

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

- Base I.      Ámbito territorial.
- Base II.     Finalidad.
- Base III.    Normativa de aplicación.
- Base IV.     Vigencia y modificación de las Bases de Actuación.
- Base V.      Opciones de las personas propietarias para participar en la gestión de la actuación de transformación urbanística.
- Base VI.     Fincas y derechos sujetos a la reparcelación.

TÍTULO II. CRITERIOS PARA VALORACIÓN DE FINCAS, DERECHOS Y OTROS ELEMENTOS AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA PROYECTADA.

- Base VII.    Valoración de las fincas aportadas y definición de los derechos de los propietarios incorporados a la Junta de Compensación.
- Base VIII.   Régimen económico de incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación
- Base IX.     Reparcelación forzosa y expropiación de los propietarios no adheridos a la Junta que la soliciten o por incumplimiento de obligaciones.
- Base X.      Fincas a expropiar y su valoración.
- Base XI.     Criterios para valorar las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones.

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 1/85



012. Otros  
Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 1/89

- Base XII. Valoración de los derechos reales y personales constituidos sobre las fincas aportadas.
- Base XIII. Valoración de edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y usos legalmente existentes en los terrenos originarios que deban demolerse o destruirse o cesar para la ejecución del planeamiento.
- Base XIV. Valoración de las aportaciones de empresas urbanizadoras que participen en la Junta de Compensación.

### **TÍTULO III. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

- Base XV. Forma de contratación.
- Base XVI. Costes de la urbanización.

### **TÍTULO IV. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.**

- Base XVII. Transmisión de terrenos afectados y de las obras de urbanización.
- Base XVIII. Cuotas de participación.
- Base XIX. Valoración y adjudicación de las fincas edificables resultantes.
- Base XX. Compensaciones en metálico.
- Base XXI. Momento de la adjudicación y momento de la edificación de los terrenos.
- Base XXII. Régimen económico.
- Base XXIII. Distribución de beneficios y pérdidas.
- Base XIV. Conservación de la urbanización hasta su recepción municipal.

NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



Documento por Defecto

Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 2/85



012. Otros

Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 2/89

NO REQUIERE FIRMAS

Base XV. Responsabilidad de la Junta de Compensación.

**A N E X O S**

**Anexo I:** Compromiso de plazos de ejecución totales y parciales de la actuación de transformación urbanística.

**Anexo II:** Oferta de adquisición de los terrenos afectados por la actuación de transformación urbanística de las personas propietarias que no hayan suscrito la iniciativa.

**Anexo III:** Presupuesto estimado de los gastos totales de urbanización.

**Anexo IV:** Oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente para las personas propietarias que se adhieran a esta iniciativa optando por dicha modalidad de abono de los gastos de urbanización, que será igualmente aplicable a las personas propietarias sujetas a reparcelación forzosa.

NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



**Documento por Defecto**  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 3/85



**012. Otros**  
Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 3/89

## TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

### BASE I. Ámbito territorial

1. Las presentes Bases de Actuación tienen como ámbito territorial el Área de Reforma Interior A-ROQ-02 delimitada por la Innovación 2/2016 del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar (en adelante, también, "**Unidad de Ejecución**" y "**PGOU**", respectivamente).

2. La actuación de transformación urbanística se ejecutará mediante el sistema de actuación por compensación, en su modalidad de junta de compensación, para lo que se constituirá, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y su Reglamento de desarrollo, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (en adelante, la "**LISTA**" y el "**RLISTA**", respectivamente).

3. La Junta de Compensación estará integrada por un representante de la Administración actuante, las personas propietarias de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución o que tengan derechos de aprovechamiento materializables en la misma que deseen participar en la actuación y, en su caso, una empresa urbanizadora).

### BASE II. Finalidad

1. La finalidad de estas Bases de Actuación es el establecimiento de las normas y criterios que han de regir, hasta su disolución y liquidación, la actuación de la Junta de Compensación, en orden a la ejecución de la urbanización y a la equitativa distribución entre sus miembros de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

2. En desarrollo de estas Bases, la Junta de Compensación, una vez constituida, procederá a redactar, aprobar y elevar al Ayuntamiento de Roquetas de Mar para su ratificación, el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



Documento por Defecto

Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 4/85



012. Otros

Código para validación: PYNFY-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 4/89

### BASE III. Normativa de aplicación

1. La incorporación de las personas propietarias a la Junta de Compensación supone la aceptación de estas Bases de Actuación como normas de obligado cumplimiento, por lo que les vincularán a todos los efectos.

2. En defecto de lo previsto en estas Bases de Actuación regirá el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre ("TRLSRU"), la LISTA y el RLISTA; la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa ("LEF"), el PGOU de Roquetas de Mar y las demás disposiciones que resulten de aplicación.

### BASE IV. Vigencia y modificación de las Bases de Actuación

1. Las presentes Bases de Actuación estarán vigentes hasta la disolución y liquidación de la Junta de Compensación, pero podrán ser objeto de modificación, requiriéndose para ello acuerdo de la Asamblea General adoptado por más del sesenta por ciento (60%) de las cuotas de la Entidad, y aprobación de la Administración actuante.

2. Cuando el acuerdo de modificación de las Bases afecte a la valoración de las fincas aportadas o a la distribución de beneficios y cargas entre los miembros de la Junta de Compensación, éste se deberá adoptar por unanimidad. De estos acuerdos se dará traslado, en todo caso, al Ayuntamiento de Roquetas de Mar.

### BASE V. Opciones de las personas propietarias para participar en la gestión de la actuación de transformación urbanística

1. Las personas propietarias de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución o que tengan derechos de aprovechamiento materializables en el mismo que no hayan promovido la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación podrán optar entre las siguientes alternativas, de conformidad con el artículo 101.3 de la LISTA:

- a) Participar en la gestión del sistema, adhiriéndose a la Junta de Compensación, optando entre abonar las cantidades que, por tal concepto, le sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 5/85



012. Otros

Código para validación: PYNVF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 5/89

lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que debían serles adjudicadas.

- 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.

2. Las personas propietarias no promotoras que no deseen participar en la actuación de transformación urbanística y renuncien a su derecho a participar en la Junta de Compensación podrán solicitar la expropiación forzosa de sus bienes y derechos afectados por la actuación en el plazo de audiencia e información pública posterior a la aprobación inicial por la Administración actuante de los Estatutos y Bases de Actuación (art. 218.1.c RLISTA).

3. Las personas propietarias no promotoras que se adhieran a la Junta de Compensación podrán optar entre abonar las cantidades que, por tal concepto, les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que debían serles adjudicadas.

4. Las personas propietarias que no opten en los plazos establecidos en las presentes Bases de Actuación y los Estatutos por alguna de las alternativas anteriores se someterán al régimen de reparcelación forzosa y compensarán los costes de urbanización imputables mediante cesión o parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente (artículo 101.4 LISTA y art. 218.1.d RLISTA).

#### **BASE VI. Fincas y derechos sujetos a la reparcelación**

Quedarán sujetos al procedimiento de equidistribución, que resulte aplicable, las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico, comprendidos dentro de los límites de la Unidad de Ejecución, y las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico adscritos, cuyos titulares tengan derecho a participar en el aprovechamiento reconocido a dicho ámbito, aunque tales fincas o aprovechamientos constituyan o se refieran a terrenos situados fuera de los límites del mismo.

NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



**Documento por Defecto**  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 6/85



#### **012. Otros**

Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 6/89

NO REQUIERE FIRMAS



**Documento por Defecto**  
Código para validación: QKOBE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 7/85

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00

NO REQUIERE FIRMAS



**012. Otros**  
Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 7/89

NO REQUIERE FIRMAS

## TÍTULO II. CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN DE FINCAS, DERECHOS Y OTROS ELEMENTOS AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA PROYECTADA

### BASE VII. Valoración de las fincas aportadas y definición de los derechos de los propietarios incorporados a la Junta de Compensación

1. Las fincas aportadas a la Junta de Compensación se valorarán en función del aprovechamiento urbanístico que les corresponda según su superficie y del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución en que se encuentra y por los criterios de valoración que, en su caso, resulten de aplicación según la legislación vigente, salvo acuerdo entre todas las personas propietarias que participen en la gestión de la actuación de transformación urbanística.

Los criterios voluntariamente establecidos por unanimidad de las personas propietarias que participen en la gestión de la actuación de transformación urbanística no podrán ser contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

En todo caso, deberán utilizarse criterios objetivos y generales para toda el área reparcelable.

2. De este modo, salvo acuerdo entre todas las personas propietarias que participen en la gestión de la actuación de transformación urbanística, el derecho de los propietarios se determinará en función del aprovechamiento urbanístico que les corresponde en la Unidad de Ejecución según la valoración de las fincas por ellos aportadas.

3. Este derecho se establecerá en función de la medición real de las fincas aportadas, por lo que, en el supuesto de que existan diferencias entre los títulos aportados y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquellos.

No obstante, en el acto de constitución de la Junta se estará a la superficie consignada en los títulos de propiedad, 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 de Ejecución.

NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 8/85



012. Otros

Código para validación: PYYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 8/89

NO REQUIERE FIRMAS

4. A cada una de las fincas se le asignará, en consecuencia, un porcentaje en relación con la superficie total de la Unidad de Ejecución, porcentaje que constituirá el coeficiente para la adjudicación de las fincas resultantes, por ser uniforme el aprovechamiento urbanístico en toda la Unidad de Ejecución y no estimarse necesaria la aplicación de ningún coeficiente de corrección en atención a los usos, localizaciones u otras circunstancias concurrentes en el ámbito.

5. La cuota de participación de cada propietario en la Junta de Compensación, constituirá el criterio general para la definición y cuantificación de sus derechos y obligaciones en dicha entidad, así como para la distribución de los beneficios y cargas.

#### **BASE VIII. Régimen económico de incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación**

Las personas propietarias integradas en el ámbito de la Junta de Compensación, hayan suscrito o no la iniciativa para el establecimiento del sistema, podrán incorporarse a la misma en los términos establecidos en los Estatutos y la normativa de aplicación mediante la aportación de sus fincas originarias o iniciales, pudiendo optar, para hacer frente a los costes de urbanización que les sean imputables, en función de su cuota de participación, entre el abono en metálico de los mismos o bien la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes (art. 218.1.b RLISTA).

#### **BASE IX. Reparcelación forzosa y expropiación de los propietarios no adheridos a la Junta que la soliciten o por incumplimiento de obligaciones**

1. Las personas propietarias de terrenos y titulares de derechos en la Unidad de Ejecución que no se incorporen a la Junta de Compensación serán reparcelados forzosamente, o, en su caso, expropiados, de conformidad con lo previsto en el artículo 104 de la LISTA.

2. Se seguirá el régimen de la aportación forzosa mediante reparcelación, sin más trámite, respecto a aquellos propietarios que no hubieren optado por la expropiación dentro del plazo que se le conceda al efecto, adjudicándole los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables.

NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



**Documento por Defecto**  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 9/85



**012. Otros**

Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 9/89

NO REQUIERE FIRMAS

3. Se aplicará la expropiación respecto de los bienes y derechos de aquellas personas propietarias que lo soliciten expresamente.

4. Con independencia de los supuestos de expropiación a solicitud de la persona propietaria ejercitada en tiempo legal, también procede la expropiación de los terrenos de los miembros de la Junta o, en su caso, el sometimiento al régimen de reparcelación forzosa, en caso de incumplimiento de las obligaciones previstas en los Estatutos y la legislación vigente.

5. No obstante, en ningún caso podrá instarse ninguno de los procedimientos anteriores hasta que haya transcurrido el plazo establecido en la notificación expresa de pago efectuado por el órgano competente de la Junta.

6. En todo caso, el pago de las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación, con los intereses y recargos que correspondan, siempre que se realice en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio, quedando todos los gastos que se originen a consecuencia de la iniciación del referido expediente a cargo del propietario moroso.

#### **BASE X. Fincas a expropiar y su valoración**

1. La Junta de Compensación tendrá la consideración jurídica de beneficiaria en los supuestos de expropiación de las personas propietarias que en tiempo legal lo hubieran solicitado o para los que procediera imperativamente por causa legal.

2. La Administración actuante podrá optar entre el procedimiento de tasación conjunta o el regulado en la LEF (arts. 42 y ss. TRLSRU).

3. Las fincas expropiadas por falta de incorporación de sus titulares a la Junta de Compensación se valorarán de acuerdo con lo prevenido en la ley.

#### **BASE XI. Criterios para valorar las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones**

1. Las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes en la Unidad de Ejecución no se considerarán como valores aportados, pero los que no

NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



**Documento por Defecto**  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 10/85



**012. Otros**

Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 10/89

NO REQUIERE FIRMAS

puedan conservarse se valorarán, con independencia del suelo, con arreglo a los criterios establecidos en la legislación estatal en materia de valoraciones.

El importe de las indemnizaciones se satisfará a sus propietarios o titulares con cargo al Proyecto de Reparcelación en concepto de gastos de urbanización.

2. Cuando dichos elementos hayan de conservarse por imperativo del planeamiento aprobado y estén situados sobre terrenos que no se adjudiquen a su titular habrán de ser indemnizados con cargo al Proyecto de Reparcelación, valorándose con arreglo a lo establecido en el párrafo anterior en concepto de gastos de urbanización.

3. Las obras de urbanización efectuadas por sus titulares en las fincas aportadas que resulten útiles para la ejecución del planeamiento serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al Proyecto de Reparcelación, satisfaciéndose su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran efectuado.

4. Las indemnizaciones correspondientes serán objeto de compensación, en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el miembro de la Junta de Compensación que deba percibir las por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización.

