



**Estatutos de la Junta de Compensación del Sector  
SUO-11 «Cañada Real de Sevilla» de Marchena  
(Sevilla).**

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Fecha	30/11/2023 12:08:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ</a>	Página	1/41





GÉNOVA ABOGADOS

Ángel Cabral González-Sicilia  
Abogado

C/ Luis de Morales, 12, Oficina  
Planta 1ª (Sevilla, 41018)

## ESTATUTOS

### ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN PARA LA GESTIÓN DE LA ÚNICA DEL SECTOR SUO-11 CAÑADA REAL DE SEVILLA DE MARCHENA, SEVILLA

#### TÍTULO I. Del nombre, domicilio social, objeto y fines<sup>1</sup>-----

##### Artículo 1. Denominación.

Con la denominación de «Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución única del sector SUO-11 “Cañada Real de Sevilla”» del PGOU de Marchena, se constituye una «entidad urbanística colaboradora»<sup>2</sup> en orden a la materialización y ejecución («promoción de la ejecución»)<sup>3</sup>, por el «sistema de compensación»<sup>4</sup>, mediante modalidad de gestión «directa»<sup>5</sup> y privada (ejecución «sistemática»)<sup>6</sup> de la única Unidad de Ejecución<sup>7</sup> o ámbito de gestión de igual denominación del perímetro territorial del Sector SUO-11 delimitado por el instrumento de ordenación general del Ayuntamiento de Marchena (sector de «suelo urbanizable



<sup>1</sup> Art. 131.4.a) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA).

<sup>2</sup> Arts. 103.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (L.RLITA), y 131.2.a).1º y 220.2 del RGLISTA.

<sup>3</sup> Art. 131.1 del RGLISTA.

<sup>4</sup> Art. 100.1.a) de la LISTA.

<sup>5</sup> Arts. 89.3.a) de la LISTA y 124.4 y 211.2 del RGLISTA.

<sup>6</sup> Arts. 88.2.a) de la LISTA y 124.1.c) del RGLISTA.

<sup>7</sup> Arts. 99 de la LISTA y 205 del RGLISTA. Asimismo, vid arts. 26 y 27 de la Normativa Urbanística (NNUU) de la Modificación de reclasificación de las parcelas 52 y 200 del polígono 30, de suelo no urbanizable de carácter natural o rural a suelo urbanizable ordenado SUO-11 del

ordenado» para los terrenos delimitados como sector de planeamiento SUO-11 «Cañada Real de Sevilla»<sup>8</sup>, con «uso característico industrial»<sup>9</sup>.

##### Artículo 2. Naturaleza y composición y normativa.

2.1. La Junta de Compensación, una vez constituida, es un ente corporativo de Derecho Público, de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y capacidad de obrar<sup>10</sup> desde la aprobación de los presentes Estatutos<sup>11</sup> por el Ayuntamiento de Marchena<sup>12</sup> (que es la «Administración actuante»)<sup>13</sup>, estando habilitada y legitimada para realizar toda clase de actos encaminados al desarrollo, ejecución (jurídica y material)<sup>14</sup> y materialización de todas las determinaciones contenidas por el planeamiento para el Sector SUO-11, gozando para ello de plena autonomía económica y financiera.

2.2. Los presentes Estatutos son las reglas de organización y funcionamiento de la Junta de Compensación, que regulan las relaciones entre los miembros de la Junta y sus órganos («ad intra»), las atribuciones de éstos, las relaciones entre sí de los miembros integrados en la Junta, y por último las relaciones de la Junta con

municipio de Marchena -Sevilla-, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla (Consejería de Fomento, Articulación del territorio y Vivienda, Junta de Andalucía), de fecha 25 de octubre de 2022 (BOJA núm. 239 de fecha 15/12/2022). En lo sucesivo denominaremos NNUU del SUO-11 del PGOU de Marchena.

<sup>8</sup> Artículo 6 de la NNUU del SUO-11 del PGOU de Marchena.

<sup>9</sup> Art. 7 de la NNUU del SUO-11 del PGOU de Marchena.

<sup>10</sup> Arts. 103.1 de la LISTA y 220.1 del RGLISTA.

<sup>11</sup> Art. 132.7 del RGLISTA.

<sup>12</sup> Art. 89.3.a) de la LISTA.

<sup>13</sup> Art. 126.2 del RGLISTA.

<sup>14</sup> Art. 99.1 de la LISTA.

AYTO DE MARCHENA

ENTRADA

30/11/2023 12:08

15510





terceros («ad extra»), constituyendo las Bases de Actuación que se tramitan y aprueban simultáneamente con éstos, el conjunto de reglas, valoraciones y criterios conforme a los cuales sus miembros han de proceder a la equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento que ejecutan, así como a dar cumplimiento a sus deberes urbanísticos, es decir, que tienen por objeto regular la actividad material de la Junta de Compensación y los elementos básicos de la finalidad substantiva de ésta, cual es la redistribución de beneficios y cargas (equidistribución y cesión), así como la forma de abonar los gastos de urbanización y ejecutar ésta.

2.3. La Junta de Compensación estará integrada por los propietarios de terrenos incluidos, a efectos de reparto de beneficios y cargas, conforme a las determinaciones del planeamiento. Igualmente quedará formada por las entidades públicas titulares de bienes patrimoniales o demaniales incluidas en el ámbito territorial que ejecuta la Junta de Compensación. A partir de la constitución de esta entidad urbanística colaboradora, la transmisión de la titularidad de alguna porción de terreno afecta por esta unidad de ejecución, y que por ello determina la parte física sobre la que opera esta Junta de Compensación, llevará consigo la subrogación real en los derechos y obligaciones que tenía contraído el transmitente<sup>15</sup>, entendiéndose incorporado el adquirente a la Junta de Compensación desde el mismo momento de la transmisión y no modificando la situación del titular respecto de los deberes de todo propietario establecidos por la legislación urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma.



2.4.1. La Junta de Compensación se registrará por los presentes Estatutos y por las Bases de Actuación que los acompañan, así como por el resto de normativa urbanística de aplicación, siendo, además, de aplicación supletoria, la legislación de Expropiación Forzosa.

2.4.2. Cuando los actos de la Junta no impliquen ejercicio directo de funciones públicas, les serán de aplicación las normas de derecho privado. En consecuencia, la Junta de Compensación podrá realizar con arreglo a las normas de derecho privado, dentro de los límites y con sujeción a los presentes Estatutos y al ordenamiento jurídico vigente o futuro que le pudiera afectar, toda clase de actos de administración, gestión y disposición.

2.4.3. En todo aquello que no se encuentre regulado en los presentes Estatutos regirán como derecho supletorio las normas de derecho público o privado según sea la naturaleza de la materia cuya regulación necesite integración.

**Artículo 3. Domicilio.**

3.1. El domicilio o sede física de la Junta de Compensación se fijará en el lugar que se señale en la escritura de constitución. No obstante, por acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación se podrá dar traslado del domicilio a otro lugar, comunicándolo a todos los miembros de la entidad y a la

<sup>15</sup> Arts. 27.1 del 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 (TRLRUR) y 131.5 del RGLIETA.

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:08
15510

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Fecha	30/11/2023 12:08:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Página	3/41





Administración actuante (tomando esta última nota en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras).

3.2. Este domicilio podrá ser trasladado, por acuerdo de la Asamblea General, a otro lugar, dando cuenta a los organismos urbanísticos competentes, sin que en ningún caso dicho acuerdo implique modificación de los presentes Estatutos.

3.3. Del mismo modo y mediante acuerdo adoptado por Asamblea se podrá crear una sede electrónica de la Junta de Compensación, al objeto de atender las obligaciones por estos medios electrónicos que le pueden corresponder y hacer uso de ellas para realizar las notificaciones correspondientes a los miembros que dispongan de las mismas.

3.5. Domicilio de los miembros de la Junta de Compensación.

3.5.1. A todos los efectos se entenderá que cada miembro de la Junta de Compensación tiene el domicilio que exprese en la primera actuación que realice en relación con la misma y en tal domicilio se harán cuantas citaciones, notificaciones, requerimientos, etc., que hayan de practicarse mientras no notifique otro distinto al Secretario del Consejo Rector, por escrito.

3.5.2. Sin perjuicio de lo anterior los miembros incorporados a la Junta de Compensación deberán indicar al tiempo de su primera actuación ante ella,

cuantos datos puedan ser de utilidad para su localización, como números de teléfono, direcciones de correo electrónico y postal o similares.

3.5.3. Las comunicaciones efectuadas a través de los medios previstos en los párrafos anteriores, que se hayan designado por los miembros como lugares o medios susceptibles de notificación, surtirán plenos efectos en cuanto se acredite la correcta notificación de lo que haya de comunicarse.

3.5.4. Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados durante la existencia de ésta a indicar cualquier cambio relativo a su domicilio y medios de comunicación anteriormente citados.

3.5.5. Los miembros que residan en el extranjero vendrán obligados a designar un lugar del territorio nacional español para notificaciones, sin perjuicio de facilitar otros medios o lugares para su práctica.

**Artículo 4. Objeto.**

4.1. El objeto de la Junta de Compensación consiste en la gestión urbanística y ejecución jurídico y material de la Unidad de Ejecución<sup>16</sup> única del Sector<sup>17</sup> SUO-11 (“Cañada Real de Sevilla”) del PGOU de Marchena, que comprende la distribución justa de beneficios y cargas, la cesión o entrega (i) de los terrenos destinados a dotaciones públicas, (ii) de aquéllos en que se localiza el aprovechamiento correspondiente al municipio y (iii) demás cesiones que en su

<sup>16</sup> Art. 99 de la LISTA.

<sup>17</sup> Vid art. 50 del RGLISTA cual ámbito de las actuaciones de nueva urbanización.

**Estatutos de la Junta de Compensación del Sector SUO-11 “Cañada Real de Sevilla” de Marchena (Sevilla).**



AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:08
15510

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Fecha	30/11/2023 12:08:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Página	4/41





caso procedan, y a la urbanización de los terrenos incluidos en la citada unidad de ejecución, así como al cumplimiento de las demás obligaciones y deberes urbanísticos en los términos especificados por la ordenación urbanística aplicable.

4.2. El sistema de compensación («*Modalidad de Junta de Compensación*»)<sup>18</sup> tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de la única unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, respondiendo los miembros integrados o adheridos a la Junta de Compensación en forma mancomunada y limitado a la cuota de participación que a cada uno corresponda.

**Artículo 5. Fines.**

5.1. Son fines y a la vez facultades o prerrogativas **primordiales** de la Junta de Compensación, para la consecución del objetivo propuesto, los que, con carácter enunciativo y no limitativo, a continuación, se indican:

- 1.º Agrupar a los propietarios de los terrenos comprendidos dentro de su límite o perímetro de actuación (única unidad de ejecución del sector SUO-11) y a las entidades públicas que sean titulares de bienes demaniales o patrimoniales incluidos en el ámbito donde operará la Junta de Compensación, 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 aprobado el Proyecto de Reparcelación y ratificado por la Administración actuante, llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales en él previstas.

2.º Interesar al Ayuntamiento de Marchena la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras<sup>19</sup>, si no lo hace de oficio<sup>20</sup>.

3.º Encargar la redacción del Proyecto de Reparcelación para su aprobación “*interna*” en el seno de la propia Junta de Compensación, y tras dicho beneplácito someterlo tramitación y «*ratificación*»<sup>21</sup> por la Administración y ulterior inscripción en el Registro de la Propiedad del correspondiente Distrito Hipotecario, con adjudicación de las parcelas resultantes a los juntacompensantes o a la Administración actuante, estableciendo la correspondencia<sup>22</sup> entre las fincas iniciales o aportadas al proceso equidistributivo y las resultantes (o fincas de reemplazo).

4.º Encargar la redacción del Proyecto de Urbanización con el contenido técnico requerido<sup>23</sup> y en cuya virtud se puedan materializar las previsiones y determinaciones del plan<sup>24</sup>, y, una vez redactado, hacerlo suyo e instar su

<sup>18</sup> Regulado por los arts. 217 y ss. del RGLISTA (parte de los correspondientes a las entidades urbanísticas colaboradoras).  
<sup>19</sup> El Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras ahora es municipal ex Disposición adicional octava de la LISTA («*Los Ayuntamientos deberán crear un Registro de Entidades Colaboradoras*»)).  
<sup>20</sup> Art. 132.7 del RGLISTA.

<sup>21</sup> Arts. 92.5 de la LISTA y 222.1 del RGLISTA.

