

2. Si se adjudican cantidades a los menores e incapacitados, se les dará el destino que señala la legislación civil y si se adjudicasen inmuebles se inscribirán a favor de los titulares registrales de las fincas aportadas.

3. En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares habrán de designar una persona para el ejercicio de sus facultades como miembro, respondiendo solidariamente frente a la entidad de cuantas obligaciones emanen de su condición. Si no se designare representante en el plazo que al efecto se señale por la Junta, será nombrado por esta, con aprobación municipal.

4. En el caso que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otra cualquier derecho real limitativo del dominio, la cualidad de miembro corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.

Artículo 15. Empresas urbanizadoras

1. En cualquier momento podrán incorporarse a la Junta de Compensación una o varias empresas urbanizadoras con objeto de coadyuvar con la misma, asumiendo, en su caso, la financiación total o parcial de los fondos o medios necesarios para la gestión y urbanización de la Unidad de Ejecución a cambio de derechos de

aprovechamiento urbanístico en las misma, pudiendo prestar sus servicios profesionales especializados, de acuerdo con las condiciones pactadas. A tal efecto, el Proyecto de Reparcelación reconocerá, total o parcialmente, su retribución con parcelas o solares a materializar en la Unidad de Ejecución

2. La incorporación se hará previo acuerdo de la Asamblea General con el voto favorable de los miembros que representen más del 50% de los coeficientes de participación en la Entidad. Para la válida incorporación, la empresa urbanizadora deberá garantizar su gestión en la forma y en la cuantía que en su caso se determine por la Junta de Compensación.

3. La Asamblea General por acuerdo, conforme a lo establecido en los presentes Estatutos, en reunión convocada al efecto, 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. Los gastos profesionales imputables a las tareas especializadas de gestión de la Junta de Compensación no podrán superar el 10% de los gastos de urbanización.

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

TÍTULO V. ÓRGANOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 16. Órganos de gobierno de la Junta de Compensación

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

- a) La Asamblea General.
- b) El Presidente.
- c) 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 previa modificación de los Estatutos.

3. 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.

Capítulo 1. De la Asamblea General

Artículo 17. Naturaleza

1. 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.

2. También participará en la Asamblea General, con voz y sin voto, el representante de la GU designado por la Corporación en su calidad de Administración urbanística actuante. Sí actuará con voz y voto respecto de los terrenos patrimoniales.

3. 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.

Artículo 18. Asamblea General ordinaria y extraordinaria.

1. Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias y Extraordinarias.

2. La Asamblea General Ordinaria se reunirá dos (2) veces al año:

- a) Dentro de los tres (3) primeros meses de cada ejercicio económico, que coincidirá con los años naturales, celebrará sesión para conformar la gestión común y aprobar, en su caso, la Memoria y Cuentas del ejercicio económico anterior, y designar a las personas que hayan de desempeñar los cargos de Presidente y Secretario, en caso de vacante, así como, previo informe, a los Censores de Cuentas designados al efecto. Ello sin perjuicio de la adopción de otros acuerdos que se estimen pertinentes.

- b) Dentro de los tres (3) últimos meses de cada año, se convocará para conocer y aprobar el Presupuesto de ejercicio económico siguiente.

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

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

Artículo 19. Facultades de la Asamblea General

1. Corresponden a la Asamblea General las facultades siguientes:

- a) Aprobar el Proyecto de Reparcelación y sus modificaciones, e instar a la GU su ratificación.
- b) La modificación de estos Estatutos y las Bases de Actuación.
- c) La incorporación de empresas urbanizadoras o, en otro caso, determinar la empresa o empresas constructoras que ejecutarán materialmente las obras de urbanización.
- d) Aprobar la adhesión a la Junta de Compensación de nuevos miembros.
- e) Aprobar los Presupuestos de gastos e inversiones.
- f) Aprobar los gastos no previstos en los Presupuestos.
- g) Distribución de las cargas y beneficios del planeamiento entre los miembros.
- h) Modificar las cuotas de los miembros en proporción a las propiedades aportadas.
- i) Examinar la gestión anual y aprobar la Memoria y Cuentas de cada ejercicio económico.