Si un propietario resulta acreedor neto, en el sentido de que las indemnizaciones y compensaciones que debe percibir son superiores al importe de los gastos de urbanización que le corresponden, su finca inicial sólo podrá ser ocupada previo pago de la indemnización que proceda y a reserva de la liquidación definitiva.

5. No se podrá aprobar el Proyecto de Reparcelación sin la previa expropiación de los terrenos y demás bienes afectados cuyas personas propietarias no se hubieran incorporado a la Junta de Compensación y hubieran manifestado expresamente su voluntad de que fueran expropiados sus derechos. La aprobación del Proyecto de Reparcelación no se podrá producir hasta tanto no se haya producido el pago o depósito de la valoración establecida.

6. El Proyecto de Reparcelación formulado por la Junta de Compensación podrá reservar terrenos a favor de la misma para su enajenación con la finalidad de sufragar, total o parcialmente, los gastos de urbanización.

NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00

**Documento por Defecto**  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 11/85



**012. Otros**  
Código para validación: PYYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 11/89



**BASE XII. Valoración derechos reales y personales constituidos sobre las fincas aportadas**

1. Los derechos y cargas sobre las fincas aportadas, compatibles con el planeamiento a ejecutar, formarán parte de la finca de reemplazo de cada titular. Si no se declara la carga o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios que puedan resultar serán a cargo del propietario que lo hubiese omitido y se deducirá del valor de las parcelas que les correspondan lo que resulte de las cargas omitidas.

2. Si existiesen derechos o cargas que sean incompatibles con el planeamiento a ejecutar, el Proyecto de Reparcelación deberá declararlo así, de modo justificado y fijar la indemnización correspondiente conforme a las reglas de la legislación de expropiación forzosa y las normas de valoración del suelo, sin perjuicio de lo que, en su caso, resuelva al respecto la jurisdicción competente. En cualquier caso, los derechos o cargas incompatibles se considerarán extinguidos en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de compensación.

3. Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga y el procedimiento a seguir se estará a lo previsto en la normativa básica estatal en materia de expropiaciones, valoraciones e inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos de contenido urbanístico.

4. La ejecución de la actuación de transformación urbanística comporta la extinción de las servidumbres prediales incompatibles con ella y la de los arrendamientos urbanos y rústicos existentes sobre las fincas que serán objeto de indemnización conforme a los criterios establecidos en la normativa de aplicación.

5. Los derechos reales que no deban extinguirse por la aprobación de la reparcelación se adjudicarán a sus titulares originarios por el mismo concepto en que lo fueron originariamente. La persona propietaria afectada deberá compartir con el titular del derecho real el valor de la cuota asignada.

**BASE XIII. Valoración de edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y usos legalmente existentes en los terrenos originarios que deban demolerse, destruirse o cesar para la ejecución del planeamiento**

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



**Documento por Defecto**  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 12/85



**012. Otros**

Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 12/89

1. Las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones y otros elementos legalmente existentes sobre las fincas aportadas que no puedan conservarse, se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará al propietario interesado, con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización.

2. Se considerará necesario el derribo o destrucción de estos elementos cuando su eliminación sea necesaria para ejecutar las obras de urbanización, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su propietario y cuando su conservación sea absolutamente incompatible con el planeamiento.

3. En todo caso, el Proyecto de Reparcelación respetará las edificaciones existentes que sean compatibles con el planeamiento adecuando la división parcelaria a las necesidades de su preservación.

4. Las indemnizaciones correspondientes serán objeto de compensación, en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el miembro de la Junta de Compensación por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización.

Si una persona propietaria resulta acreedora neta, en el sentido de que las indemnizaciones y compensaciones que debe percibir son superiores al importe de los gastos de urbanización que le corresponden, su finca inicial sólo podrá ser ocupada previo pago de la indemnización que proceda y a reserva de la liquidación definitiva.

5. Respecto de las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y usos que deban desaparecer, el acuerdo de ratificación del Proyecto de Reparcelación gozará del mismo efecto que el acta de ocupación en el procedimiento expropiatorio, quedando la Junta de Compensación facultada desde ese momento para proceder a su eliminación material.

#### **BASE XIV. Valoración de las aportaciones de empresas urbanizadoras que participen en la Junta de Compensación**

1. En el supuesto en el que se incorporaran una empresa o empresas urbanizadoras que asuma la financiación de la actuación o la prestación de sus servicios profesionales especializados de acuerdo con las condiciones libremente pactadas entre ambas partes, la Asamblea General de la Junta de Compensación determinará

NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



**Documento por Defecto**  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 13/85



**012. Otros**

Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 13/89

NO REQUIERE FIRMAS

la parte de su remuneración que se abonará mediante la adjudicación de suelo urbanizado de valor equivalente.

A tal efecto, la retribución profesional por la gestión urbanística no podrá ser superior al 10% de los gastos de urbanización.

2. Los derechos políticos y económicos correspondientes al coeficiente de participación que se atribuya a la empresa urbanizadora de la Junta de Compensación sólo se podrán ejercitar cuando se haya garantizado por ésta el cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo dispuesto en los Estatutos, salvo que la empresa urbanizadora aporte aval bancario por la totalidad de los costes asumidos, supuesto en el que se arrogará de forma inmediata y plena el ejercicio de los derechos económicos y políticos que les corresponda

NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



**Documento por Defecto**  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 14/85



**012. Otros**  
Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 14/89

NO REQUIERE FIRMAS

### TÍTULO III. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

#### BASE XV. Forma de contratación

1. La adjudicación de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta de Compensación, con los requisitos y efectos que se recogen en los Estatutos y en estas Bases, que deberán prestar garantías de la correcta ejecución de la obra.

2. Si no fuera así, la ejecución material de las obras de urbanización se llevará a cabo por la empresa o empresas constructoras que se seleccionen por la Asamblea General de la Junta de Compensación conforme a los principios de publicidad, concurrencia y adjudicación a la oferta económicamente más ventajosa.

3. En cualquier caso, en el contrato de ejecución de obras se garantizará el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de Urbanización.
- b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.
- c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por la inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.
- d) La retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta de Compensación, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra y expirado el plazo de garantía.
- e) El modo y plazos para el abono por la Junta de Compensación de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00

**Documento por Defecto**  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 15/85



**012. Otros**  
Código para validación: PYNFY-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 15/89



## BASE XVI. Costes de la urbanización

1. Los terrenos quedan afectados a la operación reparcelatoria, que se hará constar en el Registro de la Propiedad a instancia de la Junta de Compensación, a la que se unirá certificación administrativa de la constitución de la Junta y de estar incluida la finca en la Unidad de Ejecución, mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes (art. 102.4 LISTA).

La nota marginal tendrá una duración de tres (3) años y podrá ser prorrogada por otros tres (3) a instancia de la Junta.

2. Las fincas resultantes quedarán afectas, con carácter real, al pago de los costes de la urbanización en la proporción que corresponda, afección que se cancelará mediante certificación de la Junta de Compensación, una vez sufragados los mismos.

3. La afección real no se extenderá a la finca de resultado de las personas propietarias que hayan detraído de su aprovechamiento urbanístico la compensación de gastos de urbanización a favor de la Junta de Compensación, empresa urbanizadora u otro miembro de la Junta de Compensación.

4. Cuando se haya recepcionado una fase de la urbanización (recepción parcial), la Administración actuante podrá aprobar la concentración de la carga urbanística a que estuvieran sujetas una o varias parcelas de dicha fase de la urbanización en otras parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, o bien resolver que la afección no produzca efecto respecto de las mismas siempre que se hubieren constituido las garantías al efecto conforme a lo dispuesto en los artículos 92.6 de la LISTA y 163 y concordantes del RLISTA.

5. Los costes de la urbanización serán satisfechos por quienes resulten propietarios de suelo conforme al Proyecto de Reparcelación.

6. Se estimarán como costes de urbanización los que establecen los artículos 95 de la LISTA y 189 del RLISTA, así como, en general, los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización, conforme al Proyecto de Urbanización que se apruebe, además de los intereses y amortización de créditos que se concierten, en su caso, para realizar las obras.

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 16/85



## 012. Otros

Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 16/89

7. El importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiación serán satisfechos por los miembros en proporción a sus respectivas participaciones.



**Documento por Defecto**  
Código para validación: QKOBE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 17/85

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00

NO REQUIERE FIRMAS



**012. Otros**  
Código para validación: PYNFY-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 17/89

NO REQUIERE FIRMAS

#### TÍTULO IV. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

##### BASE XVII. Transmisión de terrenos afectados y de las obras de urbanización

1. La transmisión al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, en pleno dominio y libre de cargas de los terrenos de cesión obligatoria (destinados a viales, equipamiento y zonas verdes), tendrá lugar, por ministerio de la Ley, en virtud del acuerdo de ratificación del Proyecto de Reparcelación. No obstante, la Junta de Compensación y, en su nombre, el contratista por ésta designado, podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.

2. Una vez que la Junta de Compensación reciba de la empresa constructora las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones, cuya ejecución estuviese prevista en el planeamiento y Proyecto de Urbanización, se cederán al Ayuntamiento en el plazo no superior a tres (3) meses, contados desde la citada fecha de recepción definitiva por la Junta de Compensación.

El período de garantía para responder de defectos de construcción por la Junta de Compensación será de un (1) año a partir de la fecha de recepción de las obras.

3. El aprovechamiento urbanístico susceptible de ser materializado será proporcional al aprovechamiento urbanístico al que subjetivamente tengan derecho los adjudicatarios, produciendo el acuerdo de ratificación del Proyecto de Reparcelación la cesión de derecho al Ayuntamiento de las fincas resultantes que le corresponda en pago del resto de aprovechamiento.

4. Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos y servicios por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, la conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio aplicable a la distribución de beneficios y cargas, para el pago de cuotas de conservación.

##### BASE XVIII. Cuotas de participación

1. La participación de cada propietario en la Junta de Compensación, tanto en la distribución de beneficios como en las cargas o pérdidas, será proporcional a la

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00

Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 18/85



012. Otros  
Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 18/89



superficie de las parcelas respectivas situadas dentro de la delimitación de la Unidad de Ejecución y los que tengan derecho a participar de la actuación.

2. Los promotores aceptarán formalmente dichas cuotas de participación y la incorporación de los demás propietarios en forma reglamentaria llevará implícita la aceptación de aquellas.

3. En el supuesto de incorporación de empresa urbanizadora a la Junta de Compensación, en el momento de su integración en ésta, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios, asignándose la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada.

#### **BASE XIX. Valoración y adjudicación de las fincas edificables resultantes**

1. Toda la superficie de la Unidad de Ejecución que, con arreglo al planeamiento no esté afecta a uso dotacional público y sea susceptible de aprovechamiento urbanístico privado, aunque no sea edificable, será objeto de adjudicación en el Proyecto de Reparcelación entre los miembros de la Junta, y se efectuará en proporción a sus respectivos derechos en la compensación determinados conforme a lo previsto en los Estatutos y en las presentes Bases de Actuación.

2. Asimismo, el acuerdo de ratificación del Proyecto de Reparcelación producirá, por ministerio de la Ley, la transmisión al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria.

3. La valoración de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación en orden a su adjudicación entre los miembros de la Junta se hará por referencia a las unidades de aprovechamiento, siendo éstas expresivas del valor de ponderación asignado a los distintos usos en relación con el uso y tipología característicos.

4. Para la adjudicación de las fincas resultantes entre los miembros de la Junta se habrán de tener en cuenta preferentemente los siguientes criterios:

- a) Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la Unidad de Ejecución con arreglo a su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones. A tal efecto, se podrán aplicar justificadamente, y solo a los efectos de la equidistribución

NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



**Documento por Defecto**  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 19/85



**012. Otros**

Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 19/89

NO REQUIERE FIRMAS

de beneficios y cargas en el ámbito de actuación, coeficientes de ponderación concretos y actualizados al momento del inicio del procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación para cada uso y tipología, y sus distintas ubicaciones, en función de la ordenación detallada aprobada.

- b) Se procurará, siempre que sea posible y evitando la constitución de proindivisos entre distintos adjudicatarios, que las fincas adjudicadas estén situadas en el mismo lugar o en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares. Cuando la localización sea distinta, la adjudicación podrá corregirse mediante ponderación de los valores, según su localización, de las fincas originarias y resultantes, siempre que la diferencia entre ellos sea apreciable y así lo justifique.
- c) El mismo criterio se seguirá para la adjudicación del aprovechamiento urbanístico del subsuelo, cuando no esté ligado al resto de la parcela o finca de resultado. A dichos efectos, cuando los aprovechamientos urbanísticos del subsuelo no estén expresamente desvinculados por el Proyecto de Reparcelación, se entenderán atribuidos al adjudicatario de la parcela.
- d) Cuando en la unidad reparcelable se incluyan terrenos edificados con arreglo al planeamiento, estos no serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesario y de las compensaciones económicas que procedan.

Si se trata de fincas que sólo están parcialmente edificadas, la regla anterior sólo será aplicable a la parte de la finca que esté edificada, pudiendo segregarse la superficie libre.

- e) En los terrenos en que existan edificios no ajustados al planeamiento, se adjudicarán íntegramente a sus primitivos propietarios, sin perjuicio de la regularización de linderos y de las operaciones pertinentes siempre que concurran las siguientes circunstancias: a) que no sea necesaria su demolición para la ejecución de las obras de urbanización previstas en el plan; b) que no estén destinados a usos radicalmente incompatibles con la ordenación; c) que no esté decretada su demolición en virtud de

NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00

**Documento por Defecto**  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 20/85



**012. Otros**  
Código para validación: PYNFY-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 20/89



expediente de infracción urbanística; d) que la superficie edificada no sea inferior a la parcela mínima edificable, a menos que quede comprendida en una finca resultante de mayores dimensiones, que corresponda al adjudicatario, con arreglo a su derecho; e) que el derecho del propietario en la reparcelación no sea inferior, en más del 15%, al que corresponda a la parcela mínima edificable; f) que el aprovechamiento que corresponda a la superficie edificada no exceda en más del 15% del derecho del adjudicatario, a menos que se trate de edificaciones residenciales habitadas por personas que no sean el propio adjudicatario o su familia.