<sup>22</sup> Art. 7.4 del RD 1093 (Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística).

<sup>23</sup> Arts. 96.2 de la LISTA y 191 del RGLISTA.

<sup>24</sup> Art. 96.1 de la LISTA.

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:08
15510

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Fecha	30/11/2023 12:08:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Página	5/41





tramitación y aprobación por la Administración actuante<sup>25</sup>, y ejecutar, tras la indicada aprobación, las obras en ellos previstos, de conformidad a lo que acuerde la Asamblea General.

5.º Aprobar y fijar las condiciones de incorporación y representación de las empresas urbanizadoras en la Junta de Compensación que vayan a participar con los propietarios en la gestión y financiación de la unidad de ejecución, si fuese el caso.

6.º 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 ordenamiento jurídico y planeamiento vigentes.

7.º Ceder a la Administración urbanística actuante las obras de urbanización (una vez ejecutadas), instalaciones y dotaciones públicas cuya cesión esté prevista en el planeamiento aplicable.

8.º Adquirir la titularidad dominical de las fincas de propietarios que opten por la venta a la Junta de Compensación, en los términos que resultan de los presentes Estatutos y Bases de actuación.

9.º Ejercer el derecho a la reparcelación forzosa o a la expropiación forzosa, en calidad de beneficiaria, de terrenos en los supuestos contemplados en el artículo 101 de la LISTA, en los términos que resultan de los presentes Estatutos y Bases de actuación.

10.º Ostentar la titularidad de los aprovechamientos urbanísticos de aquellos propietarios que hayan optado por abonar sus gastos de urbanización mediante aprovechamientos urbanísticos, conforme al



artículo 101 de la LISTA, y en los términos que resultan de los presentes Estatutos y Bases de actuación.

11.º Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos afectados.

12.º Asumir la gestión y defensa de los intereses de la Junta de Compensación, ante cualesquiera autoridades y organismos de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, así como ante los Jueces y Tribunales, en todos sus grados y jurisdicciones, y los particulares.

13.º Interesar y gestionar ante los organismos correspondientes el otorgamiento de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en las disposiciones legales de aplicación.

14.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 (siendo necesaria la mayoría recogida en estos Estatutos) y actuar como fiduciaria (carácter fiduciario) con pleno poder dispositivo sobre las fincas aportadas, originarias o iniciales de los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en estos Estatutos, y sin que su incorporación a la Junta de Compensación suponga transmisión de la titularidad de aquéllas a la entidad urbanística colaboradora.

15.º 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.

<sup>25</sup> Art. 192 del RGLISTA.

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Fecha	30/11/2023 12:08:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Página	6/41





GÉNOVA ABOGADOS

Ángel Cabral González-Sicilia  
Abogado

C/ Luis de Morales, 12. Oficina  
Planta 1ª (Sevilla, 41018)

16.º Interesar de los Órganos urbanísticos competentes la ratificación o, en su caso, aprobación de los Proyectos de Urbanización, Reparcelación y, en su caso, Expropiación, así como de cualquier otro instrumento o técnica de ejecución o gestión necesario para llevar a puro término la transformación y materialización de lo prevenido desde el planeamiento.

17.º Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Mercantil de la provincia, para el supuesto que se emitan obligaciones o se estime conveniente a otros efectos.

18.º Recaudar de los juntacompensantes las cuotas y los gastos de urbanización, indemnizaciones y demás costes que se aprueben de conformidad con lo establecido en los presentes Estatutos, pudiendo solicitar al Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación por los propietarios, cuando no se opte por, y sea pertinente, la vía de la expropiación o reparcelación forzosa.

19.º Solicitar, cuando sea procedente, las concesiones administrativas de servicios públicos.

20.º Exigir, en su caso, el reintegro de las empresas concesionarias, suministradoras o prestadoras de los servicios de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telefonía, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no

deba ser asumida por los usuarios, acreditándose los costes de abastecimiento y conservación mediante certificación expedida por el Ayuntamiento de Marchena.

21.º Ejercitar, en su caso, el derecho de resarcimiento que pudiere corresponderle y acorde a los términos normativos previstos.<sup>26</sup>.

22.º Concertar y prestar garantías o avales ante los órganos o administraciones urbanísticas y/o jurisdiccionales.

23.º Acreditar ante el Ayuntamiento de Marchena el cumplimiento de los deberes de ceder, equidistribuir y urbanizar la unidad de ejecución, e instar la expedición de las actas y certificaciones pertinentes al respecto.

24.º La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, en su caso, hasta la constitución de la Entidad de Conservación.

25.º Interesar de la Administración la recepción de las obras de urbanización.

26.º Solicitar, por sí o a través de la Administración Urbanística actuante, al Sr. Registrador de la Propiedad la práctica de nota al margen de cada finca incluida en el ámbito de actuación, expresando la iniciación del procedimiento y la afectación de los bienes y derechos comprendidos en el mismo; y, una vez producida la ratificación del Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento de Marchena u operada la misma por ministerio de la Ley, la inscripción del proyecto equidistributivo y de las parcelas de resultado.



<sup>26</sup> Art. 189.4 del RGLISTA (una vez cedidas las redes de suministros a la empresa suministradora, si en el futuro fueran utilizadas para atender solicitudes de conexión de terceros usuarios ajenos a la actuación de transformación en los términos previstos en la correspondiente reglamentación).

Estatutos de la Junta de Compensación del Sector SUO-  
II "Cañada Real de Sevilla" de Marchena (Sevilla).

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:08
15510

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Fecha	30/11/2023 12:08:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Página	7/41





27.º En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan, según las disposiciones legales vigentes.

5.2. En el supuesto de los apartados 8.º, 9.º y 10.º la beneficiaria de los terrenos y/o aprovechamientos urbanísticos de los propietarios afectados será la Junta de Compensación.

5.3. Los propietarios que no deseen incorporarse a la gestión del sistema podrán solicitar la expropiación de sus terrenos, si bien, sólo podrán realizarlo en el período que dista entre la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación y la aprobación definitiva de los mismos<sup>27</sup>.

5.4. Los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de gestión tendrán derecho a que se les comunique la oferta de adquisición de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación, incluida en las Bases de Actuación.

5.5. Los propietarios que queden sujetos al régimen de reparcelación forzosa se sujetarán a la oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión o adjudicación de terrenos edificables, igualmente incluida en las Bases de Actuación<sup>28</sup>.

<sup>27</sup> Art. 101.3.b) de la LISTA.  
<sup>28</sup> Art. 218.1 del RGLISTA.  
<sup>29</sup> Art. 126.2 del RGLISTA.  
<sup>30</sup> Art. 89.1 de la LISTA.

**TÍTULO II. Del órgano urbanístico de control**

**Artículo 6. Órgano urbanístico de control: Administración actuante.**

6.1. La Junta de Compensación actuará, sin perjuicio de su plena capacidad jurídica y de obrar, bajo la tutela e inspección del Ayuntamiento de Marchena (órgano urbanístico con carácter de Administración actuante)<sup>29</sup>, el cual velará por la adecuada aplicación de los preceptos de los presentes Estatutos y de las Bases de Actuación que lo complementan, resolviendo ejecutivamente sobre los conflictos de interpretación que puedan suscitarse entre sus miembros, y ejercerá en relación con la actuación de la Junta de Compensación, las funciones de control y fiscalización o inspección atribuidas a la Administración urbanística actuante por la legislación vigente<sup>30</sup> y «*estando sujetas a su tutela*»<sup>31</sup>.

6.2. Al órgano urbanístico de control o Administración actuante le corresponderán especialmente las siguientes funciones:

- a) Aprobar, en su caso, la iniciativa para el establecimiento del sistema en la modalidad de gestión «directa»<sup>32</sup> a través de entidad urbanística colaboradora<sup>33</sup>, bajo la «*modalidad de Junta de Compensación*»<sup>34</sup>, una vez verificada la concurrencia de quórum bastante de los propietarios que

<sup>31</sup> Art. 131.3 del RGLISTA.  
<sup>32</sup> Art. 89.3.a) de la LISTA.  
<sup>33</sup> Art. 103.1 de la LISTA.  
<sup>34</sup> Arts. 211.2.c), 217 y ss. del RGLISTA.



Código Seguro de Verificación	IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Fecha	30/11/2023 12:08:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Página	8/41







**GÉNOVA ABOGADOS**

Ángel Cabral González-Sicilia  
Abogado

C/ Luis de Morales, 12, Oficina  
Planta 1ª (Sevilla, 41018)



- presentan los Estatutos (que representen más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución)<sup>35</sup> y demás requisitos legales<sup>36</sup>.
- b) Tramitar las Bases de Actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación, dando audiencia al resto de propietarios no promotores en trámite de alegaciones y, por si es de su interés, requiriendo a los titulares afectados, y que así lo hubiesen manifestado expresamente, por la presente actuación urbanística a que se constituyan en Junta de Compensación ante fedatario público, y, tras aprobar esa escritura pública junto con los estatutos y las bases, inscribir el acuerdo de aprobación y la escritura de constitución en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- c) Designar el representante patrimonial del Ayuntamiento de Marchena que ha de formar parte de la Asamblea General de la Junta de Compensación<sup>37</sup>, que, en dicha condición, tendrá voz, pero no voto<sup>38</sup>.
- d) Participar en la gestión o ejecución urbanística del sistema de actuación.
- e) Fiscalizar y controlar la aprobación del Proyecto de Reparcelación en el seno de la Junta de Compensación para su tramitación legal estricta.
- f) Ratificar, en su caso, el Proyecto de Reparcelación, librando las certificaciones oportunas para su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- g) Expedir, en su caso, la correspondiente certificación para el supuesto de aprobación de la iniciativa por silencio administrativo<sup>39</sup>.
- h) Expropiar a beneficio de la Junta de Compensación, y a cargo de ésta, los terrenos de los propietarios no incorporados que expresamente lo

<sup>35</sup> Arts. 46.1.c), 130.1, 147 y 217.1 del RGLISTA.

<sup>36</sup> Art. 102.1.b) de la LISTA.

<sup>37</sup> Arts. 135.5, 147.1.f) y 220.2 del RGLISTA.

<sup>38</sup> Art. 220.2 del RGLISTA.

<sup>39</sup> Art. 102.3 de la LISTA.

- hubieren solicitado (en debidos tiempo y forma), y el de los que incumplan sus obligaciones, siempre que, en ambas situaciones, hayan sido solicitadas expresamente, en debidos tiempo y forma.
- i) Ratificar, en su caso, el instituto de la Reparcelación forzosa en beneficio de la Junta de Compensación.

- j) Aprobar, en su caso, el/los Proyecto/s de Urbanización, así como las fases que en él se puedan establecer y controlar la ejecución de las obras y una vez finalizadas, total o, en su caso, parcialmente, proceder a su recepción cuando sea solicitada por la Junta de Compensación mediante el otorgamiento de acta<sup>40</sup>, de la que deberá remitir certificación administrativa al Registro de la Propiedad a los efectos procedentes<sup>41</sup>. El acto de recepción deberá producirse dentro de los tres meses siguientes a la presentación de la solicitud<sup>42</sup>. Transcurrido el plazo máximo para la recepción sin que ésta haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la ley, quedando relevada la Junta de Compensación de su deber de conservación y comenzando a partir de dicho momento el cómputo del año de garantía<sup>43</sup>.
- k) Seguir diligentemente y con la celeridad debida, a solicitud de la Junta de Compensación, el cobro de sus miembros morosos en vía de apremio, una vez exista constancia del acuerdo de aprobación de las derramas o cuotas y de haberse efectuado la oportuna reclamación/requerimiento en vía voluntaria.

<sup>40</sup> Art. 198 del RGLISTA.

<sup>41</sup> Art. 199.1 del RGLISTA.

<sup>42</sup> Art. 197.6 del RGLISTA.

<sup>43</sup> Art. 199.4 del RGLISTA.