- j) Fijación de los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias.
- k) Contratación de créditos para realizar las obras de urbanización con garantía de los terrenos incluidos.
- l) Contratación de las obras de urbanización.
- m) Acordar la constitución de garantías que se exijan.
- n) Ejercitar toda clase de actos y negocios jurídicos de disposición, incluso los de riguroso dominio, respecto de las fincas aportadas por los miembros, o adquiridas por la Junta de Compensación, todo ello dentro de la limitación que entraña el carácter de titular fiduciaria de la Junta de Compensación.
- o) Valorar 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.
- p) Adoptar el acuerdo de entablar acciones judiciales en defensa de los intereses de la Junta de Compensación.
- q) 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.
- r) Acordar la disolución de la Junta de Compensación.
- s) Cualesquiera otros asuntos que afecten con carácter relevante a la vida de la Entidad y no esté atribuido a otro órgano.

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

Artículo 20. Derecho de asistencia

1. Podrán asistir a las sesiones de la Asamblea General las personas físicas y los representantes de las personas jurídicas en quienes concurren 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. Tendrá eficacia la delegación de voto cuando se emita en documento en que conste la sesión de que se trate.
3. Asimismo, 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.

Artículo 21. Convocatoria

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, cinco (5) días naturales de antelación a la fecha en que hayan de celebrarse.
2. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión, así como los puntos del orden del día que hayan de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, excepto en el supuesto previsto en el artículo 22.4 de los presentes Estatutos.
3. La Asamblea podrá celebrarse por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, por cualquier medio que permita la conexión entre los participantes en tiempo real y en unidad de acto. En este caso, se indicará en la convocatoria el sistema de conexión, y en su caso, los lugares en los que estarán disponibles los medios técnicos necesarios para asistir y participar en la reunión. Los acuerdos se entenderán adoptados en el lugar donde esté la Presidencia.
4. La convocatoria de la Asamblea General Ordinaria contendrá, además la indicación de que en el domicilio social de la Junta de Compensación estará a disposición de los miembros de la misma, en horas hábiles de oficina y hasta el día de la reunión la Memoria y Cuentas, o el Presupuesto para el ejercicio económico siguiente, idéntica información se contendrá en el repositorio electrónico seguro y accesible para los miembros que se habilite para ello.

5. La convocatoria de la Asamblea General Extraordinaria contendrá asimismo la indicación de que en el domicilio social de la Junta de Compensación estará a disposición de los miembros de la misma, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, la documentación correspondiente a los asuntos a tratar, idéntica información se contendrá en el repositorio electrónico seguro y accesible para los miembros que se habilite al efecto.

Artículo 22. Constitución

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

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

3. Los miembros podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en la Asamblea General.

4. Si, hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros y el representante de la Administración, acordaran por unanimidad celebrar Asamblea General Universal, esta quedará válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria.

Artículo 23. Régimen de sesiones

1. Salvo que una disposición disponga otra cosa, los acuerdos se adoptarán por mayorías de cuotas, presentes o representadas, computándose las participaciones en la forma señalada en el artículo 33 de estos Estatutos y, en caso de empate, el voto del Presidente tendrá calidad dirimente.

2. En todo caso, la aprobación del Proyecto de Reparcelación o sus modificaciones precisan del voto favorable de los miembros que representen la cuota mínima exigible por la legislación urbanística vigente en momento de la aprobación del instrumento equidistributivo.

3. Los mismos requisitos serán necesarios para la modificación de los Estatutos y Bases de Actuación y el acuerdo de disolución de la Junta de Compensación.

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

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

Artículo 24. Reajuste de cuotas

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

Artículo 25. Actas y certificaciones

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

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

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

Capítulo 2. Del Presidente y Vicepresidente

Artículo 26. Nombramiento

El Presidente y, en su caso, el Vicepresidente serán designados por la Asamblea General entre quienes ostenten la cualidad de miembros de la Junta de Compensación, y su nombramiento tendrá una duración un (1) año, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

Artículo 27. Funciones

1. Serán funciones del Presidente:

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

2. 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.