- f) Se procurará la máxima agrupación y contigüidad de las fincas que se adjudiquen a cada miembro.
- g) Siempre que las normas de parcelación lo permitan se procurará la correspondencia más exacta posible entre la cuota de participación de los miembros de la Junta y la cuota de adjudicación en terrenos.
- h) Se tratará de adjudicar parcelas independientes a cada miembro, siempre que la cuantía de su derecho lo permita, evitando la constitución de proindivisos. A estos efectos, podrá procederse a la reparcelación económica, mediante el reconocimiento de las indemnizaciones económicas sustitutorias correspondientes con la rectificación de configuración y linderos que procedan de las fincas, cuando así lo acepten las personas propietarias que representen el 50% de la superficie total de la Unidad de Ejecución con la finalidad de evitar la constitución de proindivisos.
- i) No obstante, se adjudicarán en proindiviso cuando así se solicite expresamente por los miembros de la Junta de Compensación. Asimismo, cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a tales propietarios, si bien antes se constatará que no existe posibilidad de adjudicar una parcela de resultado de titularidad exclusiva. Esta misma regla se aplicará en cuanto a los excesos cuando, por exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga. Dichos defectos o excesos en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero.



**Documento por Defecto**  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 21/85

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00

NO REQUIERE FIRMAS



**012. Otros**  
Código para validación: PYNFY-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 21/89

NO REQUIERE FIRMAS

- j) Si el derecho de algún propietario no alcanzase el quince por ciento (15 %) de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico si así es acordado por la Asamblea de la Junta de Compensación. La misma regla se aplicará cuando los excesos a que se refiere el párrafo anterior no alcancen dicho tanto por ciento. En todo caso, las diferencias de adjudicación, si existieran, serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose conforme al artículo 40 del TRLSRU.
- k) Se tratará de adjudicar a cada propietario, siempre que su aprovechamiento y las características de las parcelas resultantes lo permitan, parcelas de todos los usos y tipologías existentes en proporción a su derecho.
- l) Cuando se aporten las fincas en régimen de propiedad en proindiviso, la adjudicación de las parcelas resultantes se efectuará también en proindiviso, salvo que los propietarios hicieran constar lo contrario y la cuantía de su derecho permitiera adjudicar parcelas de forma individualizada a los copropietarios en correspondencia con aquella.
- m) Cuando existieran diferencias de adjudicación, estas serán objeto de compensación económica entre los interesados

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00

#### **BASE XX. Compensaciones en metálico**

1. En los supuestos en que no sea posible la exacta correspondencia entre la cuota de participación de un miembro de la Junta de Compensación y la cuota de adjudicación de los terrenos, el defecto o el exceso se compensarán en metálico.
2. Para calcular la suma compensatoria de diferencias se atenderá al valor que resulte con arreglo a los criterios establecidos en la ley y en las presentes Bases de Actuación.
3. Se procurará que la atribución de compensaciones en metálico sea proporcionada y equivalente entre todos los miembros de la Junta, evitando adjudicaciones en terrenos que obliguen a posteriores indemnizaciones sustitutorias en dinero a otros miembros.



**Documento por Defecto**  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 22/85



**012. Otros**  
Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 22/89

4. Cuando se reduzcan los terrenos adjudicables, sea por su transmisión directa por la Junta de Compensación o por su atribución a la empresa urbanizadora, el derecho de los miembros de la Junta se transformará parcialmente en derecho a una compensación de dinero, que supondrá una reducción porcentual en la adjudicación *in natura*, determinada por la proporción existente entre el valor de los terrenos transmitidos y el total.

5. El Proyecto de Reparcelación deberá incluir una cuenta de liquidación provisional individualizada respecto de cada propietario. De resultar alguno de ellos acreedor neto, su finca inicial sólo podrá ser ocupada previo pago de la indemnización que proceda y a reserva de la liquidación definitiva.

#### **BASE XXI. Momento de la adjudicación y momento de la edificación de los terrenos**

1. La ratificación del Proyecto de Reparcelación efectuada por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar tras la aprobación del mismo en el seno de la Junta de Compensación, y la expedición de documentos con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos o la protocolización notarial del mismo, habilitarán para su inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente en los términos establecidos en el artículo 103.5 de la LISTA.

2. La ejecución de las obras de urbanización será previa o simultánea a la edificación, en su caso, conforme a las fases de urbanización definidas.

3. No podrá concederse licencia municipal de obras, ni surtirán efectos las declaraciones responsables, sin la acreditación del cumplimiento de los siguientes requisitos para poder llevar a cabo la edificación de forma simultánea a las obras de urbanización:

- a) Firmeza del acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación en vía administrativa y aprobación del Proyecto de Urbanización.
- b) Que, por el estado de realización de las obras de urbanización, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar prevea que a la terminación de la

NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



**Documento por Defecto**  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 23/85



**012. Otros**

Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 23/89

NO REQUIERE FIRMAS

edificación la respectiva parcela contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar. Será preceptivo aportar certificación de obra ejecutada suscrito por la dirección facultativa de las mismas y constitución de garantía por las obras pendientes de ejecutar.

- c) Que, en el escrito de solicitud de la pertinente licencia, adquiera el compromiso formal y expreso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación o instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización, o de la fase de las obras de urbanización en que se localice, y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como el compromiso de consignar esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación o instalación o partes de las mismas.
- d) No podrá concederse licencia municipal, ni causarán efecto las declaraciones responsables, de utilización u ocupación hasta que no estén recepcionadas las obras de urbanización de la fase correspondiente.
- e) Presentación de garantía suficiente para asegurar la ejecución de la urbanización conforme a la normativa de aplicación.

## BASE XXII. Régimen económico

1. Para el pago del justiprecio, indemnizaciones y gastos de urbanización, conservación y complementarios, los miembros asociados deberán ingresar en la Junta de Compensación las cantidades que les corresponda satisfacer dentro del plazo máximo de quince (15) días desde que se efectuase el requerimiento por el Presidente de la Asamblea General a dicho efecto, transcurrido el cual, si no se hubiese efectuado el pago, la cantidad adeudada a la Junta de Compensación se incrementará con el interés legal del dinero; sin perjuicio de las demás consecuencias que se prevean.

2. Para ello, la Junta de Compensación abrirá una cuenta corriente mancomunada en una entidad bancaria. Todas las operaciones de pago o abono que se realicen por la Junta de Compensación con cargo a sus fondos exigirán la firma mancomunada del Presidente y otro miembro de la Junta (propietario o secretario).

NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



**Documento por Defecto**  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 24/85



**012. Otros**

Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 24/89

NO REQUIERE FIRMAS

3. La Junta de Compensación podrá, por acuerdo mayoritario, exigir a sus miembros además del pago del interés de demora mencionado anteriormente, el pago de los gastos bancarios (descubiertos, etc.) imputable al impago de la cuota correspondiente.

4. Sin embargo, la Junta de Compensación podrá, por acuerdo mayoritario, exigir a sus miembros el ingreso en la entidad bancaria, con antelación de seis (6) meses, de las aportaciones necesarias para satisfacer los gastos previsibles para el semestre.

5. La Junta de Compensación, por acuerdo de su órgano de administración, podrá instar al Ayuntamiento la vía de apremio para exigir a sus miembros el pago de las cantidades adeudadas, sin perjuicio de poder optar por reclamar la deuda en vía judicial o solicitar del Ayuntamiento la aplicación de la reparcelación forzosa o, en su caso, expropiación de los bienes y derechos del miembro moroso, tal como se regula en el artículo 101.4 de la LISTA, en beneficio de la Junta de Compensación.

A tal efecto, será suficiente la certificación librada por el Secretario de la Junta de Compensación, con el visto bueno del Presidente, en la que conste nombre, apellidos y domicilio del miembro moroso, la cantidad adeudada, concepto por la que se ha devengado y que la misma ha vencido y no ha sido pagada.

6. También podrá la Junta de Compensación instar la expropiación como beneficiaria de los terrenos pertenecientes a los propietarios que, requeridos por plazo no inferior a tres (3) meses, incumplieran las obligaciones y cargas impuestas que se establezcan.

7. En este supuesto, al justiprecio se sumarán las cantidades satisfechas para gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembolsarse las cuotas ordinarias que hayan sido satisfechas, ni los intereses de demora aplicados por mora en el abono de alguna cuota de urbanización, que quedarán a beneficio de la Junta de Compensación.

### **BASE XXIII. Distribución de beneficios y pérdidas**

La distribución de beneficios y pérdidas se hará conforme a las normas que siguen:

- a) La Asamblea General formulará y aprobará la liquidación provisional, que aclarará la aportación financiera de carácter provisional que ha de

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00

**Documento por Defecto**  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 25/85



**012. Otros**  
Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 25/89



imponerse sobre las diferentes parcelas resultantes como consecuencia de los costes derivados de la ejecución.

- b) La liquidación comprenderá tanto el beneficio o pérdida como la participación que, en uno y otro caso, corresponde a cada miembro de la Junta.
- c) La fijación del beneficio o pérdida se efectuará con arreglo a los criterios de valoración establecidos en la presentes Bases de Actuación.
- d) La distribución de los beneficios o pérdidas se hará a prorrata entre todos los miembros de la Junta adjudicatarios de fincas resultantes, con arreglo al valor de éstas.

#### **BASE XXIV. Conservación de la urbanización hasta su recepción municipal**

En tanto no se produzca la recepción de los terrenos y servicios por la Administración actuante, la conservación de la urbanización corresponde a la Junta de Compensación, constituyendo un gasto de urbanización.

#### **BASE XXV. Responsabilidad de la Junta de Compensación**

1. La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de Roquetas de Mar de la urbanización completa de la Unidad de Ejecución, tanto en lo que respecta a las características técnicas de la obra como en lo referente a los plazos de ejecución y transmisión a la Administración local de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.
2. En caso de no ejecutarse la urbanización, la Administración actuante podrá incoar expediente conducente a la sustitución del sistema de compensación conforme a lo previsto en los artículos 104 de la LISTA y 223 y ss. del RLISTA.
3. La Junta de Compensación será responsable ante cada uno de sus miembros del daño patrimonial que pudieran sufrir por la actuación de aquella.

NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



**Documento por Defecto**  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 26/85



**012. Otros**

Código para validación: PYYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 26/89

## ANEXO I: COMPROMISOS DE PLAZOS DE EJECUCIÓN TOTALES Y PARCIALES DE LAS DIFERENTES ACTIVIDADES DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

De conformidad con las condiciones de desarrollo y programación contenidas en la ficha del ámbito A-ROQ-02 del PGOU de Roquetas de Mar, los plazos de ejecución habrán de cumplir determinados objetivos temporales distribuidos conforme a los siguientes plazos parciales que complementan, igualan o mejoran las determinaciones sobre programación inicialmente establecidas en el instrumento de ordenación:

- Constitución de la Junta de Compensación: en el plazo de un (1) mes desde la notificación de la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación y su publicación.
- Formular el Proyecto de Reparcelación para su aprobación por la Junta de Compensación: en el plazo de un (1) mes desde la constitución de la Junta.
- Presentación al Ayuntamiento del Proyecto de Reparcelación para su ratificación: en el plazo de un (1) mes desde la aprobación del mismo en el seno de la Junta de Compensación.
- Presentación del Proyecto de Urbanización para su aprobación por la Administración actuante: en el plazo de doce (12) meses desde la constitución de la Junta de Compensación.
- Inicio de las obras de urbanización: en el plazo de tres (3) meses desde la ratificación administrativa del Proyecto de Reparcelación y la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- Finalización de las obras de urbanización: conforme a la planificación y las fases establecidas en el plan de etapas previsto en el Proyecto de Urbanización.

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



**Documento por Defecto**  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 27/85



**012. Otros**  
Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 27/89

**ANEXO II: OFERTA DE ADQUISICIÓN A LAS PERSONAS PROPIETARIAS QUE NO SUSCRIBAN LA INICIATIVA DE LOS TERRENOS DE SU TITULARIDAD AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN**

1. A las personas propietarias de terrenos incluidos que no suscriban la iniciativa para el establecimiento del sistema se les abonará, si así lo aceptan expresamente, CUARENTA Y TRES EUROS CON CINCUENTA Y TRES CENTIMOS (43,53 €) por cada metro cuadrado de suelo (m<sup>2</sup>) de su titularidad afectados por la actuación.

2. La oferta de adquisición de suelo aportado sin urbanizar se ha realizado considerando que los terrenos se encuentran en situación básica rural conforme a lo dispuesto en la normativa de valoración vigente (TRLSRU y Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, en adelante "RVLS").