**Estatutos de la Junta de Compensación del Sector SUO-  
II "Cañada Real de Sevilla" de Marchena (Sevilla).**

AYTO DE MARCHENA

ENTRADA

30/11/2023 12:08

15510

9

Código Seguro de Verificación

IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ

Fecha

30/11/2023 12:08:35

Normativa

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Firmante

AYUNTAMIENTO DE MARCHENA

Url de verificación

<https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ>

Página

9/41





- l) Requerir a la Junta de Compensación para la presentación de certificaciones, documentos, memorias, planos, etc., que se estimen convenientes.
- ll) Coordinar la actuación de la Junta de Compensación, con los demás órganos de la Administración y empresas suministradoras de los servicios públicos, haciendo uso de las prerrogativas legales que se reconocen a su favor.
- m) Resolver los recursos contra las cuestiones que puedan plantearse entre ésta y la empresa urbanizadora, así como los que puedan formular los miembros de la Junta de Compensación contra los actos o acuerdos de ésta.
- n) Prestar a la Junta de Compensación el asesoramiento debido para el logro de sus fines, advirtiendo, en los supuestos en que la Junta de Compensación pudiese incurrir en incumplimiento de sus deberes o en infracciones, de tales anomalías, tutelando a la Junta en cuanto fuere menester.
- ñ) Asistir a las reuniones de la Junta de Compensación.
- o) Aprobar y tramitar la cuenta de liquidación definitiva.
- p) Aprobar el acuerdo de disolución de la Junta de Compensación.
- q) Ejercer cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística.



**TÍTULO III. Del ámbito y duración**

**Artículo 7. Ámbito de la actuación de transformación urbanística<sup>44</sup>.**

7.1. El ámbito territorial de la Junta de Compensación es la totalidad del sector SUO-11 "Cañada Real de Sevilla" del PGOU de Marchena, definido de la siguiente forma «El sector S11 está delimitado al oeste por finca agrícola privada, al este por el Polígono Industrial «La Ventilla», al sur con la carretera de Marchena a Paradas y al norte con la cañada Real de Sevilla»<sup>45</sup>.

7.2. El ámbito forma parte de las parcelas catastrales 52 y 200 del polígono 30 de rústica (parte de las parcelas catastrales 41060A030002000001MW y 41060A030000520000XR, que a su vez se corresponden con parte de las fincas registrales números 33626 -del tomo 1379, libro 638, folio 88; Idufir: 41007000475347- y 25444 -del tomo 1023, libro 457, folio 30 vuelto; Idufir: 41007000284994-, respectivamente, del Registro de la Propiedad de Marchena), que da frente a la carretera de Marchena a Paradas (parcela catastral 41060A029090010000XI), al fondo linda con la Cañada Real de Sevilla (parcela catastral 41060A030090010000XQ) y ubicándose la localización del sector fuera de dicha vía pecuaria, a la derecha entrando con traseras de la calle Agricultura y viano de servicio, y a la izquierda, con parcelas catastrales 41060A030000510000XK y 41060A030001730000XT.

<sup>44</sup> Art. 131.4.c) del RGLISTA.

<sup>45</sup> Art. 10.1 de la NNUU del SUO-11 del PGOU de Marchena

**Estatutos de la Junta de Compensación del Sector SUO-11 "Cañada Real de Sevilla" de Marchena (Sevilla).**

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Fecha	30/11/2023 12:08:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Página	10/41





GÉNOVA ABOGADOS

Ángel Cabral González-Sicilia  
Abogado

C/ Luis de Morales, 12, Oficina  
Planta 1ª (Sevilla, 41018)

7.3. Tiene una extensión superficial, según planeamiento de aplicación, de veinte mil quinientos quince metros cuadrados de suelo (20.515 m<sup>2</sup>).<sup>46</sup>

**Artículo 8. Duración<sup>47</sup>.**

8.1. La Junta de Compensación tendrá una duración limitada al cumplimiento de los fines para los que se constituye, salvo supuesto de resolución declarativa de incumplimiento o acuerdo adoptado a tal fin por el supuesto específico de «*las dificultades planteadas*» por los propietarios de la unidad de ejecución que «*spudieran poner en peligro la ejecución de la actuación*»<sup>48</sup>. Finalizado el cumplimiento de sus fines se procederá a su disolución de conformidad con lo previsto en estos Estatutos y en la normativa de aplicación.

8.2. La Junta de Compensación dará comienzo a sus actividades en el momento en que estos Estatutos hayan sido aprobados, que es cuando adquiere personalidad<sup>49</sup>.

8.3. No obstante la previsión del párrafo precedente, los propietarios de la unidad de ejecución única del Sector SUO-11 del PGOU de Marchena podrán aprobar actuaciones relativas a ese ámbito de gestión, antes de que la Junta de Compensación dé comienzo a sus actividades formalmente. Estos acuerdos deberán ser ratificados en el Acta que se levante de la primera Asamblea General de la Junta de Compensación una vez esté inscrita en el Registro de Entidades



Urbanísticas Colaboradoras, es decir, en la siguiente Asamblea a la de la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

8.4. El ejercicio económico de la Junta de Compensación coincidirá con el año natural. El primer ejercicio de la Junta de Compensación será el que medie entre la fecha de notificación de la aprobación definitiva de estos Estatutos y el último día del año natural en el que ésta tenga lugar.

8.5. Para los supuestos (i) de declaración del incumplimiento o (ii) de «*las dificultades planteadas*» por los propietarios de la unidad de ejecución que «*puédieran poner en peligro la ejecución de la actuación*», y sustitución del sistema de compensación por modalidad de gestión indirecta o bien para su sustitución por un sistema público de actuación<sup>50</sup>, no procederá, bajo ningún concepto, el nombramiento de «*liquidadores*», dado que desde el mismo instante de la notificación de la declaración resulta disuelta la Junta al tener carácter extintivo ese acuerdo con respecto de la entidad urbanística colaboradora (desapareciendo como tal ese ente jurídico), asumiendo el que sustituya a la Junta de Compensación la obligación global y legal de proseguir con el resto de ejecución de actos (ya sean técnicos, jurídicos o materiales) al objeto de materializar la obra urbanizadora del ámbito, las cesiones correspondientes y la equidistribución pertinente de esta unidad de ejecución, asumiendo el control directo de la actuación urbanística.

<sup>46</sup> Art. 10.2 de la NNUU del SUO-11 del PGOU de Marchena.

<sup>47</sup> Art. 131.4.d) del RGLISTA.

<sup>48</sup> Arts. 100.3 y 223.4 del RGLISTA.

<sup>49</sup> Art. 89.3.a) de la LISTA («*adquirirán personalidad jurídica a partir de la aprobación de sus estatutos por esta Administración*»).

<sup>50</sup> Arts. 104.2 y 100.2 de la LISTA.

**Estatutos de la Junta de Compensación del Sector SUO-11 "Cañada Real de Sevilla" de Marchena (Sevilla).**

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:08
15510

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Fecha	30/11/2023 12:08:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Página	11/41





**TÍTULO IV. De las condiciones o requisitos de incorporación<sup>51</sup> -----**

**Artículo 9. Composición de la Junta de Compensación.**

9.1. La Junta de Compensación se integra por las personas, físicas o jurídicas, propietarias de terrenos en el ámbito de la Unidad de Ejecución acotado, incorporadas a aquella en forma reglamentaria, por las entidades públicas titulares de bienes demaniales o patrimoniales en dicho ámbito, y las que, por causa de transmisión de terrenos, queden subrogadas en el lugar y puesto del transmitente.

9.2. El representante del Ayuntamiento de Marchena formará parte de la Asamblea General de la Junta de Compensación<sup>52</sup>, que, en dicha condición, tendrá voz, pero no voto<sup>53</sup>.

9.3. Igualmente, se entenderán integradas como miembros de la Junta de Compensación por imperativo de la Ley, las Entidades públicas titulares de bienes incluidos en la unidad de ejecución, ya tengan éstos carácter demanial o patrimonial.

9.4. También podrán, en su caso, ser miembros de la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos o los medios necesarios para la urbanización o empresas que financien por cualquier título las

<sup>51</sup> Art. 131.4.e) del RGLISTA.

<sup>52</sup> Arts. 103.1 (párrafo 2º) de la LISTA y 135.5, 147.1.f) y 220.2 del RGLISTA.

obras de urbanización, en las condiciones que se establezcan por la Asamblea General.

9.5. Los propietarios y entidades incorporados a la Junta de Compensación quedarán sujetos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema y a la observancia de estos Estatutos.

**Artículo 10. Clases de miembros de la Junta de Compensación.**

10.1. Los miembros de la Junta de Compensación podrán ser fundadores (o promotores de la iniciativa) 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, no obstante, atendiendo al principio de proporcionalidad, es decir, en función a las respectivas cuotas de participación que se les asignen y la forma de pertenencia (ya fuere con asunción de costes o mediante reparcelación forzosa).

10.2. La incorporación se solicitará por los propios interesados en el «periodo de información pública del acuerdo de aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación»<sup>54</sup> mediante escrito presentado en el Registro del Ayuntamiento de Marchena, haciendo constar expresamente que participan en la gestión del sistema de compensación. A dichos efectos, podrán optar por algunas de las siguientes alternativas:

<sup>53</sup> Art. 220.2 del RGLISTA.

<sup>54</sup> Art. 101.4 de la LISTA.



Código Seguro de Verificación	IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Fecha	30/11/2023 12:08:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Página	12/41





GÉNOVA ABOGADOS

Ángel Cabral González-Sicilia  
Abogado

C/ Luis de Morales, 12. Oficina  
Planta 1ª (Sevilla, 41018)



10.2.A). Incorporarse o unirse a la Junta de Compensación, asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan.

10.2.A).1º. Optar.

Si se opta por esta opción, los propietarios en su solicitud de incorporación podrán elegir, asimismo, entre:

(i) abonar las cantidades que, por tal concepto, les sean giradas en dinero o

(ii) aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que debían ser adjudicadas<sup>55</sup> (compensando los costes de urbanización imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente).

En el mismo escrito de incorporación o unión, tendrán la obligación de hacer expresa alusión a la opción por la que se decantan.

10.2.A).2º. No optar.

En caso de no realizar ninguna opción de las previstas en este apartado 10.2.A) (en el tiempo que dista entre la aprobación inicial de estos Estatutos y la finalización del período de información pública de los mismos), se entenderá, a todos los efectos que optan por el régimen de «reparcelación forzosa» previsto normativamente.

10.2.B). No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión de la unidad de ejecución a gestionar<sup>56</sup>.

Esta opción, sólo será efectiva realizarla de forma expresa en el tiempo que dista entre en el tiempo que dista entre la aprobación inicial de estos Estatutos y la finalización del período de información pública de los mismos.

10.3. Se seguirá el régimen de «reparcelación forzosa» respecto de los propietarios que no hayan efectuado opción alguna a la finalización del período de información pública del acuerdo de aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, a las cuales se les compensarán los costes de urbanización imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente<sup>57</sup>.

<sup>55</sup> Art. 101.3.a) de la LISTA.  
<sup>56</sup> Art. 101.3.b) de la LISTA.

<sup>57</sup> Art. 101.4 de la LISTA.

Estatutos de la Junta de Compensación del Sector SUO-  
II "Cañada Real de Sevilla" de Marchena (Sevilla).

AYTO DE MARCHENA

ENTRADA

30/11/2023 12:08

15510

13

Código Seguro de Verificación

IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ

Fecha

30/11/2023 12:08:35

Normativa

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Firmante

AYUNTAMIENTO DE MARCHENA

Url de verificación

<https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ>

Página

13/41





10.3.1. El Ayuntamiento ha de notificar a los propietarios o interesados la aprobación de la escritura de constitución y de los Estatutos, y aquéllos que no hubiesen otorgado escritura de constitución, que podrán consentir su incorporación a la Junta de Compensación en «escritura de adhesión»<sup>58</sup> dentro del plazo de un mes desde la indicada notificación, no obstante seguirse para ellos la «reparcelación forzada» por ministerio de ley<sup>59</sup>.

10.4. Los propietarios que opten por incorporarse o adherirse a la Junta de Compensación habrán de entregar en el Ayuntamiento, en el plazo de quince (15) días siguientes a la fecha de la solicitud de su incorporación o adhesión a la Junta o con la misma, los títulos acreditativos de su titularidad, así como declarar las situaciones físicas y jurídicas, cargas y gravámenes, que afecten a sus respectivas fincas iniciales, con expresión, en su caso, de su naturaleza, y de los nombres y domicilio de titulares de los derechos reales o arrendamientos, con indicación expresa de un domicilio físico y otro electrónico para las notificaciones tanto de unos como de otros.

10.4.1. La acreditación de la titularidad mencionada en el párrafo precedente se realizará en cualquier forma admitida en Derecho.

10.4.2. Siempre que sea posible, acompañarán a la solicitud de incorporación o adhesión, certificación catastral, una descripción actualizada de los linderos y de la superficie, así como planos o croquis de

las fincas de las que sean titulares, así como certificación o nota simple del Registro de la Propiedad.