Capítulo 3. Del Secretario

Artículo 28. Nombramiento

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

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

3. Podrá contratarse a una persona que ejerza estas funciones, conforme a lo previsto en el artículo 16.3 de los Estatutos.

Artículo 29. Funciones

Serán funciones del Secretario:

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

Artículo 30. Sustitución

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

TÍTULO VI. MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 31. Derechos

Entre otros, serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- a) Asistir, presentes o representados, y participar, con voz y voto, en las reuniones de la Asamblea General de la Junta de Compensación e intervenir en la adopción de los acuerdos proporcionalmente a la cuota que represente su aportación, salvo en el caso de la GU, cuando actúe en calidad de Administración actuante, que tendrá voz pero no voto.
- b) Intervenir en la elección de los cargos sociales y ser elegibles para los mismos.
- c) Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición de los terrenos de su propiedad o de sus cuentas respectivas, quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones del vendedor dentro de la Junta de Compensación.
- d) Adquirir la titularidad de las parcelas que les sean adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.
- e) 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.
- f) Participar en los beneficios que se obtengan por la Entidad como resultado de su gestión urbanística en proporción a su participación en la misma.
- g) Presentar proposiciones y sugerencias ante los órganos de gobierno de la Junta de Compensación.

- h) Cuantos derechos les correspondan conforme a lo dispuesto en los presentes Estatutos, las Bases de Actuación y en las disposiciones legales aplicables.

Artículo 32. Obligaciones

1. Entre otras, los miembros de la Junta de Compensación tendrán las siguientes obligaciones:

- a) Contribuir a los gastos ordinarios y extraordinarios que se ocasionen por el funcionamiento de la Junta de Compensación, en función de la cuota que le hubiera sido atribuida.
- b) Aportar, en el acto de adhesión a la Junta de Compensación, los documentos acreditativos de su titularidad sobre las fincas aportadas, mediante certificación registral de su propiedad, acreditativa de dominio, superficie, linderos, estado de cargas y, en su defecto, sus títulos de propiedad.
- c) Designar un domicilio a efectos de notificaciones, comunicando las posteriores modificaciones del mismo, así como una cuenta de correo electrónico que se compromete a mantener y consultar. Se considerarán bien practicadas las notificaciones dirigidas a los domicilios declarados por los miembros de la Junta de Compensación que consten en el libro de registro que, a tal efecto, se llevará por el Secretario de la Junta de Compensación; así como las notificaciones dirigidas por vía electrónica a los miembros, debiendo estos acusar inmediato recibo de las mismas a los efectos de la mejor y eficaz gestión de la Junta de Compensación.
- d) Regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación dentro de los plazos que para ello se señalen.
- e) Notificar al Presidente de la Junta de Compensación, en forma fehaciente, la enajenación de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación o de la cuota que le hubiese sido atribuida en ella, indicando el nombre y domicilio del nuevo titular, quien se subrogará en los derechos y obligaciones del anterior. A este fin deberá hacerse constar en la escritura de compraventa la afección de los terrenos al resultado de la gestión común de la Junta de Compensación,

la cuota que le correspondiera en la misma y la subrogación que se produce en los derechos y obligaciones del transmitente, así como el cumplimiento del deber de notificación a la Junta de Compensación de la transmisión correspondiente.

- f) Cumplir los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta de Compensación sin perjuicio de los recursos a que hubiera lugar. El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de sus deberes legales y obligaciones habilitará para la aplicación de la reparcelación forzosa o, en su caso, de la expropiación de los terrenos y derechos a favor de la entidad urbanística, que tendrá la condición de beneficiaria, en virtud de lo dispuesto por el artículo 168 del RGU.
- g) En los supuestos de titularidades dudosas o litigiosas previstos en el artículo 103.4 del RGU o normativa autonómica que lo desplace, quienes se atribuyan o litiguen por la propiedad deberán abonar a partes iguales los gastos que les sean imputables a la misma. En caso de impago de los gastos de urbanización que les correspondan, la Administración actuante, titular fiduciaria de los aprovechamientos resultantes, podrá exigir su abono a los obligados por la vía de apremio conforme dispone el artículo 103.4 del RGU o normativa autonómica que lo desplace. Ello sin perjuicio de que la Asamblea General acuerde la reparcelación forzosa con detrimento del aprovechamiento urbanístico adjudicado en compensación de los gastos asumidos por la Junta de Compensación.
- h) Cuantas otras obligaciones les correspondan conforme a lo dispuesto en los presentes Estatutos, las Bases de Actuación y en las disposiciones legales aplicables.