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

Número de anotación: 37274  
Fecha de anotación: 24/09/2026 8:42:00



**Documento por Defecto**  
Código para validación: E9F5D-6CL68-GA2MO  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 1/1



**012. Otros**  
Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 28/89

### ANEXO III: PRESUPUESTO ESTIMADO DE GASTOS TOTALES DE URBANIZACIÓN

El presupuesto estimado de los gastos totales de urbanización (art. 189 RLISTA) asciende a 1.106.665,90 euros, conforme al siguiente desglose:

- Coste de ejecución material de las obras: 608.465,00 €, según el siguiente desglose:

| CAP.                | DESCRIPCIÓN                           | %             | P.E.M. (€)          |
|---------------------|---------------------------------------|---------------|---------------------|
| 1                   | Movimiento de Tierras                 | 18,000        | 109.523,70 €        |
| 2                   | Red de abastecimiento de agua y riego | 6,000         | 36.507,90 €         |
| 3                   | Red de saneamiento                    | 8,000         | 48.677,20 €         |
| 4                   | Red de media y baja tensión           | 22,000        | 133.862,30 €        |
| 5                   | Red de telecomunicaciones             | 0,800         | 4.867,70 €          |
| 6                   | Red de alumbrado público              | 1,500         | 9.126,98 €          |
| 7                   | Red viaria y señalización             | 40,000        | 243.386,00 €        |
| 8                   | Ajardinamiento y mobiliario urbano    | 1,200         | 7.301,58 €          |
| 9                   | Control de calidad                    | 0,500         | 3.042,33 €          |
| 10                  | Gestión de residuos                   | 0,500         | 3.042,33 €          |
| 11                  | Seguridad y Salud                     | 1,500         | 9.126,98 €          |
| <b>P.E.M. TOTAL</b> |                                       | <b>100,00</b> | <b>608.465,00 €</b> |

- Gastos generales y beneficio industrial: 115.608,35 euros
- Gastos de honorarios profesionales del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada, de los instrumentos de ejecución y de la dirección técnica de las obras de urbanización y de sus instrumentos de evaluación ambiental. Estos gastos también incluirán los que se puedan producir por levantamientos topográficos y planimetría digitalizada: 80.000 euros.
- Gastos de gestión del sistema: 50.000 euros.
- Indemnizaciones que procedan en favor de los propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de ordenación, o a plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste, así como el coste de la demolición de estos. También se incluirán las indemnizaciones por la extinción de servidumbres

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00

Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 29/85



012. Otros  
Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 29/89



prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el instrumento de ordenación: 100.000 euros.

- Los gastos derivados de la garantía para la ejecución de las obras de urbanización: 42.592,55 euros.
- Los costes que resulten imputables para dar cumplimiento a los derechos de realojo y retorno legalmente preceptivos: 10.000 euros.
- Gastos derivados de actuaciones notariales y registrales: 50.000 euros.
- Otros: 50.000 euros.

NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



**Documento por Defecto**  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 30/85



**012. Otros**  
Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 30/89

NO REQUIERE FIRMAS

**ANEXO IV: OFERTA DE COMPENSACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN MEDIANTE CESIÓN DE TERRENOS EDIFICABLES PARA LAS PERSONAS PROPIETARIAS QUE SE ADHIERAN A ESTA INICIATIVA OPTANDO POR DICHA COMPENSACIÓN, Y A LAS PERSONAS PROPIETARIAS SUJETAS A REPARCELACIÓN FORZOSA**

1. A las personas propietarias de suelo y derechos que opten por la compensación de los costes de urbanización mediante la cesión de terrenos edificables, así como a los que queden sujetos a reparcelación forzosa, conforme a lo previsto en los artículos 101.3 y 101.4 de la LISTA y 210.2.b) del RLISTA, se les detraerá una (1) unidad de aprovechamiento por cada SESENTA Y SEIS CON CUARENTA Y SEIS EUROS (66,46 €) de cargas urbanísticas que les corresponda.

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

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

Idéntico régimen se seguirá respecto de las fincas de las personas propietarias que por cualquier causa fueran objeto de reparcelación forzosa.

4. En el supuesto de expropiación forzosa, se estará a las reglas de valoración establecidas en la normativa de aplicación (TRLSRU y el RVLS).

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



**Documento por Defecto**  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 31/85



**012. Otros**  
Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 31/89

ÍNDICE

TÍTULO I. DENOMINACIÓN, DOMICILIO, OBJETO Y FINES.

Artículo 1. Denominación.

Artículo 2. Naturaleza.

Artículo 3. Normativa aplicable.

Artículo 4. Domicilio.

Artículo 5. Objeto.

Artículo 6. Funciones.

TÍTULO II. ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

Artículo 7. Administración urbanística actuante.

TÍTULO III. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN Y DURACIÓN.

Artículo 8. Ámbito.

Artículo 9. Duración.

Artículo 10. Ejecución de las obras de urbanización por fases o etapas. Concentración de la carga urbanística en otras parcelas resultantes o cancelación de la carga urbanística y constitución de garantías alternativas tras la recepción parcial de las obras de urbanización.

TÍTULO IV. REQUISITOS DE INCORPORACIÓN.

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00

Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 32/85



012. Otros  
Código para validación: PYNFY-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 32/89



Artículo 11. Composición de la Junta de Compensación.

Artículo 12. Clases de miembros.

Artículo 13. Miembros fundadores.

Artículo 14. Miembros adheridos.

Artículo 15. Titularidades especiales.

Artículo 16. Empresas urbanizadoras.

**TÍTULO V. ÓRGANOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.**

Artículo 17. Órganos de gobierno de la Junta de Compensación.

**Capítulo 1. La Asamblea General**

Artículo 18. Naturaleza.

Artículo 19. Clases de Asamblea General.

Artículo 20. Facultades de la Asamblea General.

Artículo 21. Derecho de asistencia.

Artículo 22. Convocatoria.

Artículo 23. Constitución.

Artículo 24. Régimen de sesiones.

Artículo 25. Reajuste de cuotas.

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



**Documento por Defecto**  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 33/85



**012. Otros**  
Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 33/89

Artículo 26. Actas y certificaciones.

Capítulo 2. Consejo Rector

Artículo 27. Naturaleza.

Artículo 28. Miembros.

Artículo 29. Facultades del Consejo Rector.

Artículo 30. Convocatoria.

Artículo 31. Constitución.

Artículo 32. Régimen de sesiones.

Artículo 33. Actas y certificaciones.

Capítulo 3. El Presidente y Vicepresidente.

Artículo 34. Nombramiento.

Artículo 35. Funciones.

Capítulo 4. El Secretario.

Artículo 36. Nombramiento.

Artículo 37. Funciones.

Artículo 38. Sustitución.

TÍTULO VI. MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00

Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 34/85



012. Otros  
Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 34/89



Artículo 39. Derechos.

Artículo 40. Deberes.

Artículo 41. Cuotas de participación en la Junta de Compensación.

## TÍTULO VII. RÉGIMEN ECONÓMICO Y JURÍDICO.

### Capítulo 1. Régimen económico.

Artículo 42. Ingresos de la Junta de Compensación.

Artículo 43. Aportaciones de los miembros.

Artículo 44. Pago de las aportaciones.

Artículo 45. Gastos de la Junta de Compensación.

Artículo 46. Gastos anticipados al establecimiento del sistema de actuación.

Artículo 47. Contabilidad.

### Capítulo 2. Régimen jurídico.

Artículo 48. Vigencia de los Estatutos.

Artículo 49. Ejecutividad de los acuerdos.

Artículo 50. Ejercicio de acciones.

Artículo 51. Recursos administrativos.

Artículo 52. Responsabilidad de la Junta de Compensación.

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



**Documento por Defecto**  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 35/85



### 012. Otros

Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 35/89

TÍTULO VIII. CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Artículo 53. Constitución.

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

Artículo 54. Disolución.

Artículo 55. Liquidación.

NO REQUIERE FIRMAS

NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 36/85



012. Otros  
Código para validación: PYYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 36/89

## TÍTULO I. DENOMINACIÓN, DOMICILIO, OBJETO Y FINES

### Artículo 1. Denominación

1. Con la denominación de «Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución ARI-ROQ-02 del PGOU de Roquetas de Mar», se constituye una entidad colaboradora de la Administración urbanística actuante, Excmo. Ayuntamiento de Roquetas de Mar, para el desarrollo por el sistema de compensación del ámbito A-ROQ-02 delimitado por la Innovación del Plan General de Ordenación Urbana de Roquetas de Mar aprobada definitivamente en 26 de enero de 2023 (en adelante, el "**ARI**", "**Unidad de Ejecución**", la "**Junta de Compensación**" o la "**Entidad**" y la "**Innovación 2/2016**", respectivamente).

2. La Junta de Compensación estará integrada por las personas propietarias de terrenos de la Unidad de Ejecución o de aprovechamientos materializables en la mismo que actúen como promotoras de la actuación, por las que se incorporen de forma reglamentaria a la Entidad, por un representante de la Administración actuante y, en su caso, por una empresa urbanizadora.

### Artículo 2. Naturaleza

1. La Junta de Compensación, en su condición de entidad urbanística colaboradora, es un ente corporativo de Derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde la aprobación de sus Estatutos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, "**LISTA**").

2. La Junta de Compensación asume frente al Ayuntamiento de Roquetas de Mar la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

3. La Junta de Compensación actúa como fiduciaria, con pleno poder dispositivo, sobre las fincas originarias o parcelas de origen de las personas propietaria de la Unidad de Ejecución.

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 37/85



012. Otros

Código para validación: PYNVF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 37/89

4. La Junta de Compensación estará integrada a efectos de reparto de beneficios y cargas por las personas propietarias de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución.

5. La transmisión de la titularidad que determina la pertenencia a esta Junta de Compensación llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del transmitente, entendiéndose incorporado el adquirente a la Junta de Compensación en el momento de la transmisión, en atención a lo dispuesto en el artículo 131.5 del Reglamento General de la LISTA, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (en adelante, "**RLISTA**").

### Artículo 3. Normativa aplicable

1. La Junta de Compensación se regirá por los presentes Estatutos, por las Bases de Actuación que los acompañan, por la normativa contenida en la legislación urbanística autonómica aplicable (LISTA y RLISTA) y restantes normas que resulten de aplicación.

2. Las normas de Derecho público se aplicarán a los preceptos de los presentes Estatutos y las Bases de Actuación que regulan la organización, la formación de la voluntad de sus órganos de gobierno y las relaciones con la Administración actuante.

3. En el resto de las materias que se regulan en los presentes Estatutos y las Bases de Actuación serán de aplicación las normas de Derecho privado.

### Artículo 4. Domicilio

1. El domicilio de la Junta de Compensación se establece en Bulevar de El Ejido núm. 146, bajo, C.P. 4.700, El Ejido (Almería).

2. Este domicilio de la Junta de Compensación podrá ser trasladado por acuerdo de la Asamblea General.

3. La modificación del domicilio de la Entidad no se considerará una modificación de los presentes Estatutos y sólo requerirá comunicación a la Administración actuante

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00

Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 38/85



012. Otros  
Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 38/89



del acuerdo adoptado a tal efecto por la Asamblea General para su inscripción en el Registro Municipal de Entidades Colaboradoras.

4. Las sesiones de la Asamblea General de la Junta de Compensación se celebrarán preferentemente en el domicilio social de la Junta de Compensación o en el lugar que se haga constar en la correspondiente convocatoria, conforme a lo dispuesto en el artículo 22.2 de los presentes Estatutos.

#### Artículo 5. Objeto

La Junta de Compensación tendrá por objeto la gestión, desarrollo urbanístico y urbanización de la Unidad de Ejecución, con solidaridad de beneficios y cargas de las personas propietarias del suelo comprendido en su perímetro y, en su caso, por los demás titulares de aprovechamientos urbanísticos materializables en la Unidad de Ejecución, así como el desarrollo de todas las actuaciones exigidas por la ejecución del sistema de compensación de conformidad con las Bases de Actuación, los presentes Estatutos y la normativa urbanística de aplicación.

#### Artículo 6. Funciones

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

- a) Agrupar a las personas propietarias de los terrenos comprendidos dentro de su límite de actuación y, en su caso, a los titulares de aprovechamiento urbanístico materializables en la Unidad de Ejecución, así como a las entidades públicas que sean titulares de bienes demaniales o patrimoniales incluidos en el ámbito de la Junta de Compensación y, en su caso, la empresa urbanizadora que se incorpore a ésta, los cuales, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se integran en una acción común para la ejecución del planeamiento urbanístico y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios y, una vez ratificado el Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales previstas en él.

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



Documento por Defecto

Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 39/85



012. Otros

Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 39/89

- b) Ejercer la reparcelación forzosa de los terrenos de aquellas personas propietarias que no se adhieran al sistema de compensación y no hayan optado por la expropiación forzosa (art. 101.4 LISTA).
- c) Solicitar del Ayuntamiento de Roquetas de Mar el ejercicio de la potestad de expropiación forzosa, en beneficio de la Junta de Compensación, de los terrenos de las personas propietarias que hayan optado por ello conforme a los artículos 101.3.b) de la LISTA y 210.2.b) del RLISTA.
- d) Aprobar y fijar las condiciones de incorporación y representación de la empresa urbanizadora en la Junta de Compensación, de conformidad con los artículos 103.2 de la LISTA y 131.4.h) del RLISTA.
- e) Redactar y aprobar el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución A-ROQ-02 y solicitar a la Administración actuante su ratificación, así como realizar todas las actuaciones tendentes a su desarrollo, ejecución y debida inscripción en el Registro de la Propiedad, con adjudicación de las parcelas resultantes a los miembros de la Junta de Compensación
- f) Redactar el Proyecto de Urbanización e instar a la Administración actuante su aprobación, ejecutar las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución y solicitar a la Administración urbanística actuante su recepción conforme a lo dispuesto en los artículos 97 de la LISTA y 197 y siguientes del RLISTA.
- g) Realizar oferta de adquisición a las personas propietarias que no hayan suscrito la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación.
- h) Aprobar y fijar las condiciones de incorporación y representación de empresas urbanizadoras en la Junta de Compensación (art. 202.1.a RLISTA).
- i) Ejecutar las obras de urbanización contempladas en el Proyecto de Urbanización (art. 202.1.a RLISTA).

NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 40/85



012. Otros

Código para validación: PYNFY-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 40/89

NO REQUIERE FIRMAS

- j) Ceder a la Administración urbanística actuante las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones conforme a las determinaciones del planeamiento aplicable.
- k) Recaudar de las personas propietarias las cuotas de urbanización, indemnizaciones y demás derramas que se aprueben de conformidad con lo establecido en los presentes Estatutos, pudiendo, en caso de impago, exigir judicialmente a los miembros incumplidores su cumplimiento, e instar a la Administración actuante su reclamación mediante el procedimiento administrativo de apremio, o ambas cosas a la vez.
- l) Adquirir el aprovechamiento lucrativo, la edificabilidad o las fincas resultantes de valor equivalente al importe de los costes de urbanización de aquellas personas propietarias que, hayan suscrito o no la iniciativa, opten por el abono de sus costes de urbanización con parte del aprovechamiento lucrativo que pudiera corresponderles (art. 101.3.a de la LISTA).
- m) Formalizar operaciones de crédito para financiar la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos afectados.
- n) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los componentes de la Junta de Compensación ante cualquier autoridad o Administración pública y ante otros terceros.
- o) Solicitar el otorgamiento de los beneficios fiscales previstos en las disposiciones legales aplicables.
- p) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la Junta de Compensación, actuando como fiduciaria con poder dispositivo sobre las fincas originales o iniciales, sin que la incorporación de las personas propietarias a la Junta de Compensación comporte la transmisión a la misma del dominio de las fincas afectadas. Para adoptar alguno de los

NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 41/85



012. Otros

Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 41/89

NO REQUIERE FIRMAS

acuerdos enunciados en este apartado será necesaria la mayoría recogida en el artículo 24, apartado 3, de estos Estatutos.

- q) Ceder a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, la titularidad dominical de todos los terrenos que deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita, conforme a las determinaciones del planeamiento aplicables.
- r) Contratar a una empresa urbanizadora que asuma la financiación de la actuación, que podrá además prestar sus servicios profesionales especializados, de acuerdo con las condiciones libremente pactadas con la Entidad en los términos establecidos en los Estatutos.
- s) Contratar a la empresa constructora encargada de la ejecución material de las obras de urbanización o, en su caso, edificación (art. 202.1.a RLISTA).
- t) 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.
- u) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Municipal de Entidades Colaboradoras y mantener los datos de la Entidad debidamente actualizados en el citado registro administrativo.
- v) Interesar de los órganos competentes la aprobación o ratificación, según proceda, de los Proyectos de Urbanización, Reparcelación y Expropiación.
- w) La realización de toda clase de actos jurídicos conducentes a los fines de la Entidad, incluyendo la celebración de todas las operaciones que sean usuales en el tráfico financiero o bancario.
- x) En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan, según las disposiciones legales vigentes.

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 42/85



012. Otros

Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 42/89

2. En el supuesto del apartado c) del párrafo anterior, la expropiación forzosa se realizará por la Administración urbanística actuante, siendo beneficiaria la Junta de Compensación, y la titularidad de los terrenos expropiados será atribuida a la Entidad, que los incorporará a la gestión común.
3. Los terrenos expropiados en beneficio de la Junta de Compensación serán adjudicados, previas las oportunas operaciones de compensación, entre sus miembros proporcionalmente a las cuotas que les correspondan, salvo que la Asamblea General acuerde mantener su propiedad en común o su adjudicación a un juntero o a un tercero para el mejor cumplimiento de sus fines.

NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



Documento por Defecto  
Código para validación: QKOBE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 43/85



012. Otros  
Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 43/89

NO REQUIERE FIRMAS

## TÍTULO II. ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

### Artículo 7. Administración urbanística actuante

1. La Junta de Compensación ejercerá sus funciones bajo la tutela y control del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, que tendrá la consideración de Administración actuante a los efectos previstos en los artículos 89, 101 de la LISTA y 210 y concordantes del RLISTA (en adelante, la “**Administración actuante**”).
2. La Administración actuante designará un representante en la Junta de Compensación, con independencia de los representantes que haya de designar, en su caso, por su condición de titular de suelo y/o de aprovechamiento urbanístico.
3. El representante de la Administración actuante actuará en los órganos de la Entidad, con voz, pero sin voto, excepto en el caso de ser la Administración actuante titular de fincas de origen consistentes en suelo o aprovechamiento urbanístico.
4. Corresponde a la Administración actuante ejercer las atribuciones que resulten de la legislación vigente y, entre otras, las siguientes:
  - a) Tramitar las Bases de Actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación.
  - b) Inscribir el acuerdo de aprobación de los Estatutos y Bases de la escritura de constitución de la Entidad en el Registro Municipal de Entidades Colaboradoras.
  - c) Aprobar la disolución de la Entidad previa verificación del cumplimiento de sus fines.
  - d) Dirigir, inspeccionar y controlar la actividad de ejecución urbanística en la Unidad de Ejecución.

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00

Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 44/85



012. Otros  
Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 44/89



- e) Ratificar el Proyecto de Reparcelación o, en su caso, tras dos (2) votaciones sin alcanzar la mayoría suficiente en el seno de la Junta de Compensación, proceder a su aprobación en las circunstancias del artículo 222 del Reglamento de la LISTA.
- f) Expropiar los bienes y derechos en los supuestos previstos en los presentes Estatutos, las Bases de Actuación y la legislación aplicable, en beneficio de la Junta de Compensación.
- g) Auxiliar a la Junta de Compensación para, en su caso, recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización por la vía de apremio.
- h) Requerir a la Junta de Compensación para la presentación de certificaciones, documentos, memorias, planos, etc., que se estimen convenientes.
- i) Resolver los recursos que se formulen contra los acuerdos de los órganos de la Junta.
- j) Prestar a la Junta de Compensación el asesoramiento debido para el logro de sus fines.
- k) Asumir la representación en la Junta de Compensación, con carácter fiduciario, de los derechos e intereses de las propiedades litigiosas y de titular desconocido. Se considerará que exista titularidad litigiosa o controvertida cuando constare anotación preventiva de demanda de la propiedad en el Registro de la Propiedad.
- l) Ejercer cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística.

NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



**Documento por Defecto**  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 45/85



**012. Otros**

Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 45/89

### TÍTULO III. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN Y DURACIÓN

#### Artículo 8. Ámbito.

El ámbito territorial de la Junta de Compensación es el definido por la Innovación 2/2016 para el ARI A-ROQ-02, con una superficie de 23.672 m<sup>2</sup>.

#### Artículo 9. Duración

1. La Junta de Compensación tendrá la duración exigida para el cumplimiento de sus fines.
2. La disolución se producirá por el cumplimiento de los fines para los que ha sido creada conforme al artículo 54 de estos Estatutos.
3. La disolución de la Junta de Compensación no podrá acordarse por la Administración actuante hasta que esta haya cumplido todos sus compromisos de ejecución urbanística.
4. Sin perjuicio de lo anterior, las fincas de aquellos propietarios que hayan cumplido sus deberes urbanísticos, incluso de forma anticipada a la terminación de la totalidad de la urbanización, podrán quedar exoneradas de la afección urbanística conforme a lo dispuesto en los artículos 92.6 de la LISTA y 163, 164 y 220.5 del RLISTA.

#### Artículo 10. Ejecución de las obras de urbanización por fases o etapas. Concentración de la carga urbanística en otras parcelas resultantes o cancelación de la carga urbanística y constitución de garantías alternativas tras la recepción parcial de las obras de urbanización

1. La Junta de Compensación podrá solicitar a la Administración actuante la recepción parcial de las obras de urbanización, si así se contempla el Proyecto de Urbanización o se acuerda por la Administración actuante conforme al procedimiento para la

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00

Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 46/85



012. Otros  
Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 46/89



delimitación de unidades de ejecución previsto en los artículos 99.5 de la LISTA y 204, 206 y concordantes del RLISTA.

2. Cuando se haya recepcionado una fase de la urbanización (recepción parcial), la Administración actuante podrá aprobar la concentración de la carga urbanística a que estuvieran sujetas una o varias parcelas de dicha fase de la urbanización en otras parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, o bien resolver que la afección no produzca efecto respecto de las mismas siempre que se hubieran constituido las garantías al efecto conforme a lo dispuesto en los artículos 92.6 de la LISTA y 163 del RLISTA.

NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



**Documento por Defecto**  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 47/85



**012. Otros**  
Código para validación: PYNFY-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 47/89

NO REQUIERE FIRMAS

## TÍTULO IV. REQUISITOS DE INCORPORACIÓN

### Artículo 11. Composición de la Junta de Compensación.

1. La Junta de Compensación se integra por las personas, físicas o jurídicas, públicas o privadas, propietarias de terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución y por los titulares de aprovechamiento urbanístico materializable en la misma.

2. También podrán formar parte de la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que eventualmente se incorporen a la Junta conforme a las previsiones de estos Estatutos y de las Bases de Actuación.

La empresa urbanizadora coadyuvará con la Junta de Compensación en la financiación y gestión de la actuación en los términos que libremente pacten ambas partes sin que, en ningún caso, exima a la Entidad de las responsabilidades asumidas frente a la Administración actuante como entidad urbanística colaboradora (art. 134 RLISTA).

3. El Ayuntamiento de Roquetas de Mar se integrará en la Junta de Compensación como Administración actuante y también, en su caso, como propietario de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución o del exceso que, sobre el aprovechamiento subjetivo de los titulares de los suelos integrados en el ARI, representa el aprovechamiento objetivo de esta.

### Artículo 12. Clases de miembros

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

### Artículo 13. Miembros fundadores

Serán miembros fundadores las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución o de aprovechamiento materializable en la

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00

Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 48/85



012. Otros  
Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 48/89



misma que hayan presentado la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación y se constituyan en promotores de la Junta de Compensación.

#### Artículo 14. Miembros adheridos

1. Serán miembros adheridos las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos integrados en la Unidad de Ejecución o de aprovechamiento materializable en la misma que se incorporen o adhieran a la Junta de Compensación.

2. Para su incorporación a la Junta de Compensación deberán solicitarlo a la Administración actuante mediante escrito en que se haga constar tal solicitud.

3. Las personas propietarias de terrenos integrados en la Unidad de Ejecución o de aprovechamiento materializable en el mismo que no hayan formulado la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación podrán solicitar la adhesión o incorporación a la Junta de Compensación en los siguientes plazos:

- a) En el periodo de audiencia e información pública posterior a la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación por la Administración actuante.
- b) En el momento del otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación.
- c) En el plazo de un (1) mes posterior a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación adoptado por la Administración actuante (art. 132.7 RLISTA).

En la notificación que se practique a tal efecto se advertirá que la falta de incorporación a la Junta de Compensación comportará la aplicación del régimen de reparcelación forzosa, conforme a lo dispuesto en el artículo 101.4 de la LISTA.

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 49/85



La incorporación de nuevos miembros adheridos una vez transcurrido el plazo señalado en la letra c) solo se aceptará por acuerdo expreso de la Asamblea General de la Junta de Compensación (art. 219.4 RLISTA).

4. De las escrituras de adhesión de los miembros adheridos se dará traslado a la Administración actuante para su aprobación e inscripción en el Registro Municipal de Entidades Colaboradoras.

5. La incorporación de los miembros adheridos a la Junta de Compensación, que no podrá ser más gravosa para éstos que para los miembros fundadores, se realizará mediante la aportación de sus fincas originarias, y optando por alguna de las siguientes alternativas:

- a) Abonar las cantidades que en concepto de costes de urbanización y gestión le sean giradas en función de las cuotas respectivas;
- b) Aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas de valor equivalente a los costes de urbanización que le sean imputables.

6. El pago de la cantidad a que se refiere el párrafo anterior, letra a), no podrá ser dispensado en caso alguno, ni fraccionado su abono si así lo acuerda la Asamblea General de la Entidad, en cuyo caso deberán exigirse los intereses que correspondan.

7. Las personas propietarias podrán optar en el plazo señalado en el apartado primero de este artículo por la no participación 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 estuvieren afectos a la gestión urbanística (art. 101.3.b LISTA).

8. Transcurridos los plazos de incorporación a la Junta de Compensación descritos en el apartado 3 del presente artículo, los restantes propietarios de terrenos que no hubiesen manifestado su opción de incorporarse quedarán sujetos a reparcelación forzosa. También quedarán sujetos a la reparcelación forzosa aquellos propietarios

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 50/85



012. Otros

Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 50/89

que decidan no incorporarse a la Junta de Compensación, salvo que opten expresamente por ser expropiados (art. 101.4 LISTA).

9. La incorporación como propietario adherido supone la aceptación de los Estatutos y las Bases de Actuación de la Entidad.

### Artículo 15. Titularidades especiales

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

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

3. En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los copropietarios deberán designar una persona para el ejercicio de sus facultades como miembro, respondiendo solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones emanen de dicha condición.

Si no se designare representante en el plazo que al efecto se señale por la Junta de Compensación, será nombrado por esta que, a tal efecto, designará preferentemente al copropietario que titule el mayor porcentaje de titularidad o participación de la finca o derecho.

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

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 51/85



### 012. Otros

Código para validación: PYNFY-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 51/89

## Artículo 16. Empresas urbanizadoras

1. En cualquier momento podrán incorporarse a la Junta de Compensación una o varias empresas urbanizadoras que asuman la financiación de la actuación, y que podrán prestar sus servicios profesionales especializados de acuerdo con las condiciones libremente pactadas entre ambas partes (art. 134 RLISTA).

En este caso, será la Asamblea General de la Junta de Compensación la que fije y apruebe el Convenio a suscribir con dicha o dichas empresas.

2. Si la incorporación se produjese con posterioridad a la constitución de la Junta, el interesado en asumir la condición de empresa urbanizadora deberá solicitarlo por escrito a la Junta de Compensación, haciendo constar expresamente la aceptación de los presentes Estatutos y las Bases de Actuación, la solvencia económica y técnica de la que dispone, los compromisos que ambas partes podrían asumir y las garantías para asegurar su cumplimiento.