10.4.3. Una vez efectuada la incorporación o adhesión, en la primera Asamblea que tenga lugar, una vez aprobados definitivamente los presentes Estatutos, deberán proceder al pago, en el plazo de quince (15) días siguientes a la recepción del correspondiente requerimiento, de las cantidades correspondientes a los gastos anticipados ya realizados en proporción a su cuota, lo que le será requerido por la Junta de Compensación una vez ésta obtenga personalidad jurídica propia y previa puesta a disposición de los propietarios de los documentos acreditativos que justifiquen esos pagos «adelantados» o anticipados.

10.5. Si algún propietario incumpliera su deber de manifestación de cargas o si las que declarase no se ajustaran a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del mismo, y del valor de las parcelas que le correspondían se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.

10.6. La incorporación o adhesión de los miembros a la Junta de Compensación supone, en todo caso, (i) la plena conformidad, asenso, beneplácito y aceptación, y (ii) la firme, porfiada y pertinaz declaración de fiel, diligente y escrupuloso cumplimiento de estos Estatutos y de las Bases de Actuación que los complementan.

<sup>59</sup> Art. 101.4 de la LISTA.

<sup>58</sup> Art. 132.7 del RGLISTA.



Código Seguro de Verificación	IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Fecha	30/11/2023 12:08:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Página	14/41





10.7. Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o en domicilio ignorado, las notificaciones se efectuarán en la forma que establece la Ley de Procedimiento Administrativo Común<sup>60</sup> para las «notificaciones infructuosas»<sup>61</sup>.

10.8. Titularidades especiales y condiciones de representación<sup>62</sup>:

10.8.1. Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar, mediante documento autorizado notarialmente, a una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembros de la Junta de Compensación, respondiendo todos ellos solidariamente frente a ésta de cuantas obligaciones dimanen de tal condición, así como los daños y perjuicios que la falta de designación, en el plazo que el Consejo Rector le determine en su requerimiento, pueda conllevar. Si transcurrido dicho plazo no designare tal representante, lo nombrará el Consejo Rector o, en su defecto, el Ayuntamiento de Marchena.

10.8.2. Cuando las fincas pertenezcan a menores o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, actuará quien ostente su representación legal. Cuando no tenga asignado tutor o representante legal se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal<sup>63</sup>.

10.8.3. Cuando la titularidad de una finca corresponda a una persona jurídica, ésta será representada en la Junta de Compensación por la persona

física a quien según sus estatutos corresponda tal representación o por persona física apoderada mediante documento notarial para ello por la misma. En todo caso, la persona designada representante habrá de acreditar que la entidad representada le ha concedido las facultades necesarias para quedar obligada a cuanto implica la incorporación a la Junta de Compensación y la gestión y ejecución del ámbito de actuación.

10.8.4. Los titulares de derechos reales limitativos del dominio sobre las fincas incluidas en el ámbito de actuación estarán representados por el propietario de la finca sobre los que estén constituidos, sin perjuicio de que el titular de tales derechos reales perciba el beneficio económico que se derive del mismo.

10.8.5. Cuando estuvieran separados los derechos de nuda propiedad y usufructo, el representante ante la Junta será, como regla general, el nudo propietario, salvo comunicación expresa en contrario suscrita por ambos.

10.8.6. En caso de que el titular tuviera la condición de extranjero o no residente en territorio español, y no designara fehacientemente a un representante en el territorio español, se dará cuenta al consulado correspondiente.

10.9. Incorporación de Empresa Urbanizadora<sup>64</sup>.

<sup>62</sup> Art. 131.4.h) del RGLISTA.

<sup>63</sup> Art. 147.2 del RGLISTA.

<sup>64</sup> Arts. 131.4.f) y 134 del RGLISTA.



Estatutos de la Junta de Compensación del Sector SUO-  
II "Cañada Real de Sevilla" de Marchena (Sevilla).

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:08
15510

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Fecha	30/11/2023 12:08:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Página	15/41





10.9.1. En cualquier momento, y mediante acuerdo adoptado por miembros de la Junta de Compensación que ostenten al menos el 55% de las cuotas, podrán incorporarse a la misma la/s empresa/s urbanizadora/s que hayan de participar con los propietarios en la gestión urbanística.

10.9.2. Dicha incorporación podrá producirse incluso una vez constituida la Junta de Compensación.

10.9.3. La incorporación se formalizará mediante convenio o documento suscrito entre la Junta de Compensación y la empresa urbanizadora, previamente redactado por el Consejo Rector y aprobado por la Asamblea General, en el que se consignarán, además de los extremos y condiciones que se aprueben por ésta, como mínimo esencial los derechos y obligaciones que de la incorporación se derivan, y los requisitos necesarios para la misma, entre los que deberán figurar los siguientes:

10.9.3.a) Que no haya perdido por incumplimientos propios la condición de empresa urbanizadora.

10.9.3.b) Fases y plazos en los que se compromete al desarrollo de los distintos trabajos que conlleve su actuación.

10.9.3.c) Acreditación de la solvencia económica de la empresa urbanizadora, conforme a los medios y forma establecidos en la normativa vigente de contratación pública.

10.9.3.d) Garantía económica para el desarrollo de los trabajos que no podrá ser inferior al 7% de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar.

**Artículo 11. Miembros promotores o fundadores.**

Se consideran miembros fundadores las personas físicas o jurídicas que por ser titulares de terrenos comprendidos en la unidad de ejecución hayan presentado la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación prevista en el artículo 102 de la LISTA, erigiéndose en promotores de la misma.

**Artículo 12. Miembros adheridos.**

Serán miembros adheridos las personas físicas o jurídicas que sean titulares de terrenos integrados en la unidad de ejecución del precitado Sector SUO-11 “Cañada Real de Sevilla” del PGOU de Marchena, que se incorporen o adhieran a la Junta de Compensación, (i) durante la tramitación de la indicada iniciativa, (ii) durante el período de información pública tras la aprobación inicial del proyecto de Bases de Actuación y Estatutos, o (iii) en el mes desde que sea requerido mediante la «escritura de adhesión».



**Estatutos de la Junta de Compensación del Sector SUO-11 “Cañada Real de Sevilla” de Marchena (Sevilla).**

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:08
15510

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Fecha	30/11/2023 12:08:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Página	16/41







GÉNOVA ABOGADOS

Ángel Cabral González-Sicilia  
Abogado

C/ Luis de Morales, 12. Oficina  
Planta 1ª (Sevilla, 41018)

## TÍTULO V. Órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación<sup>65</sup>

### Capítulo I. Órganos de gobierno y administración

#### Artículo 13. Órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación.

13.1. La Junta de Compensación estará regida y administrada por los siguientes órganos colegiados:

- Asamblea General.
- Consejo Rector.

13.2. Ejercerán funciones específicas en la Junta de Compensación como órganos unipersonales:

- El Presidente.
- El Vicepresidente.
- El Secretario.

<sup>65</sup> Art. 131.4.i) del RGLISTA.

## Capítulo II. La Asamblea General

### Artículo 14. Naturaleza.

14.1. Es el órgano supremo o «*máximo órgano de gobiernos*»<sup>66</sup> de la Junta de Compensación, estando compuesta por la totalidad de sus miembros.

14.2. Tendrá carácter decisorio en las materias de su competencia y deliberante en todos los restantes asuntos.

### Artículo 15. Facultades de la Asamblea General.

A la Asamblea General le corresponden las siguientes facultades:

- Nombrar y cesar los órganos unipersonales de la Junta de Compensación, y los miembros de los órganos colegiados, pudiendo disponer el cese de uno o varios de los componentes del Consejo Rector, así como ratificar los nombrados provisionalmente por el Consejo Rector en los supuestos previstos en estos Estatutos.
- Aprobar la rendición de cuentas del ejercicio anterior y del presupuesto del año siguiente, así como nombrar a quienes hayan de desarrollar la censura de las cuentas.

<sup>66</sup> Art. 220.2 del RGLISTA.



Estatutos de la Junta de Compensación del Sector SUO-  
II "Cañada Real de Sevilla" de Marchena (Sevilla).

AYTO DE MARCHENA

ENTRADA

30/11/2023 12:08

15510

17

Código Seguro de Verificación

IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ

Fecha

30/11/2023 12:08:35

Normativa

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Firmante

AYUNTAMIENTO DE MARCHENA

Url de verificación

<https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ>

Página

17/41





**GÉNOVA ABOGADOS**

Ángel Cabral González-Sicilia  
Abogado

C/ Luis de Morales, 12, Oficina  
Planta 1ª (Sevilla, 41018)

- C) Aprobar los presupuestos extraordinarios para asuntos no previstos en los anuales ordinarios, y su reparto entre los miembros.
- D) Examinar la Gestión de los restantes órganos de la Junta.
- E) Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre bienes y derechos de la Junta de Compensación enumerados en los presentes Estatutos.
- F) Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre los bienes y derechos pertenecientes a los miembros de la Junta de Compensación comprendidos en la unidad de ejecución, para atender al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de éstos.
- G) Fijar los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias.
- H) Acordar la constitución de las garantías que hayan sido exigidas por la Administración actuante para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- I) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los bienes afectados, en los términos previstos en estos Estatutos.

- J) Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras.
- K) Distribuir las cargas y beneficios del planeamiento entre los miembros conforme a las Bases de Actuación y sin perjuicio de la ratificación del Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento de Marchena.
- L) Aprobar las cuotas de participación y, en su caso, sus correspondientes reajustes.
- M) Aprobar el Proyecto de Reparcelación que en su día se elabore en desarrollo de las Bases de Actuación para su posterior ratificación por el Ayuntamiento de Marchena («que sólo podrá denegarse por razones de estricta legalidad»)<sup>67</sup>.
- N) Modificar los presentes Estatutos, sin perjuicio de la aprobación de la modificación por el Ayuntamiento de Marchena, tomando nota en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- O) Acordar la disolución de la Junta de Compensación de acuerdo con previsto en los presentes Estatutos y la normativa de aplicación.
- P) Aprobar el Proyecto de Urbanización que en su día se elabore en desarrollo de los documentos de planeamiento aprobados, así como las fases que, en su caso, en el mismo se contengan o que se establezcan



<sup>67</sup> Art. 103.4 de la LISTA.

**Estatutos de la Junta de Compensación del Sector SUO-  
II "Cañada Real de Sevilla" de Marchena (Sevilla).**

<b>AYTO DE MARCHENA</b>
<b>ENTRADA</b>
<b>30/11/2023 12:08</b>
<b>15510</b>

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Fecha	30/11/2023 12:08:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Página	18/41





mediante procedimiento específico a tal fin, para su posterior presentación y aprobación por el Ayuntamiento de Marchena.

Q) Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, edificación a propuesta del Consejo Rector dentro de las previsiones del planeamiento vigente, proponiendo la modificación de dichas etapas, cuando se estime procedente, y sometiéndolo a la aprobación de la Administración actuante.

R) Valorar, en su caso, las obras de urbanización ejecutadas con anterioridad por algunos de los miembros de la Junta de Compensación, en función de su adecuación a las previsiones del Proyecto de Urbanización.

S) Sacar a licitación privada y/o decidir plenamente sobre la adjudicación de las obras de urbanización.

T) Acordar la reserva de terrenos para cubrir costes de urbanización.

U) Delegar expresamente en el Consejo Rector la **gestión** de todas las facultades reconocidas a favor de la Junta, excepción hecha de aquellas que sean indelegables.

V) Cuantas otras facultades le permitan la legislación vigente y no estén asignadas a otros órganos de la Junta o hayan sido delegadas en la misma

por el Consejo Rector, así como las que sean necesarias para la gestión común.

**Artículo 16. Reuniones de la Asamblea General.**

16.1. La Asamblea General se reunirá con carácter ordinario al menos una vez al año en los seis primeros meses de cada ejercicio económico al objeto de aprobar (i) la memoria, (ii) cuentas del ejercicio anterior y (iii) balance para el ejercicio siguiente.

16.2. Podrá reunirse con carácter extraordinario cuantas veces lo estimen necesario los órganos de la Junta de Compensación y cuando lo soliciten miembros que representen al menos el veinticinco por ciento (25%) de las cuotas del total de la Junta de Compensación. En este caso la petición deberá contener los asuntos a tratar y deberá convocarse en plazo no superior a diez (10) días y celebrarse en el plazo no superior a veinte (20) días desde que la petición tuviera entrada en la sede de la Junta de Compensación.

**Artículo 17. Requisitos para la convocatoria de la Asamblea General.**

17.1. Las reuniones deberán celebrarse en lugar habilitado para ello, y salvo causa de fuerza mayor, en la sede de la Junta de Compensación.

17.2. Serán convocadas por el Presidente del Consejo Rector, que actuará de Presidente de la misma, siendo su Secretario el de dicho órgano.



AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:08
15510

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Fecha	30/11/2023 12:08:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Página	19/41





17.3. Las comunicaciones deberán remitirse con una antelación mínima de diez (10) días hábiles a la fecha de su celebración para la Asamblea General ordinaria y de cinco (5) días hábiles para la extraordinaria, a contar desde el siguiente al de la notificación, mediante carta certificada con acuse de recibo, burofax, mensaje por correo electrónico o por cualquier otro procedimiento de comunicación, individual y escrito, que asegure la recepción del anuncio por todos los miembros, con expresión del lugar de la reunión, día y hora de la misma, así como el orden del día de los asuntos a abordar, no pudiendo tratarse otros asuntos que los fijados en el mismo, salvo que por unanimidad de los asistentes se declare la urgencia de algún asunto no incluida en el mismo.

17.4. En el caso de que exista documentación relativa a cada una de las reuniones de la Asamblea General, dicha documentación estará a disposición de los miembros en la sede de la Junta de Compensación con la misma antelación que las citaciones en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión. La Junta procurará tener sede electrónica y para este supuesto, además de tener la documentación en la sede, se expondrá la documentación en la sede electrónica con la misma antelación antes indicada.

17.5. Se podrá celebrar Asamblea General sin previa convocatoria, sólo cuando estén presentes o representados la totalidad de sus miembros y lo acuerden por unanimidad con fijación de los asuntos a tratar en el orden del día («*Asamblea Universal*»).

#### Artículo 18. Constitución de la Asamblea General.

18.1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a la misma, por sí o representados, miembros que representen más del cincuenta por ciento (50%) de las cuotas de participación.

18.2. La asistencia a la Asamblea General se hará personalmente, por el representante o apoderado del partípe ante la Junta de Compensación u otorgando representación por escrito y especial para la Asamblea General de que se trate dirigida a su Presidente.

18.3. La representación podrá ser general para todas las sesiones, siempre que el apoderado tenga otorgado a su favor un poder notarial expreso para administrar, gestionar y disponer, en el más amplio sentido, de todos los bienes, derechos e intereses que el titular de la finca pueda ostentar en el seno de la Junta de Compensación.

18.4. Los miembros de la Asamblea General podrán delegar su asistencia y voto por escrito y para cada reunión, debiendo acreditarlo ante el Secretario de la misma en cada una de las Asambleas que se celebren y al principio de la sesión.

18.5. Transcurrida media hora desde la señalada para la primera convocatoria, se considerará válidamente constituida la segunda, sea cual fuere el número de asistentes.

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:08
15510

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Fecha	30/11/2023 12:08:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ</a>	Página	20/41





18.6. Si los asuntos a tratar en la Asamblea General fuera alguno de los que según estos Estatutos requiere para su aprobación una mayoría cualificada, será necesario para la constitución válida de la Asamblea en primera convocatoria que estén presentes o representados al menos el 55% de las cuotas de participación. Y la segunda convocatoria quedará válidamente constituida cuando las cuotas presentes o representadas en la Asamblea General sea tal que el acuerdo pueda ser adoptado por aquella mayoría requerida en cada caso.

**Artículo 19. Régimen de adopción de acuerdos por la Asamblea General.**

19.1. En General, los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas, presentes o representadas, y en caso de empate el voto del Presidente tendrá calidad dirimente.

19.2. Se requiere para su aprobación de una **mayoría cualificada**, todas ellas delimitadas en el cincuenta y cinco por ciento (55%) de las cuotas de participación de la Junta de Compensación, de los siguientes asuntos:

- A. Enajenación de bienes que formen parte del patrimonio de la Junta de Compensación.
- B. Modificación de los presentes Estatutos.
- C. Adjudicación o contratación de las obras de urbanización.
- D. Disolución de la Junta de Compensación por acuerdo de la Junta de Compensación.

<sup>68</sup> Art. 222.3 del RGLISTA.

- E. Formalización de actos dispositivos sobre bienes y derechos de la Junta.
- F. Establecimiento de los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias.
- G. Formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los bienes afectados.
- H. Incorporación de empresas urbanizadoras.
- I. Aprobación del Proyecto de Urbanización.
- J. Adjudicación de la obra de urbanización a empresa constructora.

19.3. La aprobación del **Proyecto de Reparcelación** requerirá el requerirá el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la unidad de ejecución o de las cuotas de participación o representación<sup>68</sup>.

19.3.1. Cuando por cualquier causa y tras dos votaciones no pudiera alcanzarse la aprobación del proyecto de reparcelación en el seno de la Junta de Compensación, ésta, a iniciativa propia o de los propietarios que hubieran apoyado el proyecto formulado y, en todo caso, a requerimiento de la Administración actuante, deberá elevar a ésta dicho proyecto para su examen y aprobación, con las modificaciones que, por razones de legalidad, fueran procedentes.

19.4. Para la adopción de cualquier acuerdo para el que se requiera **mayoría cualificada**, ésta habrá de obtenerse con el voto favorable de miembros que

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:08
15510



Código Seguro de Verificación	IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Fecha	30/11/2023 12:08:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Página	21/41





GÉNOVA ABOGADOS

Ángel Cabral González-Sicilia  
Abogado

C/ Luis de Morales, 12, Oficina  
Planta 1ª (Sevilla, 41018)

representen más del cincuenta y cinco por ciento (55%) de la superficie de la unidad de ejecución o de las cuotas de participación o representación.

**Artículo 20. Ejecutividad de los acuerdos adoptados por la Asamblea General.**

20.1. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, y vinculan tanto a los miembros presentes como a los ausentes, siempre que se hayan adoptado con arreglo a la Ley y a los presentes Estatutos, y una vez sea firmada el Acta de la misma por el Presidente y el Secretario.

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

**Artículo 21. Presidencia y Secretaría de la Asamblea General.**

21.1. La Asamblea General será presidida por el Presidente del Consejo Rector.

21.2. En los casos en que éste no asista, será sustituido por el Vicepresidente de dicho órgano.

21.3. Actuará de Secretario el del Consejo Rector, que es un cargo remunerado, o, en su caso, el vocal que lo sustituya (éste sin remuneración).

21.4. El Presidente dirigirá los debates, y decidirá cuando los asuntos están suficientemente tratados pudiendo limitar las intervenciones a tres turnos a favor y otros tres en contra, y los someterá a la aprobación de la Asamblea General.

21.5. La aprobación podrá efectuarse mediante aclamación o votación.

21.6. La votación será siempre oral, salvo que algún participe solicite que se efectúe por escrito o el Presidente lo acuerde por la índole del asunto. La votación por escrito será mediante papeleta en la que habrá de figurar el nombre del votante para el correspondiente cómputo de sus votos. Actuarán de escrutadores dos miembros de la Junta de Compensación, uno por los que estén a favor y otro por los que estén en contra del acuerdo a adoptar.

**Artículo 22. Actas de las Sesiones de la Asamblea General.**

22.1. De cada reunión de la Asamblea General se levantará Acta por el Secretario, que podrá ser aprobada en la misma reunión o en el inicio de la siguiente, en la que deberá hacerse constar los asuntos tratados, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones cuando las hubiera.

22.2. En todo caso habrá de remitirse copia del acta a todos los miembros, asistentes o no.

22.3. La redacción del Acta se realizará por el Secretario y será aprobada por el Presidente.



Estatutos de la Junta de Compensación del Sector SUO-  
11 "Cañada Real de Sevilla" de Marchena (Sevilla).

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:08
15510

22

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Fecha	30/11/2023 12:08:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Página	22/41





GÉNOVA ABOGADOS

Ángel Cabral González-Sicilia  
Abogado

C/ Luis de Morales, 12, Oficina  
Planta 1ª (Sevilla, 41018)



22.2. En estos supuestos, o en cualquier otro que así sea acordado por la Asamblea General, quedaran modificadas las participaciones inicialmente establecidas, fijándose por la Asamblea General las nuevas cuotas que correspondan, previo acuerdo aprobatorio de la Administración actuante a que se refiere el artículo 6 de estos Estatutos, a cuya cuantía habrá de referirse en cada momento el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los socios de la Junta de Compensación, y aplicándose el reajuste con carácter retroactivo, exclusivamente en los aspectos económicos, a contar desde el primer pago efectuado con ocasión de cubrir los costes y gastos de urbanización por cada juntacompensante y al objeto de hacer coincidir su cuota con las obligaciones económicas en el seno de la Junta de Compensación.

22.3. El reajuste de cuentas y de cuotas de participación, no tendrá en ningún caso efectos retroactivos sobre las votaciones precedentes adoptadas por los órganos de la Junta de Compensación y en cualquier otra materia que no sea únicamente la económica.

22.4. Las Actas habrán de incorporarse al libro correspondiente, debidamente diligenciado por el Sr. Secretario General del Ayuntamiento de Marchena, y del mismo se podrán expedir certificaciones por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, a requerimiento de quienes tengan legítimo derecho.

22.5. Para que sean válidas las certificaciones indicadas en el apartado precedente bastará que contengan el texto del acuerdo adoptado y la fecha de su expedición, junto con las firmas del Presidente y del Secretario, no teniendo cabida las deliberaciones previas a los acuerdos.

#### Artículo 23. Reajuste de cuentas y de cuotas de participación.

23.1. Procede el reajuste de cuotas de participación, con la correspondiente readaptación de cuentas individuales de los miembros de esta Junta de Compensación, en los siguientes supuestos:

23.1.1. Por incorporación de empresas urbanizadoras,

23.1.2. Ante cualquiera de las circunstancias previstas en el artículo 5.1 en sus apartados 8º a 10º, ambos inclusive, de estos Estatutos.

23.1.3. En todo caso, después de aprobado y ratificado (expresamente o por silencio administrativo)<sup>69</sup> el proyecto de la reparcelación.

<sup>69</sup> Art. 222.5 del RGLISTA.

Estatutos de la Junta de Compensación del Sector SUO-  
II "Cañada Real de Sevilla" de Marchena (Sevilla).

AYTO DE MARCHENA

ENTRADA

30/11/2023 12:08

15510

23

Código Seguro de Verificación

IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ

Fecha

30/11/2023 12:08:35

Normativa

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Firmante

AYUNTAMIENTO DE MARCHENA

Url de verificación

<https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ>

Página

23/41





**Capítulo III. El Consejo Rector**

**Artículo 24. Naturaleza del Consejo Rector.**

El Consejo Rector es, a la vez, el órgano colegiado (i) de representación permanente de la Asamblea General, (ii) ejecutivo, (iii) recaudador y (iv) normal de gobierno y administración de la Junta de Compensación.

**Artículo 25. Composición del Consejo Rector.**

25.1. El Consejo Rector estará compuesto por un Presidente, un Vicepresidente y tres vocales, más el Secretario y el representante de la Administración actuante el cual en dicha condición, tendrá voz, pero no voto <sup>70</sup>.

25.2. El Secretario, al no ser miembro de la Junta, tendrá voz, pero no voto, al igual que el representante fiscalizador de la Corporación municipal. Si el Ayuntamiento de Marchena actúa como un propietario más gozará de idénticas obligaciones y derechos que el resto de los propietarios afectados en base a sus bienes inmuebles afectados por la Unidad de Ejecución, según previsión normativa, con independencia del representante de la Corporación municipal en el seno de la Junta de Compensación.

25.3. Los miembros que componen el primer Consejo Rector se elegirán en la primera Asamblea General que se celebre tras su constitución ante fedatario

<sup>70</sup> Art. 220.2 del RGLISTA.

**Estatutos de la Junta de Compensación del Sector SUO-  
II "Cañada Real de Sevilla" de Marchena (Sevilla).**

público, y se abordará como primer punto del orden del día de la misma, con objeto de que las personas designadas como Presidente, Vicepresidente y Secretario asuman inmediatamente sus correspondientes funciones en aquella.

25.4. Por cada veinte por ciento (20%) del total de las cuotas en la Junta de Compensación habrá derecho a designar un miembro del Consejo Rector, pudiendo agruparse varios propietarios para alcanzar dicho porcentaje, y las vacantes que no hubieran sido cubiertas por los miembros agrupados o no, se cubrirán por mayoría de votos de los miembros que aún tengan cuotas sobrantes. No computa para estos porcentajes la cuota de la Administración actuante, y teniendo presente que el Secretario no es propietario.

25.5. Todos los cargos del Consejo Rector, excepto el Secretario, deberán recaer en personas que sean miembros de la Junta de Compensación.