2. Asimismo, tratándose de una actuación de reforma interior, los miembros de la Junta vendrán obligados a dar debido cumplimiento a los deberes establecidos en el artículo 30 de la LISTA.

Artículo 33. Cuotas sociales

1. La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones establecidos, así como la determinación de las parcelas resultantes de la actuación urbanística que han de ser adjudicadas a cada uno de aquellos por vía de

compensación, individualmente o, de forma excepcional, en régimen de copropiedad, vendrán definidas por la cuota o porcentaje sobre el total que a cada uno corresponda.

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

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

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

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

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

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

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

9. En el supuesto de que alguna de las fincas pertenezca en nuda propiedad a una persona y cualquier otro derecho real limitativo de dominio a otra, la calidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá al nudo propietario, sin perjuicio de que

el titular del derecho perciba el rendimiento económico que constituya el contenido del mismo.

TÍTULO VII. RÉGIMEN ECONÓMICO Y JURÍDICO

Capítulo 1. Régimen Económico

Artículo 34. Ingresos de la Junta de Compensación

Constituyen los ingresos de la Junta de Compensación:

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

Artículo 35. Aportaciones de los miembros

1. Las aportaciones ordinarias establecidas en el Presupuesto anual o las extraordinarias que se establezcan.
2. En todo caso, la cuantía de las aportaciones será proporcional a la cuota de participación de cada miembro establecida por la Asamblea General, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 33 de estos Estatutos.

Artículo 36. Pago de las cuotas de urbanización

1. El ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación se realizará dentro de los quince (15) días naturales siguientes a la fecha de la notificación del acuerdo del Presidente que establezca la obligación del

pago, conforme al programa establecido al respecto; transcurrido dicho plazo, el moroso incurrirá en un recargo equivalente al cinco por ciento (5%) de interés 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.

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 contra el moroso por vía de apremio, por la vía administrativa o judicial competente, o utilizando el derecho de reparcelación forzosa o, en su caso, expropiación a favor de la Junta de Compensación de los derechos patrimoniales dentro de la Junta de Compensación, de los miembros que incumplieren sus obligaciones y cargas para con ella, 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. A los efectos expropiatorios antes citados se estará a lo previsto en los artículos 181, 197, 198 y demás concordantes y complementarios del RGU o normativa autonómica que lo desplace.

Artículo 37. Gastos de la Junta de Compensación

Serán gastos de la Junta de Compensación los derivados de la actuación urbanística, y entre ellos:

- a) La financiación y cesión a la Administración urbanística actuante de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones cuya cesión estuviera prevista en el planeamiento aplicable, así como aquellas cuya realización sea legal y válidamente acordada por los órganos de gobierno de la Junta de Compensación.
- b) Los destinados al abono de honorarios profesionales, administrativos, de vigilancia, etc.
- c) Las indemnizaciones necesarias por expropiación de bienes y derechos.
- d) Los gastos de urbanización y gestión del sistema que se establezcan en la legislación vigente.

- e) 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.
- f) Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

Artículo 38. De los gastos anticipados

Los gastos que se hayan satisfecho anticipadamente, en beneficio de la gestión común, por los propietarios promotores serán de cuenta de la Junta de Compensación, previa justificación ante la Asamblea General, y con el acuerdo de 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 39. Contabilidad

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

Capítulo 2. Régimen jurídico

Artículo 40. Vigencia de los estatutos

1. Los presentes Estatutos, una vez legalmente aprobados, tendrán naturaleza obligatoria para la Administración urbanística actuante y los miembros de la Junta de Compensación.
2. Cualquier modificación de los Estatutos que se acuerde por la Asamblea General, requerirá la aprobación de la Administración urbanística actuante.