3. Corresponde a la Asamblea General, con el voto favorable de los miembros que representen más del cincuenta por ciento (50%) de los coeficientes de participación de la Entidad, aprobar la contratación de la empresa urbanizadora.

4. Para valorar las aportaciones de los urbanizadores y de las adjudicaciones a su favor, se estará a lo señalado en las Bases de Actuación.

5. Los gastos asumidos por la empresa urbanizadora, necesarios para la ejecución y desarrollo de la actuación, podrán ser retribuidos, total o parcialmente, con parcelas o solares resultantes de la actuación de transformación urbanística. En dicho caso, antes de la adjudicación a la empresa urbanizadora de las parcelas o solares resultantes, esta deberá prestar una garantía de valor equivalente para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones.

En ningún caso, podrá adjudicarse a la empresa urbanizadora parcelas o solares como pago en especie de sus aportaciones sin que previamente se haya constituido la garantía de valor equivalente anteriormente referida.

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00

Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 52/85



012. Otros  
Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 52/89



6. La empresa urbanizadora a la que se refiere este artículo podrá ser distinta de la empresa constructora, entendiéndose por tal aquella persona física o jurídica encargada de la ejecución material de las obras de urbanización o, en su caso, edificación
7. La empresa constructora será contratada por la Junta de Compensación por mayoría simple del total de las cuotas de urbanización o, en su caso, por la empresa urbanizadora.

NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



**Documento por Defecto**  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 53/85



**012. Otros**  
Código para validación: PYYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 53/89

NO REQUIERE FIRMAS

## TÍTULO V. ÓRGANOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

### Artículo 17. Órganos de gobierno de la Junta de Compensación

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

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

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

3. Los cargos en los órganos de gobierno de la Junta de Compensación no serán retribuidos y podrán recaer en personas físicas o jurídicas, a través, en este último caso, de un representante que sea persona física.

4. La Junta de Compensación podrá contratar al personal que considere necesario para el ejercicio de sus funciones.

### Capítulo I. De la Asamblea General

#### Artículo 18. Naturaleza

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

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 54/85



012. Otros

Código para validación: PYNFY-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 54/89

2. También participará en la Asamblea General, con voz y sin voto, el representante del Ayuntamiento designado por la Corporación en su condición de Administración urbanística actuante.

Sí actuará con voz y voto respecto de los terrenos patrimoniales o generadores de aprovechamiento urbanístico incluido en la unidad de ejecución.

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

#### Artículo 19. Clases de Asamblea General

1. Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias y extraordinarias.

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

- a) Dentro de los primeros meses de cada ejercicio económico, que coincidirá con los años naturales, celebrará sesión para conformar la gestión común y aprobar, en su caso, la Memoria y Cuentas del ejercicio económico anterior, previo informe, en su caso, de los Censores de Cuentas designados al efecto.
- b) Dentro de los tres (3) últimos meses de cada caño, se convocará para conocer y aprobar el presupuesto del ejercicio económico siguiente.

No obstante, a discreción de la Junta de Compensación, podrá optarse por convocar una (1) única reunión ordinaria anual para aprobar sendos puntos.

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

4. La Asamblea General extraordinaria se reunirá cuando lo estime necesario el Presidente, o lo soliciten por escrito miembros que representen, al menos, el veinte

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00

Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 55/85



012. Otros  
Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 55/89



por ciento (20%) de las cuotas, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar, y en cuyo caso el Presidente deberá convocar la Asamblea General extraordinaria solicitada dentro de los quince (15) días siguientes a la solicitud.

## Artículo 20. Facultades de la Asamblea General

1. Corresponden a la Asamblea General las facultades siguientes:

- a) Aprobar el Proyecto de Reparcelación y sus modificaciones, e instar a la Administración actuante su ratificación.
- b) Aprobar la modificación de los presentes Estatutos, para lo que se requerirá el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento (60%) de los coeficientes de participación en la Entidad.
- c) Aprobar la adhesión a la Junta de Compensación de nuevos miembros.
- d) Aprobar la memoria y cuentas de cada ejercicio económico.
- e) Aprobar el presupuesto de cada ejercicio de la Junta, que se corresponderá con el año natural.
- f) Aprobar las derramas de urbanización ordinarias para atender a los gastos de urbanización previstos en el presupuesto anual, así como fijar los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias.
- g) La imposición de derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual o para enjugar el déficit temporal de éste.
- h) Acordar, en su caso, la constitución de las garantías que hayan sido exigidas por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00

Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 56/85



012. Otros  
Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 56/89



- i) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados, en los términos previstos por el artículo 6.1.m) de estos Estatutos.
- j) Acordar la incorporación de una empresa urbanizadora con el quorum previsto en el artículo 16.3 de los presentes Estatutos.
- k) Contratar las obras de urbanización, salvo que ello corresponda a la empresa urbanizadora.
- l) Valorar las obras de urbanización y otros gastos de urbanización ejecutados o sufragados con anterioridad a la constitución de la Entidad por alguno de sus miembros o terceros que les deban ser compensados o reembolsados.
- m) Ejercitar toda clase de actos y negocios jurídicos de disposición, incluso los de riguroso dominio, respecto de las fincas aportadas por los miembros, o adquiridas por la Junta de Compensación, con la limitación que entraña el carácter de titular fiduciario de la Junta de Compensación.
- n) Instar de la Administración competente la expropiación forzosa por incumplimiento de las obligaciones por los miembros de la Junta de Compensación o la de aquellos propietarios que la hubiesen solicitado en forma.
- o) Acordar la disolución de la Junta de Compensación con arreglo a lo previsto en el Título IX de estos Estatutos.
- p) Aceptar a nuevos miembros de la Entidad con posterioridad a su constitución y a los plazos establecidos en los presentes Estatutos para que las personas propietarias puedan adherirse a la Junta de Compensación.

NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 57/85



012. Otros

Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 57/89

NO REQUIERE FIRMAS

- q) Cualesquiera otros asuntos que afecten con carácter relevante a la vida de la Entidad y así se determine por la propia Asamblea General.

2. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en la convocatoria de la Asamblea General, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, salvo en el supuesto contemplado en el artículo 23.4 de estos Estatutos.

#### Artículo 21. Derecho de asistencia

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

2. Tendrá eficacia la delegación de voto cuando se emita en documento en que conste la sesión de que se trate.

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

#### Artículo 22. Convocatoria

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

2. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión, así como los puntos del orden del día que hayan de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 58/85



012. Otros

Código para validación: PYNFY-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 58/89

General, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, excepto en el supuesto previsto en el artículo 23.4 de los presentes Estatutos.

3. La Asamblea General podrá celebrarse por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, o por cualquier medio que permita la conexión entre los participantes en tiempo real y en unidad de acto. En este caso, se indicará en la convocatoria el sistema de conexión y, en su caso, los lugares en los que estarán disponibles los medios técnicos necesarios para asistir y participar en la reunión. Los acuerdos se entenderán adoptados en el lugar donde esté la Presidencia.

4. La convocatoria de la Asamblea General ordinaria contendrá, además la indicación de que en el domicilio social de la Junta de Compensación estará a disposición de los miembros de la misma, en horas hábiles de oficina y hasta el día de la reunión la Memoria y Cuentas, o el presupuesto para el ejercicio económico siguiente. Idéntica información se contendrá en el repositorio electrónico seguro y accesible para los miembros que se habilite para ello, salvo que se remita con la convocatoria.

5. La convocatoria de la Asamblea General extraordinaria contendrá asimismo la documentación correspondiente a los asuntos a tratar, sin perjuicio de que la misma esté a disposición de los miembros en el domicilio social de la Junta de Compensación, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión.

### Artículo 23. Constitución

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurran a ella, por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el cincuenta por ciento (50%) de las cuotas definidas en el artículo 41 de los presentes Estatutos, y al menos dos (2) miembros de la Junta de Compensación.

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

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 59/85



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

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

#### Artículo 24. Régimen de sesiones

1. Con carácter general, los acuerdos se adoptarán por mayorías de cuotas, presentes o representadas, que asistan a la sesión (mayoría simple), computándose las participaciones en la forma señalada en el artículo 41 de estos Estatutos y, en caso de empate, el voto del Presidente tendrá calidad dirimente.

2. Los acuerdos de modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación, señalamiento de cuotas y rectificación de éstas, requerirán en todo caso el voto favorable de miembros que representen el sesenta por ciento (60%) de dichas cuotas. También requerirán la aprobación de la Administración actuante (art. 132.9 RLISTA).

3. Los acuerdos recogidos en el artículo 6, apartado 1.p) de estos Estatutos, requerirán en todo caso el voto favorable de miembros que representen el sesenta por ciento (60%) de dichas cuotas.

4. Para la aprobación del Proyecto de Reparcelación será necesario 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, sin perjuicio de su ratificación por el Ayuntamiento (art. 222.2 RLISTA)

Cuando por cualquier causa y tras dos (2) votaciones no pudiera alcanzarse la aprobación del Proyecto de Reparcelación en el seno de la Junta de Compensación, ésta, a iniciativa propia o de las personas propietarias que hubieran apoyado el proyecto formulado y, en todo caso, a requerimiento de la Administración actuante, deberá elevar dicho proyecto para su examen y aprobación por ésta, con las modificaciones que, por razones de legalidad, fueran procedentes.

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00

Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 60/85



012. Otros  
Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 60/89



5. Para la aprobación de la incorporación a la Junta de Compensación de una empresa urbanizadora será necesario el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento (50%) de las cuotas de participación de la Entidad.

6. Los miembros de la Asamblea General que, en su caso, voten en contra de los acuerdos adoptados podrán hacer constar en el acta de la sesión los motivos que justifiquen dicho voto, quedando eximidos de la responsabilidad que, en su caso, pueda derivarse del acuerdo.

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

#### Artículo 25. Reajuste de cuotas

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

2. Dicho acuerdo requerirá para su aprobación el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento (50%) de las cuotas de participación de la Entidad.

#### Artículo 26. Actas y certificaciones

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

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

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 61/85



012. Otros

Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 61/89

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

## **Capítulo II. Del Consejo Rector**

### **Artículo 27. Naturaleza**

El Consejo Rector es el órgano de gobierno y administración permanente de la Junta de Compensación, sujeto a la superior competencia de la Asamblea General.

### **Artículo 28. Miembros**

1. El Consejo Rector estará compuesto por el Presidente, el Secretario y tres (3) vocales, salvo que se incorpore a la Entidad una empresa urbanizadora, en cuyo caso el número de vocales será de cuatro (4), al integrarse en aquél el representante designado por la empresa urbanizadora.

2. Los cinco (5) miembros electivos del Consejo Rector serán nombrados por la Asamblea General entre las personas que hayan sido propuestas por los miembros de la Junta de Compensación, aunque aquéllas no tengan dicha condición. A los efectos indicados, los miembros de la Junta de Compensación que sean titulares por sí o, en unión de otros miembros de cuotas de participación equivalentes al veinte por ciento (20%) del total de las mismas, tendrán derecho a designar un representante por cada una de dichas fracciones de participación.

3. El Consejo Rector determinará su régimen de actuación y el sistema de sustituciones por fallecimiento, ausencia, enfermedad, renuncia, etc., de sus componentes.

4. La representación de los miembros del Consejo Rector para concurrir a las reuniones de éste sólo podrá otorgarse a favor de alguno de los restantes miembros del mismo; siendo suficiente la designación en escrito dirigido al Presidente de la Junta de Compensación.

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



**Documento por Defecto**  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 62/85



**012. Otros**

Código para validación: PYNVF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 62/89

5. Los nombramientos de los miembros del primer Consejo Rector tendrán efecto desde la fecha del otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

6. El nombramiento de miembro electivo del Consejo Rector tendrá una duración de cuatro (4) años, pudiendo procederse a su reelección indefinida, por periodos iguales en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General.

7. En caso de fallecimiento, renuncia o incapacidad de uno o más miembros electivos del Consejo Rector en la misma sesión en que se tome conocimiento de aquellas situaciones habrá de acordarse el nombramiento de la persona o personas que hayan de sustituirles hasta la renovación estatutaria del cargo.

8. La designación del representante de la empresa urbanizadora, en su caso, tendrá duración indefinida, pudiendo ser sustituido en cualquier momento por decisión de aquélla.

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00

## Artículo 29. Facultades

1. Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que legal o estatutariamente estén reservados a ésta.

2. Serán funciones específicas del Consejo Rector:

- a) Acordar la convocatoria de las reuniones de la Asamblea General, ordinarias o extraordinarias, y ejecutar los acuerdos adoptados por esta.
- b) Proponer a la Asamblea General el presupuesto ordinario anual de ingresos y gastos, así como los presupuestos extraordinarios, y aplicarlos en la medida correspondiente.



Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 63/85



012. Otros

Código para validación: PYNVYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 63/89

- c) Formalizar la Memoria y Cuentas correspondientes a cada ejercicio económico.
- d) Administrar los recursos económicos de la Junta de Compensación.
- e) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sean su causa jurídica o su naturaleza, dentro de las limitaciones acordadas, en su caso por la Asamblea General.
- f) Abrir, mantener y cancelar cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, y realizar en ellos cuantas operaciones sean precisas para la actividad de la Junta de Compensación, con arreglo a las indicaciones formuladas, en su caso, por la Asamblea General.
- g) Solicitar de la Administración actuante la recepción de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución.
- h) Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus Cajas, así como con Bancos de carácter oficial o privado, Cajas de Ahorro, sociedades, empresas particulares, etc., con arreglo a las instrucciones dictadas, en su caso, por la Asamblea General.
- i) Acordar la formulación de demandas, recursos ordinarios, especiales y extraordinarios, y seguir los procedimientos contenciosos, ante cualquier jurisdicción; y, en general, ejercer todas las facultades previstas en las leyes procesales -incluso allanarse, desistir y transigir previa autorización de la Asamblea General- acordando el otorgamiento de poderes a favor de abogados y procuradores.
- j) Contratar directamente la ejecución de obras de urbanización o demolición de edificaciones existentes por importe inferior al quince por ciento (15%) del presupuesto del Proyecto de Urbanización.

NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 64/85



012. Otros

Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 64/89

NO REQUIERE FIRMAS

- k) Proponer a la Asamblea General la modificación de las cuotas de participación correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación.
- l) Nombrar y separar al personal directivo, administrativo y laboral al servicio de la Junta de Compensación, y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- m) Elevar a la Asamblea General, en su caso, la propuesta de traslado de domicilio de la Junta de Compensación.
- n) Proponer a la Asamblea General el ejercicio de la facultad fiduciaria de disposición sobre los terrenos de la Unidad de Ejecución.
- o) Contratar la realización de toda clase de estudios y trabajos profesionales, técnicos jurídicos o económicos que se estimen necesarios.
- p) Cuantas facultades resulten de los presentes Estatutos, de los acuerdos de la Asamblea General o de la legislación urbanística.

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00

### Artículo 30. Convocatoria

1. El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación, a iniciativa del Presidente de la Junta de Compensación o a petición de tres (3) de sus miembros.
2. Las reuniones del Consejo Rector, ordinarias o extraordinarias, serán convocadas por el Secretario, por orden del Presidente, mediante carta certificada u otro medio que permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante (incluido el correo electrónico), recibida por los miembros de la Junta de Compensación con, al menos, cinco (5) días naturales de antelación a la fecha en que hayan de celebrarse.



Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 65/85



3. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión, así como los puntos del orden del día que hayan de someterse a conocimiento y resolución del Consejo Rector, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, excepto en el supuesto previsto en los artículos 31.3 y 32.3 de los presentes Estatutos.

4. El Consejo Rector podrá celebrarse por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiples, o por cualquier medio que permita la conexión entre los participantes en tiempo real y en unidad de acto. En este caso, se indicará en la convocatoria el sistema de conexión y, en su caso, los lugares en los que estarán disponibles los medios técnicos necesarios para asistir y participar en la reunión. Los acuerdos se entenderán adoptados en el lugar donde esté la Presidencia.

#### Artículo 31. Constitución

1. El Consejo Rector quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, al menos tres (3) de sus miembros.

2. En caso de ausencia del Presidente o del Secretario de la Junta de Compensación se designarán por acuerdo del Consejo Rector entre los presentes, antes de iniciarse la sesión, la persona o personas que hayan de ejercer accidentalmente tales funciones.

3. Si estando presentes o representados la totalidad de los miembros del Consejo Rector, acordaren celebrar sesión del mismo, podrá llevarse a cabo ésta sin previa convocatoria, pudiendo adoptar acuerdos sobre cualesquiera materias que sean competencia del mismo.

#### Artículo 32. Régimen de sesiones

1. El Presidente de la Junta de Compensación presidirá el Consejo Rector, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación del acuerdo si procediere; actuando como Secretario el de la Junta de Compensación.

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00

Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 66/89



012. Otros  
Código para validación: PYNFY-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 66/89



2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de votos de los miembros, presentes o representados, reconociéndose calidad de voto dirimente al del Presidente en caso de empate; y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos y de las acciones legales pertinentes.

3. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en el orden del día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias. No obstante, y previa declaración de urgencia acordada por la mayoría de los miembros que integran el Consejo Rector, podrán adoptarse acuerdos sobre cualesquiera otras cuestiones que sean competencia del Consejo Rector.

4. Los miembros del Consejo Rector que, en su caso, voten en contra del acuerdo adoptado podrán hacer constar en el acta de la sesión los motivos que justifiquen dicho voto, quedando exentos de la responsabilidad que, en su caso, pueda derivarse del acuerdo.

### Artículo 33. Actas y certificaciones

1. De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta por el Secretario en la que se harán constar el resultado de las votaciones celebradas, en su caso, y los acuerdos adoptados; procediéndose a su aprobación en la misma sesión o en la siguiente reunión que se celebre.

2. Dichas actas, una vez aprobadas, figurarán en el Libro de Actas del Consejo Rector, diligenciado por el Presidente y el Secretario de la Junta de Compensación, y serán firmadas por quienes hubieran desempeñado tales funciones en la sesión del Consejo Rector.

3. A solicitud de los miembros de la Junta de Compensación o de los órganos administrativos o jurisdiccionales, deberá el Secretario de la Junta de Compensación, con el visto bueno del Presidente de la misma, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas del Consejo Rector.

### Capítulo III. El Presidente y Vicepresidente



#### Artículo 34. Nombramiento

El Presidente y, en su caso, el Vicepresidente, será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá una duración de dos (2) años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

#### Artículo 35. Funciones

1. Serán funciones del Presidente:

- a) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandatos y poderes generales a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, tanto en el ámbito judicial como extrajudicial.
- b) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad.
- c) Autorizar los actos de la Asamblea General, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- d) Abrir, seguir y cancelar, a nombre de la Junta de Compensación, cuentas corrientes y de ahorro en toda clase de Bancos e instituciones de crédito y ahorro; disponer de esas cuentas mediante talones, cheques y demás instrumentos de pago; firmar la correspondencia, recibos y resguardos; librar, aceptar, endosar, anular y descontar efectos mercantiles; protestar por falta de aceptación o de pagos letras de cambio y, en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas por la actividad de la Junta de Compensación.
- e) La elevación al Ayuntamiento del Proyecto de Reparcelación tras su aprobación o cuando, por cualquier circunstancia no pudiera alcanzarse su aprobación en la Asamblea General tras dos (2) votaciones.

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00

Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 68/85



012. Otros  
Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 68/89



- f) Requerir a los miembros de la Junta de Compensación el pago de las cantidades para atender a los gastos de la actuación fijando la forma y plazos en que han de satisfacerse; y proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades adeudadas.
- g) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General.
- h) En general, todas aquellas funciones que no se atribuyan expresamente a la Asamblea General o sean delegadas expresamente por estos órganos.

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

#### **Capítulo IV. El Secretario**

##### **Artículo 36. Nombramiento**

1. Actuará de Secretario de la Asamblea General la persona designada por ésta, pudiéndose nombrar un suplente del mismo.
2. El Secretario, que actuará con voz y sin voto en los órganos de la entidad, levantará acta de las reuniones de la Asamblea General, haciendo constar el resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados, y expidiendo certificaciones con el visto bueno del Presidente.

##### **Artículo 37. Funciones**

Serán funciones del Secretario:

- a) Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General y llevar el libro de actas de las citadas reuniones.

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



**Documento por Defecto**  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 69/85



**012. Otros**

Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 69/89

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

#### Artículo 38. Sustitución

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

NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 70/85



012. Otros

Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 70/89

NO REQUIERE FIRMAS

## TÍTULO VI. MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

### Artículo 39. Derechos

1. La Junta de Compensación estará integrada por las personas propietarias promotoras de la actuación, por las que se incorporen a la Entidad conforme a lo previsto en los presentes Estatutos, por un representante de la Administración actuante y, en su caso, por una o varias empresas urbanizadoras.
2. Entre otros, serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación:
  - a) Asistir, presentes o representados, y participar, con voz y voto, en las reuniones de la Asamblea General de la Junta de Compensación e intervenir en la adopción de los acuerdos proporcionalmente a la cuota que represente su aportación, salvo en el caso del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, cuando actúe en calidad de Administración actuante, que tendrá voz pero no voto.
  - b) Intervenir en la elección de los cargos sociales y ser elegibles para los mismos.
  - c) Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición de los terrenos de su propiedad o de sus cuentas respectivas, quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones del vendedor dentro de la Junta de Compensación. Esta subrogación se producirá incluso cuando las enajenaciones se realicen libres de cargas urbanísticas y de urbanización (art. 131.5 RLISTA).
  - d) Adquirir la titularidad de las parcelas que les sean adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación.
  - e) Impugnar los acuerdos y resoluciones de la Asamblea General de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en estos Estatutos y en la legislación vigente.

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00

Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 71/85



012. Otros  
Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 71/89



- f) Participar en los beneficios que se obtengan por la Entidad como resultado de su gestión urbanística en proporción a su participación en la misma.
- g) Adquirir, cuando así lo soliciten, y en la proporción que les corresponda, los aprovechamientos adjudicados a la Junta de Compensación como pago en especie de los gastos de urbanización de las personas propietarias que hayan optado por el abono de sus costes de urbanización con parte del aprovechamiento lucrativo que pudiera corresponderles.
- h) Presentar proposiciones y sugerencias ante los órganos de gobierno de la Junta de Compensación.
- i) 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 de que se trate.
- j) Cuantos derechos les correspondan conforme a lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las disposiciones legales aplicables.

2. Los cotitulares de una finca o cuota de participación habrán de designar, en documento fehaciente, a una sola persona con amplias facultades para el ejercicio de las de miembro de la Junta de Compensación, respondiendo solidariamente frente a ésta de cuantas obligaciones derivan de su condición.

Si no se designare representante en el plazo que al efecto se señale por la Junta de Compensación, será nombrado por esta que, a tal efecto, designará preferentemente al copropietario que titule el mayor porcentaje de titularidad o participación de la finca o derecho.

3. Cuando las fincas pertenezcan a menores o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representadas en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

4. La Administración actuante asumirá, con carácter fiduciario, la representación en la Junta de Compensación de los derechos e intereses de las propiedades litigiosas y de titular desconocido.



Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 72/85



012. Otros

Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 72/89

#### Artículo 40. Deberes

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

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

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 73/85



012. Otros

Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 73/89

deber de notificación a la Junta de Compensación de la transmisión correspondiente.

- f) Cumplir los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta de Compensación sin perjuicio de los recursos a que hubiera lugar. El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de sus deberes legales y obligaciones habilitará para la aplicación de la reparcelación forzosa o, en su caso, de la expropiación de los terrenos y derechos a favor de la entidad urbanística, que tendrá la condición de beneficiaria.
- g) Cuantas otras obligaciones les correspondan conforme a lo dispuesto en los presentes Estatutos, las Bases de Actuación y en las disposiciones normativas aplicables.

#### Artículo 41. Cuotas de participación en la Junta de Compensación

1. La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones establecidos, así como la determinación de las parcelas resultantes de la actuación urbanística que han de ser adjudicadas a cada uno de aquellos por vía de compensación, individualmente o, de forma excepcional, en régimen de copropiedad, vendrán definidas por la cuota o porcentaje sobre el total que a cada uno corresponda.
2. Para fijar las respectivas cuotas se atenderá a la superficie de las fincas aportadas a la Junta de Compensación por cada una de las personas propietarias que la integran.
3. La superficie computable será la resultante de la medición practicada al efecto, debiendo, no obstante, acreditarse por medio de certificación registral o, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición y las certificaciones catastrales correspondientes.
4. Cuando la superficie acreditada en los títulos no coincida con la realidad física, prevalecerá ésta sobre aquélla, sin perjuicio de las acciones legales que procedan.
5. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, éstas formarán parte de la finca de reemplazo si ello fuese posible. El propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida, y en el supuesto de no

NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 74/85



012. Otros

Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 74/89

NO REQUIERE FIRMAS

declararse alguna carga o de que las declaradas no se ajustasen a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar en el momento de la compensación, serán a cargo del propietario que hubiera cometido la omisión, manteniéndose las cargas sobre las parcelas que le correspondan.

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

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

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

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

NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 75/85



012. Otros

Código para validación: PYNVF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 75/89

NO REQUIERE FIRMAS

## TÍTULO VII. RÉGIMEN ECONÓMICO Y JURÍDICO

### Capítulo I. Régimen económico

#### Artículo 42. Ingresos de la Junta de Compensación

Constituyen los ingresos de la Junta de Compensación:

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

#### Artículo 43. Aportaciones de los miembros

1. Las aportaciones o cuotas de urbanización de los miembros de la Junta de Compensación se materializarán en las derramas que sean acordadas por la Asamblea General. Dicho órgano definirá, con ocasión de la aprobación del presupuesto anual, el programa de pago de las mismas.

2. En todo caso, la cuantía de las aportaciones será proporcional a la cuota de participación de cada miembro establecida por la Asamblea General, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 41 de estos Estatutos.

#### Artículo 44. Pago de las cuotas de urbanización



1. El ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación se realizará dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la notificación del acuerdo del Presidente que establezca la obligación del pago, conforme al programa establecido al respecto.

Transcurrido este plazo, si no se hubiese efectuado el pago, la cantidad adeudada a la Junta de Compensación se incrementará con el interés legal del dinero, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida en un plazo de quince (15) días, a contar desde la notificación del nuevo requerimiento que se le practique por el Presidente de la Entidad.

2. Transcurrido este último plazo sin que el ingreso de la cantidad que corresponda se haya efectuado, el Presidente podrá optar por solicitar a la Administración actuante el inicio de la vía de apremio o reclamar judicialmente por la vía civil la deuda que el juntero mantenga con la Entidad o ambas cosas a la vez, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación, que tendrá eficacia ejecutiva, siendo bastante para la determinación del débito a todos los efectos.

3. La Junta de Compensación podrá aplicar la reparcelación forzosa o, en su caso, solicitar a la Administración actuante la expropiación forzosa de los terrenos de los miembros que incumplieran sus obligaciones y cargas, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación, que tendrá eficacia ejecutiva, siendo bastante para la determinación del débito a todos los efectos.