25.6. Los componentes del Consejo Rector serán designados por la Asamblea General entre quienes ostenten la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, con las salvedades previstas para el cargo de Secretario y el representante del Ayuntamiento de Marchena.

**Artículo 26. Duración, cese y sustitución de los cargos del Consejo Rector.**

26.1. Los cargos y componentes del Consejo Rector son elegidos por la Asamblea General (a excepción del representante fiscalizador municipal). Los cargos y

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:08
15510



Código Seguro de Verificación	IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Fecha	30/11/2023 12:08:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Página	24/41







componentes del Consejo Rector tendrán una duración máxima de cinco (5) años, pudiendo ser reelegidos indefinidamente, excepciones hechas (i) del representante de la Administración que podrá ser removido discrecionalmente por quien lo nombró, y (ii) del Secretario.

26.2. En caso de quedar disminuido por cualquier causa en alguno de sus miembros, el mismo Consejo Rector designará otro provisionalmente hasta que lo ratifique la primera Asamblea General siguiente que se celebre, siendo la duración, en este caso, la que restare al sustituido, salvo que sea efectivamente ratificado en la indicada sesión de la Asamblea, en cuyo caso queda subrogado en la posición y duración que reste del sustituido.

26.3. Si la Asamblea General acordase el cese de uno o más componentes del Consejo Rector en la misma reunión en que así lo decida, habrá de designar a quien/es hayan de sustituirle/s hasta la renovación inmediata del/los mismo/s, teniendo presente el porcentaje de derecho para designar miembro del artículo 25.4 de estos Estatutos.

26.4. El cese y sustitución de los miembros del Consejo Rector no tendrá el carácter de modificación de los Estatutos.

26.5. Los miembros del Consejo Rector podrán delegar su asistencia y voto para las reuniones del mismo, por escrito y expresamente para cada reunión, en cualquiera de los demás miembros de dicho órgano.

**Artículo 27. Funciones y competencias del Consejo Rector.**

27.1. Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión, ejecución, recaudación y representación de los intereses comunes, sin más limitaciones que la necesidad de someter a conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le están reservados.

27.2. Serán funciones específicas del Consejo Rector:

- a) La proposición de toda clase de acuerdos a la Asamblea General, así como la ejecución de los adoptados por la misma.
- b) La administración económica de la Junta de Compensación, englobando el administrar los fondos de la Junta de Compensación, formalizar la Memoria y Cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a la Asamblea General, los balances, así como cualquier otro supuesto que abarca una diligente administración económica.
- c) Proponer a la Asamblea General, para su aprobación por la misma, el Presupuesto de ingresos y gastos anuales y aplicarlos en la medida correspondiente.
- d) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos públicos o privados, civiles, mercantiles y administrativos, previo acuerdo de la Asamblea General.
- e) Concertar y contratar la realización de toda clase de servicios, proyectos, estudios y trabajos profesionales, técnicos y jurídicos o económicos que se estimen necesarios, previo acuerdo de la Asamblea General.

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:08
15510



Código Seguro de Verificación	IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Fecha	30/11/2023 12:08:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Página	25/41





GÉNOVA ABOGADOS

Ángel Cabral González-Sicilia  
Abogado

C/ Luis de Morales, 12, Oficina  
Planta 1ª (Sevilla, 41018)

- f) Contratar las obras de urbanización de la unidad de ejecución, de manera unitaria o por fases, así como los reformados o proyectos complementarios, previamente autorizados por la Asamblea General.
- g) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualquiera que sea su causa naturaleza jurídica y la persona o entidad obligada, así como la de proceder tanto en vía administrativa (exigiendo la vía de apremio), como judicialmente contra los morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les adeuden y corresponda.
- h) Abrir y mantener a nombre de la Junta de Compensación, cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, ingresando o retirando fondos de ellas a su conveniencia, o autorizando a quien lo pueda realizar en su nombre.
- i) Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualquiera de sus Cajas, Bancos de carácter oficial y privados, Caja de Ahorros, sociedades, empresas, particulares, etc.
- j) Proponer a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los socios de la Junta de Compensación, así como las modificaciones o reajustes que sean pertinentes, bien por nuevas aportaciones o incorporaciones, bien como consecuencia del Proyecto de Reparcelación o por cualquier otra causa prevista en los Estatutos o de carácter legal.
- k) Acordar la realización de toda clase de actos de dominio y administración, 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.
- l) Nombrar y separar al personal administrativo o laboral al servicio de la Junta de Compensación y fijar la asignación de funciones, su retribución y establecer su régimen de trabajo.
- m) Proponer a la Asamblea General las cantidades que han de satisfacer los miembros de la Junta de Compensación para atender a los gastos comunes o los derivados de las obligaciones urbanísticas, así como la forma y plazos en que satisficérase. Una vez acordados tendrá las más amplias competencias para requerir de cobro los mismos, siendo de su competencia la posibilidad de autorizar fraccionamientos y/o aplazamientos. Proceder contra los socios morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan.
- n) Notificar a la Administración actuante los acuerdos que hayan de surtir efecto ante aquellos.
- o) Proponer a la Asamblea General el traslado del domicilio de la Junta de Compensación.
- p) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen en favor de la Junta de Compensación y de los miembros de la misma.
- q) Contratar la redacción del proyecto de urbanización y de reparcelación y someter éstos, previa audiencia de todos los afectados por plazo determinado en la normativa, a posterior aprobación de la Asamblea General para su ulterior elevación al Ayuntamiento de Marchena para su ratificación o aprobación, previa información pública y notificación



Estatutos de la Junta de Compensación del Sector SUO-  
II "Cañada Real de Sevilla" de Marchena (Sevilla).

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:08
15510

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Fecha	30/11/2023 12:08:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Página	26/41





individualizada a los afectados por la actuación de transformación urbanística.

p) Adoptar, aplicar y ejecutar todas las medidas previstas en estos Estatutos, en las Bases y en la normativa de aplicación, como reacción y en relación a incumplimientos de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

q) Exigir, en su caso, el reintegro de las empresas concesionarias, suministradoras o prestadoras de los servicios de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telefonía, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios, acreditándose los costes de abastecimiento y conservación mediante certificación expedida por el Ayuntamiento de Marchena.

r) Ejercitar el derecho de resarcimiento que pudiese corresponderle y acorde a los términos normativos previstos<sup>71</sup>.

s) Y en general, las facultades y atribuciones que en él delegue la Asamblea General o estén previstas en estos Estatutos.



**Artículo 28. Reuniones del Consejo Rector.**

28.1. El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para el interés común a iniciativa de su Presidente o de tres de sus miembros, o cuando lo solicite el representante de la Administración actuante.

28.2. También podrá celebrarse sesión por el Consejo Rector, sin previa convocatoria, siempre que se encuentren presentes la totalidad de sus miembros integrantes y acuerden, por unanimidad, el orden del día a tratar.

**Artículo 29. Requisitos para la convocatoria y constitución del Consejo Rector.**

29.1. Las reuniones podrán celebrarse en cualquier lugar habilitado para ello, preferentemente en el domicilio profesional del Secretario de la Junta de Compensación.

29.2. Serán convocadas por el Presidente y cursada por el Secretario con un mínimo de cuatro (4) días hábiles de antelación, mediante carta certificada con acuse de recibo, burofax, mensaje por correo electrónico o por cualquier otro procedimiento de comunicación, individual y escrito, que asegure la recepción del anuncio por todos los miembros, con expresión del lugar de la reunión, día y hora de la misma, así como el orden del día de los asuntos a abordar, no pudiendo

<sup>71</sup> Art. 189.4 del RGLISTA (una vez cedidas las redes de suministros a la empresa suministradora, si en el futuro fueran utilizadas para atender solicitudes de conexión de terceros usuarios ajenos a la actuación de transformación en los términos previstos en la correspondiente reglamentación).

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:08
15510

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Fecha	30/11/2023 12:08:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Página	27/41





tratare otros asuntos que los fijados en el mismo, salvo que por unanimidad de los asistentes se declare la urgencia de algún asunto no incluida en el mismo.

29.3. Si es cursada la notificación mediante mensaje por correo electrónico, es obligación del juntacompensante el responder a dicho correo y por el mismo medio haciendo saber que ha recibido la notificación de convocatoria. Se entiende, a todos los efectos, válidamente convocado y realizada la notificación de convocatoria al juntacompensante si el correo ha sido evacuado por el Secretario a la dirección de correo designado por dicho miembro y que así conste en el libro registro correspondiente, y ello con independencia de incurrir el receptor de dicha misiva en un eventual incumplimiento de realizar el antes citado acuse de recibo.

29.4. Queda válidamente constituido el Consejo Rector, cuando concurran a la reunión, presentes o representados en la forma y con los requisitos exigidos en estos Estatutos para los supuestos de Asamblea General, al menos, tres (3) de sus miembros, y si ninguno de los mismos fuese el Presidente y el Secretario, le sustituirán en sus funciones y para dicho acto en concreto como Presidente el Vicepresidente y si éste tampoco estuviere presente el miembro de mayor edad, y el de menor edad como Secretario.

**Artículo 30. Régimen de adopción y ejecutividad de los acuerdos por el Consejo Rector.**

30.1. Los acuerdos serán adoptados por mayoría de votos presentes o representados, y dirimirá, en su caso, los empates el voto del Presidente.

30.2. Los acuerdos válidamente adoptados serán inmediatamente efectivos y ejecutivos sin perjuicio de los recursos que, en su caso, procedan.

30.3. Los miembros del Consejo Rector podrán hacer constar en el acta su voto contrario al acuerdo adoptado y los motivos que lo justifiquen.

**Artículo 31. Actas y certificaciones del Consejo Rector.**

31.1. De cada reunión del Consejo Rector se levantará la oportuna Acta en la que se hará constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

31.2. Dichas Actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado por el Sr. Secretario General del Ayuntamiento de Marchena, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

31.3. De dicho libro se podrán expedir certificaciones suscritas por el Secretario con el visto bueno del Presidente, a quienes tengan legítimo derecho.

**Artículo 32. Funciones del Presidente y del Vicepresidente del Consejo Rector.**

32.1. Serán funciones específicas del Presidente del Consejo Rector:



Código Seguro de Verificación	IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Fecha	30/11/2023 12:08:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Página	28/41





- A). Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones, decidir los empates con su voto de calidad y hacer cumplir sus acuerdos.
- B). Ostentar la representación legal de la Junta de Compensación y de sus órganos rectores, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de la misma, previo acuerdo del Consejo Rector.
- C). Ejercer, en la forma que el Consejo Rector determine, cualquier actividad bancaria y/o ante la Hacienda pública, que exija el normal funcionamiento de la Junta de Compensación.
- D). Autorizar con su firma las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector y con su visto bueno las certificaciones relativas a las mismas.
- E). Si no se produce adopción de acuerdo por el Consejo Rector, tras dos votaciones al efecto, en relación con las cuentas, se autoriza al Presidente a presentarlas a la Asamblea General.
- F). Cuantas otras funciones le sean delegadas por la Asamblea General o por el Consejo Rector.

**Artículo 33. Nomenclamiento y Funciones del Secretario del Consejo Rector.**

- 33.1. El Secretario podrá ser cualquier persona no propietaria designada por el Consejo Rector, abogado en ejercicio con conocimiento en derecho urbanístico, teniendo su nomenclamiento duración indefinida, siendo un cargo remunerado.
- 33.2. En su ausencia, actuará como Secretario del Consejo Rector el miembro más joven presente en el mismo, excluido el Presidente.
- 33.3. Corresponden al Secretario del Consejo Rector las siguientes funciones:
  - A). Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
  - B). Levantar Acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, autorizándolas con su firma y transcribiéndolas o incorporándolas al libro de Actas correspondiente.
  - C). Expedir certificaciones de las mismas, con el visto bueno del Presidente.
  - D). Llevar un libro registro de miembros de la Junta de Compensación, en el que figurarán los mismos con expresión de sus cuotas, circunstancias personales, fecha de incorporación, número de votos de que disponen, dirección de correo electrónico válida para recibir notificaciones y cuantas otras circunstancias complementarias se estimen pertinentes para los fines de la Junta de Compensación.



AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:08
15510

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Fecha	30/11/2023 12:08:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Página	29/41





**TÍTULO VI. Derechos y obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación**<sup>72</sup>

**Artículo 33. Derecho de los miembros de la Junta de Compensación.**

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

- A). Participar por sí o por medio de representante, con voz y voto en las sesiones de la Asamblea General, en proporción a sus respectivas cuotas de participación, pudiendo presentar proposiciones y sugerencias.
- B). Elegir y ser elegidos miembros de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación.
- C). Obtener información puntual y detallada de la actuación de la Junta de Compensación y de sus órganos rectores.
- D). Impugnar los acuerdos y resoluciones de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación, siempre que los realice en la forma y con observancia y cumplimiento de los requisitos establecidos en estos Estatutos.
- E). Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición, con las limitaciones previstas en estos Estatutos, de los terrenos de su propiedad o de sus cuotas respectivas, quedando subrogado (por subrogación real) el adquirente en los derechos y obligaciones del transmisor dentro de la Junta de Compensación.

E). Notificar a todos los miembros, cuando proceda, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector, así como a la Administración actuante.

F). Notificar a los miembros de la Junta de Compensación en los domicilios designados al efecto. Se considerará, a todos los efectos, bien practicadas las notificaciones dirigidas a los domicilios declarados por los miembros de la Junta de Compensación que consten en el libro de registro (ya fuere en domicilio físico o en correo electrónico) que, a tal efecto, se llevará por el Secretario de la Junta de Compensación.

G). Representar a la Junta de Compensación ante cualquier Administración, a efectos puramente administrativos.

H). Organizar los servicios de régimen interior de la Junta de Compensación.

I). Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.



<sup>72</sup> Art. 131.4.g) del RGLISTA.

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:08
15510

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Fecha	30/11/2023 12:08:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Página	30/41





- F). Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que le sean adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, y/o percibir las compensaciones en metálico procedentes.
- G). Participar en los beneficios que se obtuvieran por la Junta de Compensación como resultado de la gestión urbanística, en proporción a las cuotas finales (reajustadas) de las que resultaran adjudicatarios.
- H). Todos los demás derechos que se deriven de los presentes Estatutos y de la legislación aplicable.

33.2. Para el ejercicio de sus derechos, los miembros de la Junta habrán de acomodarse a lo señalado en los Estatutos y acuerdos de la Entidad, y no estar incurso en incumplimientos.

**Artículo 34. Obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.**

34.1. Los miembros de la Junta de Compensación tendrán las siguientes obligaciones:

- A). Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.
- B). Poner a disposición del Consejo Rector, con carácter previo al otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación o de las de adhesión, los documentos acreditativos de su titularidad. En caso de que los terrenos estuviesen gravados, deberá acompañarse una relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes, así como

la relación nominal de arrendatarios u ocupantes, adjuntando los contratos o documentación existente sobre los mismos. En el supuesto de que se carezca de título inscrito o susceptible de inscribirse, deberán entregar declaración jurada de ser los propietarios de la finca en la que se señalará su título adquisitivo y un plano de la finca en el que se reflejará claramente su ubicación indicando superficie, linderos y colindantes, así como cuantos documentos contribuyan a acreditar su titularidad, tales como certificado de estar la finca catastrada a su nombre, recibos acreditativos del pago de la contribución territorial, etc., y otorgar acta de notoriedad prevista en la legislación notarial.

C). Señalar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, cuantos datos puedan ser de utilidad para su localización y notificaciones, y que figuran recogidos en los presentes Estatutos, para su constancia en la Secretaría de la Junta de Compensación.

D). Otorgar los documentos necesarios para que la Junta pueda puntualmente desarrollar sus fines, cuando fuere requerido para ello, y, en especial, para formalizar las cesiones de espacios libres, viales, zonas verdes, etc., resultantes del planeamiento y recogidas en el Proyecto de Reparcelación.

E). Regularizar la titularidad dominical y situación registral de los terrenos de su propiedad incluidos en el ámbito de actuación dentro de los plazos que el Consejo Rector fije en el correspondiente requerimiento.

F). Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a todos los gastos y costes de urbanización, así como a los gastos de gestión de la Junta, a cuyo fin se fijará, por el Consejo Rector la cuantía correspondiente

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:08
15510



Código Seguro de Verificación	IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Fecha	30/11/2023 12:08:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Página	31/41





a cada miembro en proporción a su cuota, de conformidad con los presentes Estatutos y con los presupuestos anuales que elaborará el Consejo Rector y que serán aprobados por la Asamblea General.

G). Pagar la parte proporcional que les corresponda, igualmente con arreglo a su cuota de participación (reajustada o no), de los gastos de ejecución material de las obras de urbanización (como parte de los gastos de urbanización que son), que se podrá abonar en metálico o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas, en los supuestos y plazos previstos en los presentes Estatutos.

H). Comunicar a la mayor brevedad a la Junta de Compensación cualquier variación, modificación, alteración o limitación que pueda afectar a su propiedad, o a sus derechos y obligaciones con la Junta de Compensación.

I). Permitir la ocupación de su propiedad para la ejecución de las obras de urbanización, que deberá ser comunicada al propietario afectado con diez (10) días de antelación. En el supuesto de que existan moradores en la finca este plazo será como mínimo de veinte (20) días.

J). Cumplir los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno de la Junta de Compensación, sin perjuicio de los recursos a que hubiera lugar.

K). Las demás obligaciones que se deriven de los presentes Estatutos y de la legislación aplicable.

34.2. El cumplimiento de los deberes que forman parte del contenido del derecho de propiedad, previstos legalmente, es condición necesaria para el legítimo ejercicio de los derechos.



**Artículo 35. Incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.**

35.1. El patrimonio del miembro de la Junta de Compensación, consistente en las fincas y derechos aportados, constituye un patrimonio especial y separado afectado a la gestión urbanística, y, en consecuencia, los miembros responden de las deudas asumidas por aquella en el ejercicio de su actividad gestora y urbanizadora, en forma mancomunada y limitado a la cuota de participación que a cada uno corresponda y de las que ellos, en su caso, contraigan directamente con la Junta de Compensación, única y exclusivamente con las fincas aportadas, con indemnidad del resto del patrimonio de cada uno de los miembros.

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

- a). Aplicar la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que le sean imputables; esta opción será aplicable siempre que el proyecto de reparcelación no hubiese sido aprobado por la Junta de Compensación.
- b). Expropiar, en otro caso y previa solicitud del incumplidor, sus derechos a favor de la entidad urbanística que tendrá la condición de beneficiaria.
- c). Acudir a la vía jurisdiccional, siempre que sea posible, al objeto de exigir el cumplimiento, con indemnización, en su caso, de los daños y perjuicios.

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:08
15510

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Fecha	30/11/2023 12:08:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Página	32/41







**TÍTULO VII. Medios personales y económicos de la Junta**

**Artículo 36. Medios personales de la Junta de Compensación.**

36.1. La Junta de Compensación funcionará normalmente mediante la prestación personal de sus miembros salvo que ésta resultare insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales.

36.2. No obstante, podrá efectuarse excepcionalmente la contratación del personal que se considere necesario, que deberá ser retribuido dentro de los recursos económicos y presupuestarios elaborados por el Consejo Rector y aprobados por la Asamblea General.

36.3. El Consejo Rector y la Asamblea General podrán requerir la asistencia a sus reuniones, con voz pero sin voto, de técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

**Artículo 37. Medios económicos de la Junta de Compensación.**

37.1. La fuente de financiación de la Junta de Compensación estará constituida por:

- A). La aportación de los terrenos y derechos afectados por la actuación.
  - B). Las cuotas ordinarias y extraordinarias satisfechas por los miembros.
- En todo caso la cuantía de las aportaciones será proporcional a la cuota de participación de cada miembro establecida por la Asamblea General.

perjuicios exigibles. Esta opción será preferencial cuando el proyecto de reparcelación hubiese sido aprobado por la Junta de Compensación.

d). En caso de incumplimiento de las obligaciones de pago de derramas, además, la Junta de Compensación podrá instar de la Administración actuante la vía de apremio para la recaudación de las cantidades adeudadas más los recargos exigibles.



AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:08
15510

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Fecha	30/11/2023 12:08:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Página	33/41





- C). Las aportaciones de la empresa urbanizadora que, en su caso, se incorpore a la Junta de Compensación.
  - D). La formalización de créditos por entidad de reconocida solvencia en cualquiera de sus variantes.
  - E). Las subvenciones, créditos, donaciones, etc., que se obtengan.
  - F). El producto, en su caso, de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación.
  - H). Las rentas y productos de su patrimonio.
  - D). Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras entidades y organismos para la realización de los fines urbanísticos.
- 37.2. Si los terrenos estuvieran gravados con alguna carga real y su existencia no se pone en conocimiento de la Junta de Compensación, o se comunica, pero no se ajusta a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que hubiera incurrido en omisión y del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.
- 37.3. Con objeto de dotar a la Junta de Compensación de los fondos suficientes para hacer frente a los gastos o costes de urbanización, y en uso de su carácter de fiduciaria, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles, previo acuerdo de la Asamblea General, acerca de la oportunidad de hacerlo o del precio, así como constituir gravámenes reales sobre ellos.

**Artículo 37. Cuotas de los miembros de la Junta de Compensación.**

- 37.1. Las cuotas, ordinarias o extraordinarias, serán proporcionadas a la cuota de participación de cada miembro de la Junta de Compensación.
- 37.2. Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta de Compensación que se recogen en los presupuestos anuales, así como todos los costes y gastos de urbanización que figuren en la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación una vez éste haya sido aprobado o ratificado por el Ayuntamiento de Marchena.
- 37.3. Son cuotas extraordinarias las que se fijan en acuerdos específicos de la Asamblea General.
- 37.4. El pago de unas y otras habrá de efectuarse en plazo no superior a un (1) mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación del requerimiento efectuado por el Consejo Rector, produciendo el impago en dicho plazo las siguientes consecuencias:
  - A). Recargo en el importe de la cuota exigida igual al interés legal del Banco de España, incrementado en tres (3) puntos, si el retraso no fuere superior a otro mes.
  - B). Pasado dicho plazo, con independencia de que se siga devengando el interés mencionado en el párrafo precedente, se procederá al cobro por la

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:08
15510

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Fecha	30/11/2023 12:08:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Página	34/41





GÉNOVA ABOGADOS

Ángel Cabral González-Sicilia  
Abogado

C/ Luis de Morales, 12, Oficina  
Planta 1ª (Sevilla, 41018)

vía de apremio municipal y/o por vía judicial, siendo de cuenta del miembro moroso los gastos que ello ocasiona.

C). Las previstas con carácter general en el artículo 35 de los presentes Estatutos.

37.5. Producido el impago, se expedirá por el Secretario del Consejo Rector, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación en la que figurarán:

- (i) los datos personales del miembro de la Junta de Compensación que no ha atendido al requerimiento de pago, (ii) la notificación del requerimiento practicado, (iii) el transcurso del plazo de un (1) mes sin haber sido atendido el pago, y (iii) el recargo aplicable. Así expedida la certificación tendrá eficacia ejecutiva, siendo bastante para la determinación del débito a todos los efectos.

37.6. La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones establecidos, así como la determinación de las parcelas individuales resultantes de la actuación urbanística que han de ser adjudicadas a cada uno de aquéllos, vendrán definidas por cuota o porcentaje sobre el total que a cada uno corresponda.

37.7. Para fijar las respectivas cuotas, en el acto de constitución de la Junta de Compensación se estará a la superficie consignada en los títulos de propiedad, con sujeción a lo previsto en los presentes Estatutos y Bases de actuación, sin perjuicio de posterior comprobación, salvo que se hubiera confeccionado con anterioridad a dicho acto por los promotores de la Junta un plano para la comprobación de la superficie de cada uno de los propietarios en la unidad.

37.8. En defecto de inscripción registral, la superficie aportada deberá acreditarse mediante acta de notoriedad tramitada conforme a la legislación notarial, debiendo constar en todo caso la notificación exigida por el artículo 190.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

37.9. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, éstas (si procede la subrogación real) formaran parte de la finca de reemplazo, 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 resultantes que le correspondan.

37.10. El valor de los demás bienes y derechos distintos al suelo afectado por el Proyecto de Reparcelación no influirá en la participación ni en la cuota de los miembros de aquélla, sin perjuicio de su determinación a efectos del indicado proyecto equidistributivo.

37.11. Las cuotas resultantes producto de los aprovechamientos adjudicados 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. Dichas cuotas podrán ser alteradas, aparte de las reflejadas en el artículo 23 de estos Estatutos, por:



Estatutos de la Junta de Compensación del Sector SUO-  
II "Cañada Real de Sevilla" de Marchena (Sevilla).