Artículo 41. Ejecutividad de los acuerdos

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

Artículo 42. Ejercicio de acciones

Para el ejercicio de acciones 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 43. Recursos administrativos

1. Contra los acuerdos de la Asamblea General se podrá formular recurso de alzada ante la Administración urbanística actuante.
2. Se tendrán por notificados los acuerdos si aprobada el acta en la misma sesión se entrega copia de la misma a los asistentes, debiendo expresarse en el acuse de recibo de la entrega del acta o su certificado, suscrito este por el asistente, el recurso o recursos que contra los acuerdos adoptados puedan interponerse.
3. Los acuerdos de la Asamblea General serán considerados firmes si no fueran impugnados en el plazo y con las condiciones señaladas en los párrafos precedentes.
4. Solamente podrán recurrir contra los acuerdos de la Asamblea General los miembros que hubieran asistido a la reunión por sí o debidamente representados y hubieran votado contra los acuerdos impugnados, y los no asistentes dentro del plazo de un (1) mes desde su notificación.

Artículo 44. Responsabilidad de la Junta de Compensación

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.

TÍTULO VIII. CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 45. Constitución

La escritura pública de constitución de la Junta de Compensación se otorgará de acuerdo con lo prevenido en el artículo 163 del RGU o normativa autonómica que lo desplace.

TÍTULO IX. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 46. Disolución

1. La Junta de Compensación se disolverá por acuerdo de la Asamblea General, cuando se haya dado pleno cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización y se haya procedido a la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de Sevilla.
2. Procederá igualmente la disolución de la Junta de Compensación en los demás supuestos previstos en la legislación urbanística vigente.

Artículo 47. Liquidación

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

DISPOSICIÓN ADICIONAL.

En lo no previsto en los Estatutos ni en las Bases de Actuación, la Junta de Compensación se regirá por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística o normativa autonómica que lo desplace, la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa, el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla y demás disposiciones legales de aplicación.

A N E X O S

- Anexo 1:** Oferta de adquisición a los propietarios que no suscriban la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación
- Anexo 2:** Presupuesto estimado de gastos totales de urbanización.
- Anexo 3:** Oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables para los propietarios que se adhieran a esta iniciativa optando por dicha compensación, aplicable igualmente a los propietarios sujetos a reparcelación forzosa.

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

A los propietarios de terrenos incluidos dentro de la Unidad de Ejecución que no suscriban la iniciativa para el establecimiento del sistema se les abonará, si así lo aceptan expresamente, 80,32 euros por cada Unidad de Aprovechamiento de su titularidad. Consecuentemente estas UAS, tendrán correspondencia con la edificabilidad y suelo de las parcelas resultantes. .

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

ANEXO II. PRESUPUESTO ESTIMADO DE GASTOS TOTALES DE URBANIZACIÓN.

El presupuesto estimado de los gastos totales de urbanización interior del sector, conforme al Estudio Económico-Financiero del Estudio de Detalle aprobado, se cifra en la cantidad de DOS MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO TREINTA Y CINCO EUROS, CON CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (2.288,135.59 €) en la que se incluye el coste de contrata y el resto de los costes imputables como gastos de urbanización.

En esta estimación no está incluida la cantidad equivalente a los costes de infraestructuras exteriores abonados por los propietarios de suelo en virtud del convenio urbanístico suscrito en 19 de marzo de 2004.

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

A los propietarios de suelo de la Unidad de Ejecución que opten por la compensación de los costes de urbanización mediante la cesión de terrenos edificables, así como a los que queden sujetos a reparcelación forzosa, conforme a lo previsto en los artículos 101.3 y 101.4 de la LISTA, se les detraerá una (1) Unidad de Aprovechamiento por cada 80,32 euros de cargas urbanísticas que les corresponda.

La compensación neta correlativa a su derecho se le adjudicará en el Proyecto de Reparcelación en parcelas de resultado en las que no pesará carga real de urbanización alguna.

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

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

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

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