AYTO DE MARCHENA

ENTRADA

30/11/2023 12:08

15510

35

Código Seguro de Verificación

IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ

Fecha

30/11/2023 12:08:35

Normativa

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Firmante

AYUNTAMIENTO DE MARCHENA

Url de verificación

<https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ>

Página

35/41





- a) Los acuerdos de reparcelación forzosa y/o expropiación que se hayan adoptado.
- b) Las enajenaciones de terrenos que se hayan producido, ya de los terrenos incluidos en la unidad o del aprovechamiento urbanístico que les sea inherente.
- c) Cualquier otra causa que los varíe expresamente en estos Estatutos u otra causa legal que incida en ellos.

37.12. La efectividad de las nuevas cuotas resultará del acuerdo expreso que al efecto habrá de adoptar la Asamblea General, sin perjuicio de que éste retrotraiga exclusivamente sus efectos económicos a un momento anterior.

37.13. En el supuesto de que alguna de las fincas pertenezca en nuda propiedad a una persona, la calidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá al nudo propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho de usufructo perciba el rendimiento económico que constituya el contenido del mismo.

37.14. Las cuotas determinadas y ya regularizadas para el cumplimiento de las obligaciones económicas serán también aplicables para sufragar, en su caso, los costes de conservación de las obras de urbanización, servicios e instalaciones hasta la constitución y operatividad de la Entidad Urbanística de Conservación.

**Artículo 38. Gastos de la Junta de Compensación.**

38.1. Serán gastos de la Junta de Compensación:

- a) Los derivados de la actuación de transformación urbanística.
- b) 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.
- c) Los destinados al abono de honorarios profesionales, administrativos, de guardería y vigilancia, etc.
- d) Las indemnizaciones necesarias por expropiación de bienes y derechos.
- e) Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto y de los fines de la Junta de Compensación.
- f) Los derivados del cumplimiento de los convenios urbanísticos con empresas suministradoras, en su caso.
- g) En general los previstos en la normativa de aplicación, incluidos los gastos de gestión que en ningún caso podrán superar el diez por ciento (10%) de los gastos de urbanización.

38.2. De los gastos "adelantados" o anticipados.

38.2.1. Cuantos gastos se hayan satisfecho anticipadamente, incluido los gastos financieros devengados de los mismos, en beneficio de la gestión común, por los propietarios promotores, serán de cuenta y cargo de la Junta de Compensación, previa justificación ante el Consejo Rector, y aquéllos podrán reclamar la parte proporcional al resto de los propietarios o sociatarios.



Código Seguro de Verificación	IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Fecha	30/11/2023 12:08:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Página	36/41





GÉNOVA ABOGADOS

Ángel Cabral González-Sicilia  
Abogado

C/ Luis de Morales, 12, Oficina  
Planta 1ª (Sevilla, 41018)

que le sea deducida de la primera o primeras cuotas que estén obligados a satisfacer.

38.2.2. Igualmente podrá acordarse por la Asamblea General, la subrogación en los contratos suscritos con anterioridad, igualmente en beneficio de la gestión común.

#### Artículo 39. Gestión de fondos.

39.1. Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en el establecimiento bancario designado por la Asamblea General o, en su defecto, por el Consejo Rector, a nombre de la Junta de Compensación.

39.2. Para disponer de fondos de la misma será preceptiva la intervención mancomunada de dos miembros del Consejo Rector, de los que cuenten con firma en el Banco, salvo el Secretario.

#### Artículo 40. Contabilidad y rendición de cuentas.

40.1. La Junta llevará la contabilidad de la gestión económica en soportes adecuados para que en cada momento pueda proporcionarse puntual información de las operaciones efectuadas.

40.2. La contabilidad estará a cargo del miembro del Consejo Rector designado para la custodia de fondos bajo la supervisión del Presidente. Si no puede llevarse por miembro interno, por falta de cualificación profesional o por cualquier otra



Estatutos de la Junta de Compensación del Sector SUO-  
II "Cañada Real de Sevilla" de Marchena (Sevilla).

causa, se podrá contratar personal especializado externo para llevar la misma a cabo, con cargo a los presupuestos de la Junta de Compensación.

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:08
15510

37

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Fecha	30/11/2023 12:08:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ</a>	Página	37/41





**TÍTULO VIII. Régimen de impugnación de acuerdos**

**Artículo 41. Ejercicio de acciones civiles y mercantiles.**

41.1. Para el ejercicio de acciones civiles o mercantiles por los miembros de la Junta de Compensación contra ésta, será necesaria la formulación previa de los recursos administrativos previstos en el artículo siguiente.

41.2. Los miembros de la Junta no podrán promover juicios de suspensión de obra nueva y aquellos que pretenden la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho<sup>73</sup>, cuando la Junta de Compensación ejerza sus facultades de disposición fiduciaria u ocupe bienes para ejecutar las obras de urbanización.

**Artículo 42. Recursos administrativos.**

42.1. Contra los acuerdos de la Junta de Compensación podrá interponerse recurso interno y potestativo de Reposición ante el órgano que los hubiere dictado, dentro del plazo de quince (15) días a contar desde el día siguiente a la notificación del acuerdo o desde el día siguiente a su adopción, si estuvo presente el asociado disidente. Transcurrido un (1) mes desde la interposición del mismo sin que se notificare su resolución, se entenderá desestimado.

42.2. Desestimado en forma expresa o presunta el recurso interno ante la Junta de Compensación, el interesado podrá interponer Recurso de Alzada ante el

<sup>73</sup> Previstos por el art. 250 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Ayuntamiento en el plazo de un (1) mes contado a partir del día siguiente a su notificación o al de finalización del plazo estipulado en el párrafo anterior.

42.3. No obstante lo establecido en el párrafo primero, contra los acuerdos de la Junta de Compensación podrá interponerse directamente Recurso de Alzada ante la Administración actuante en los plazos señalados en la legislación de procedimiento administrativo común.

42.4. Los acuerdos, sin perjuicio de los recursos procedentes, serán inmediatamente ejecutivos.

42.5. No estarán legitimados para impugnar los acuerdos quienes hubieren votado a favor de los mismos.



Código Seguro de Verificación	IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Fecha	30/11/2023 12:08:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Página	38/41





GÉNOVA ABOGADOS

Ángel Cabral González-Sicilia  
Abogado

C/ Luis de Morales, 12, Oficina  
Planta 1ª (Sevilla, 41018)

**TÍTULO IX. Responsabilidad de la Junta de Compensación**

**Artículo 43. Responsabilidad de la Junta de Compensación.**

43.1. La Junta de Composición asume, frente al Ayuntamiento de Marchena, la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, cuando así se hubiere acordado, de los solares resultantes, así como de las demás obligaciones que resulten del planeamiento urbanístico y de la legislación aplicable.

43.2. El incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al sistema de actuación por Compensación, habilitará a la Administración actuante, previo procedimiento dirigido a la declaración de dicho incumplimiento, a la sustitución del sistema de actuación por compensación.

**TÍTULO X. Disolución y liquidación Junta de Compensación**

**Artículo 44. Disolución de la Junta de Compensación.**

44.1. La disolución de la Junta de Compensación se producirá por las siguientes causas:

- A) Por mandato judicial o prescripción legal.
- B) Por resolución firme de la Administración actuante sustituyendo el sistema de actuación de compensación por otro (u otra modalidad) en base a algunas de las causas legalmente establecidas.
- C) Por cumplimiento de los fines para los que fue creada.
- D) Por acuerdo de la Asamblea General adoptado por, al menos, el cincuenta y cinco por ciento (55%) de las cuotas de participación.

44.2. En todo caso, la disolución de la Junta de Compensación requerirá acuerdo del Ayuntamiento de Marchena, en cuanto administración urbanística actuante.

44.3. Una vez cumplidos los fines señalados en estos Estatutos, el Consejo Rector de la Junta de Compensación propondrá a la Asamblea General convocada al efecto, la disolución de la entidad, quedando facultada, si así se acordare, para realizar las operaciones necesarias procedentes.



**Estatutos de la Junta de Compensación del Sector SUO-  
II "Cañada Real de Sevilla" de Marchena (Sevilla).**

AYTO DE MARCHENA

ENTRADA

30/11/2023 12:08

15510

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Fecha	30/11/2023 12:08:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Página	39/41





44.4. A tal efecto se redactará la Cuenta de Liquidación Definitiva que será notificada, publicada, tramitada y aprobada en la misma forma que el Proyecto de Reparcelación, con las particularidades que prevé nuestra normativa <sup>74</sup>.

44.5. Sin perjuicio de lo anterior, aquellos juntacompensantes que hayan cumplido sus deberes urbanísticos, incluso de forma anticipada a la terminación de la totalidad de la urbanización, podrán quedar exoneradas de la afección urbanística, en los supuestos y con los requisitos que prevé y exige la normativa urbanística de aplicación.

44.6. Establecido el sistema de compensación, el incumplimiento de los plazos previstos para la ejecución en los instrumentos de ordenación urbanística o en el procedimiento de establecimiento del sistema por causa imputable a los particulares que lo hayan establecido legitimará a la Administración actuante para su sustitución <sup>75</sup>.

44.7. Ante la dificultad planteada por alguno o algunos de los juntacompensantes, podrá instarse el cambio de sistema de actuación por cualquier interesado <sup>76</sup>. En este supuesto, no procederá la declaración de incumplimiento y la sustitución por cualquiera de las modalidades previstas en la normativa aplicable. Para estos supuestos de sustitución, no procederá la fase de liquidación de la Junta de Compensación, dado que, una vez acaecida, el sustituto asume la dirección y

control de toda la gestión, ejecución y la responsabilidad de la correcta materialización de la obra urbanizadora.

**Artículo 45. Liquidación de la Junta de Compensación.**

45.1. Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación y obtenida la aprobación del Ayuntamiento de Marchena, el Consejo Rector procederá a su liquidación con observancia de las instrucciones dadas por la Asamblea General.

45.2. En los supuestos de disolución de la Junta de Compensación una vez satisfechos los posibles créditos de terceros, cobradas las cantidades de que la Junta de Compensación pudiera ser acreedora, el remanente del patrimonio común, si lo hubiera, se distribuirá entre los miembros en proporción a sus cuotas de participación en dicha Junta de Compensación.

45.3. Lo dispuesto en el párrafo precedente se aplicará con carácter general, excepción hecha de los intereses y demás costes abonados por los miembros morosos o incumplidores, los cuales se distribuirán exclusivamente entre aquellas que hayan cumplido sus obligaciones en plazo.



<sup>74</sup> Art. 165.6 del RGLISTA.

<sup>75</sup> Art. 104.2 de la LISTA.

<sup>76</sup> Art. 104 de la LISTA.

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:08
15510

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Fecha	30/11/2023 12:08:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Página	40/41







GÉNOVA ABOGADOS

Ángel Cabral González-Sicilia  
Abogado

C/ Luis de Morales, 12, Oficina  
Planta 1ª (Sevilla, 41018)

**TÍTULO XI. La afectación y la aprobación del proyecto de reparcelación de la Junta de Compensación.**

**Artículo 46. De la afectación.**

46.1. La delimitación de la unidad de ejecución implica la afectación de las fincas, parcelas o solares a la reparcelación<sup>77</sup>.

46.2. El establecimiento del sistema de actuación por compensación, en esta modalidad acaece con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación<sup>78</sup>, y ello determina la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal<sup>79</sup>.

**Artículo 47. La aprobación del proyecto de reparcelación.**

47.1. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación produce los siguientes efectos:

- a) Transmitir al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, los terrenos o fincas de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público de suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

<sup>77</sup> Art. 99.6 de la LISTA.

<sup>78</sup> Art. 102.2.b) de la LISTA.

b) Definir y adjudicar las fincas que resultasen de la actuación urbanística o actuación de transformación urbanística.

c) Distribuir cargas y beneficios entre las personas propietarias y otros titulares de derechos.

d) Afectar registradamente las fincas resultantes al cumplimiento de las correspondientes obligaciones y deberes urbanísticos. Para acreditar la descripción y las titularidades de dominio y cargas sobre las fincas afectadas por la reparcelación, se solicitará al efecto certificación al Registro de la Propiedad, que dejará constancia de dicha afectación real mediante nota al margen en el folio registral de las fincas afectadas<sup>80</sup>.

En Marchena a 04/09/2023.

<sup>79</sup> Art. 102.4 de la LISTA.

<sup>80</sup> Art. 92.3 de la LISTA.



**Estatutos de la Junta de Compensación del Sector SUO-  
II "Cañada Real de Sevilla" de Marchena (Sevilla).**

AYTO DE MARCHENA

ENTRADA

30/11/2023 12:08

15510

41

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Fecha	30/11/2023 12:08:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CPIFMSUSHZ6NUV4BDWEQ	Página	41/41