#### Artículo 45. Gastos de la Junta de Compensación

Serán gastos de la Junta de Compensación los derivados del cumplimiento de sus fines, entre los que se incluyen:

- a) La financiación y cesión a la Administración urbanística actuante de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones cuya cesión estuviera prevista en el planeamiento aplicable, así como aquéllas cuya realización

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00

Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 77/85



012. Otros  
Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 77/89



sea legal y válidamente acordada por los órganos de gobierno de la Junta de Compensación.

- b) Los destinados al abono de honorarios profesionales, administrativos, de vigilancia, etc.
- c) Las indemnizaciones necesarias por expropiación de bienes y derechos.
- d) Los gastos de urbanización y gestión del sistema que se establezcan en la legislación vigente.
- e) El importe de los gastos asumidos por el promotor inicial de la actuación dirigido a cumplimentar los presupuestos legales de ejecución, tales como los costes de elaboración del planeamiento y la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación, tasas liquidadas al efecto, anuncios y notificaciones, y gastos de avales legalmente exigidos, que habrán de serle reintegrados en la proporción que proceda.
- f) Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.
- g) Los que se relacionan en el artículo 189 del RLISTA.

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00

#### Artículo 46. Gastos anticipados al establecimiento del sistema de actuación

1. Los gastos que se hayan satisfecho anticipadamente por las personas propietarias que hayan actuado como promotores de la actuación en beneficio de la gestión común serán de cuenta de la Junta de Compensación.
2. Las personas propietarias que hayan incurrido en gastos anticipados deberán solicitar a la Asamblea General su reconocimiento aportando la justificación documental correspondiente, en la que deberá acreditarse su efectivo abono.



Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 78/85



012. Otros

Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 78/89

3. Corresponde a la Asamblea General reconocer los gastos anticipados reclamados, pudiendo, a tal efecto, solicitar la documentación o información que estime oportuna.

4. Las personas propietarias que hayan sufragado gastos anticipados reconocidos como tales por la Asamblea General podrán reclamar la parte proporcional al resto de los propietarios o solicitar que su importe sea deducido de la primera o primeras cuotas que estén obligados a satisfacer.

#### **Artículo 47. Contabilidad**

1. La Junta llevará la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados para que en todo momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas, y de ellos deriven las cuentas que han de rendirse.

2. A tal efecto, la Junta de Compensación podrá realizar la contratación de persona o empresa especializada para la llevanza de la contabilidad de la gestión económica de la Junta de Compensación, así como las tareas de asesoramiento de su fiscalidad.

### **Capítulo II. Régimen jurídico**

#### **Artículo 48. Vigencia de los Estatutos**

1. Los presentes Estatutos, una vez legalmente aprobados conforme a la normativa de aplicación, tendrán naturaleza obligatoria para la Administración urbanística actuante y los miembros de la Junta de Compensación.

2. La modificación de los Estatutos que apruebe la Asamblea General requerirá aprobación de la Administración actuante.

3. Los acuerdos con el contenido de la modificación de los Estatutos serán publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería y se inscribirán en el Registro Municipal de Entidades Colaboradoras.

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



**Documento por Defecto**  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 79/85



#### **012. Otros**

Código para validación: PYNVF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 79/89

4. No se considerará modificación de los Estatutos el cambio de domicilio social que se apruebe por la Asamblea General y de las personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos de los órganos de gobierno de la Entidad. Dichos acuerdos deberán comunicarse a la Administración actuante para su inscripción en el Registro Municipal de Entidades Colaboradoras.

#### Artículo 49. Ejecutividad de los acuerdos

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

#### Artículo 50. Ejercicio de acciones

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

#### Artículo 51. Recursos administrativos

1. Contra los acuerdos de la Asamblea General se podrá formular recurso de alzada ante la Administración urbanística actuante, conforme a lo dispuesto en los artículos 121, 122 y concordantes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas o norma que la sustituya.

La resolución del recurso por la Administración actuante agotará la vía administrativa.

2. Se tendrán por notificados los acuerdos si aprobada el acta en la misma sesión se entrega copia de la misma a los asistentes en la que se indique el recurso o recursos que procedan contra los acuerdos adoptados. Los junteros que asistan a la Asamblea General y al Consejo Rector deberán firmar el acuse de recibo de la notificación efectuada.

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 80/85



012. Otros

Código para validación: PYNVF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 80/89

3. Los acuerdos de la Asamblea General serán considerados firmes si no fueran impugnados en el plazo y con las condiciones señaladas en los párrafos precedentes.

4. Solamente podrán recurrir contra los acuerdos de la Asamblea General los miembros que hubieran asistido a la reunión por sí o debidamente representados y hubieran votado contra los acuerdos impugnados, y los no asistentes dentro del plazo de un (1) mes desde su notificación.

**Artículo 52. Responsabilidad de la Junta de Compensación**

1. La Junta de Compensación será directamente responsable frente a la Administración urbanística actuante de la ejecución de la urbanización y de las demás obligaciones resultantes del planeamiento.

2. La incorporación de empresa urbanizadora en la gestión de la Junta de Compensación ni enerva ni excusa la responsabilidad de la Junta de Compensación frente a la Administración actuante.

NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



**Documento por Defecto**  
Código para validación: QKOBE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 81/85



**012. Otros**  
Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 81/89

NO REQUIERE FIRMAS

## TÍTULO VIII. CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

### Artículo 53. Constitución

1. La constitución de la Junta de Compensación se realizará conforme al procedimiento establecido en la normativa de aplicación (arts. 219 y ss. RLISTA)
2. La constitución de la Junta de Compensación se realizará mediante escritura pública que otorgarán los miembros promotores (art. 219.4 RLISTA).
3. En la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación se designarán los cargos de los órganos de gobierno.
4. Al otorgamiento de la escritura de constitución los promotores deberán citar a todas las personas propietarias o interesadas afectadas.
5. En la escritura de constitución deberán constar las siguientes determinaciones:
  - a) Relación de las personas propietarias y, en su caso, empresa urbanizadora.
  - b) Relación de las fincas de las que sean titulares.
  - c) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos de los órganos previstos en los Estatutos.
  - d) Acuerdo de constitución como Junta de Compensación.
6. Una copia autorizada de la escritura y de los Estatutos y Bases de Actuación se trasladará a la Administración actuante para que proceda, en su caso, a adoptar acuerdo de aprobación definitiva, momento a partir del cual la entidad colaboradora adquirirá personalidad jurídica. Igualmente, corresponde a la Administración actuante adoptar el acuerdo de aprobación de la constitución de la Entidad.

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 82/85



### 012. Otros

Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 82/89

7. Aprobada la constitución de la Junta de Compensación, la Administración actuante procederá de oficio a la inscripción en el Registro Municipal de Entidades Colaboradoras.

8. El acuerdo de aprobación de los Estatutos y las Bases de Actuación se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería, expresando, si las hubiere, las modificaciones introducidas en los mismos.

9. El acuerdo de aprobación de los Estatutos y las Bases de Actuación se notificará a las personas propietarias o personas interesadas que no hubieran otorgado la escritura de constitución, que podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión dentro del plazo de un (1) mes desde la notificación (art. 219.4 RLISTA).

10. En la notificación que se realice a los propietarios se advertirá que la falta de incorporación a la Junta de Compensación comportará la aplicación del régimen de reparcelación forzosa conforme al artículo 101.4 de la LISTA.

11. La incorporación de nuevos miembros que otorguen escritura de adhesión una vez transcurrido el plazo anteriormente señalado solo se producirá si se acepta por acuerdo expreso de la Junta de Compensación.

12. La Junta de Compensación dará traslado a la Administración actuante de la copia autorizada de las escrituras de adhesión para su aprobación e inscripción en el Registro Municipal de Entidades Colaboradoras.

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 83/85



012. Otros

Código para validación: PYNFY-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 83/89

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

### Artículo 54. Disolución

1. La Junta de Compensación se disolverá por acuerdo de la Asamblea General, cuando se haya dado pleno cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización y se haya procedido a la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de Roquetas de Mar.
2. En todo caso, la disolución de la Junta de Compensación requerirá para su efectividad la aprobación por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, previo acuerdo del cincuenta por ciento (50%) de las cuotas. No procederá la aprobación de la disolución de la Entidad mientras no se verifique el cumplimiento de sus obligaciones (art. 131.4.m RLISTA).
3. Del acto de aprobación de la disolución de la Junta se dará traslado al Registro Municipal de Entidades Colaboradoras para su debida constancia.
4. Procederá igualmente la disolución de la Junta de Compensación en los demás supuestos previstos en la legislación vigente.
5. Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, conforme a lo regulado en el artículo 9.3 de los presentes Estatutos, las fincas de resultado de aquellos propietarios 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 términos previstos en el artículo 92.6 de la LISTA y 220.5 del RLISTA.

### Artículo 55. Liquidación

1. Acordada válidamente la disolución de la Junta de Compensación, la Asamblea General nombrará a tres (3) liquidadores para que, por mayoría, lleven a cabo, en el plazo que a tal efecto se establezca, todos los trámites necesarios para la liquidación, mediante el cobro de créditos y el pago de deudas, y el remanente, si lo hubiera, se

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00

Documento por Defecto  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 84/85



012. Otros  
Código para validación: PYNFY-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 84/89



distribuirá entre sus miembros en proporción a sus respectivas cuotas de participación. La función de liquidador podrá ser remunerada.

2. Asimismo, los liquidadores que, a tal efecto, designe la Asamblea General se encargarán de la cancelación de la inscripción de la Entidad en el Registro Municipal de entidades colaboradoras.

NO REQUIERE FIRMAS

NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00



**Documento por Defecto**  
Código para validación: QK0BE-1AB6S-2ZSRH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 85/85



**012. Otros**  
Código para validación: PYYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 85/89

NO REQUIERE FIRMAS

**ANEXO II: JUSTIFICACIÓN DE LA SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA DE LA INICIATIVA**

La viabilidad económica y financiera de la iniciativa urbanística formulada para el desarrollo del ámbito A-ROQ-02 está plenamente garantizada atendiendo al valor de los terrenos objeto de transformación urbanística, a los recursos de los promotores de la iniciativa, a las fuentes de financiación que estas entidades puedan obtener a tal efecto, y a los propios recursos que genere la ejecución de la urbanización y edificación de las parcelas resultantes de la actuación.

Tanto por la acreditada solvencia de los promotores de la actuación, con una amplia experiencia en desarrollos urbanísticos e inmobiliarios, como por el propio valor de los terrenos, los costes de urbanización que se devenguen como consecuencia de la ejecución urbanística quedan suficientemente garantizados.

En Roquetas de Mar, a 17 de julio de 2026

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00

**Fdo: INMOBILIARIA GODOY Y DURAN**

08911486K  
ANGELES  
ENRIQUETA GODOY  
(R: B04025755)

Firmado digitalmente por  
08911486K ANGELES  
ENRIQUETA GODOY  
(R: B04025755)



**Documento por Defecto**  
Código para validación: INLZE-6XQXD-RS7PN  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 1/2



**012. Otros**  
Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 86/89

**ANEXO III: JUSTIFICACIÓN DE LA SOLVENCIA TÉCNICA DE LA INICIATIVA**

A los efectos de acreditar la solvencia técnica de la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación del ámbito A-ROQ-02 del PGOU de Roquetas de Mar, procede indicar que los promotores de la iniciativa disponen de los medios materiales, técnicos y personales necesarios para garantizar la viabilidad de la actuación urbanizadora, contando a tal efecto con el asesoramiento jurídico del Bufete Cuatrecasas, con una acreditada experiencia en materia de gestión urbanística.

Asimismo, se ha encargado a los técnicos D. Sebastián Azañón Mansilla, ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, y a los Arquitectos D. Juan Manuel López Torres y D. Juan Manuel López González, todos ellos con una amplia y reconocida experiencia en desarrollos urbanísticos, la redacción del Proyecto de Urbanización del citado ámbito, la dirección facultativa de las obras de urbanización y la colaboración técnica en la redacción del Proyecto de Reparcelación, sin perjuicio de los acuerdos que puedan adoptarse por los órganos de gobierno de la Junta de Compensación.

En Roquetas de Mar, a 17 de julio de 2026

**Fdo INMOBILIARIA GODOY Y DURAN**

08911486K  
ANGELES  
ENRIQUETA  
GODOY (R:  
B04025755)

Firmado  
digitalmente por  
08911486K  
ANGELES  
ENRIQUETA GODOY  
(R: B04025755)



**Documento por Defecto**  
Código para validación: INLZE-6XQXD-RS7PN  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 2/2



**012. Otros**  
Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 87/89

NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00

NO REQUIERE FIRMAS

#### ANEXO IV: COMPROMISO DE CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA ECONÓMICA PARA ASEGURAR LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

Como garantía para el desarrollo de los trabajos y del exacto cumplimiento de los compromisos contraídos entre la Junta de Compensación y la Administración actuante, se ha constituido ante el Ayuntamiento de Roquetas de Mar garantía por importe de CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS CON CINCUENTA Y CINCO EUROS (42.592,55 €), equivalente al siete por ciento (7%) de los gastos de urbanización, que ascienden, según lo dispuesto en el Anexo III de las Bases de Actuación, a 608.465 euros, de conformidad con el artículo 217.2.c) del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (en adelante, "RLISTA" y "LISTA", respectivamente)

En todo caso, los terrenos (23.672 m<sup>2</sup> del ámbito X 45,53 euros (valor unitario de suelo bruto en situación actual) = 1.077.786,16 €) quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de actuación con anotación en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la normativa urbanística y registral de aplicación (art. 102.4 LISTA).

Por consiguiente, con la constitución de los medios de garantía descritos queda suficientemente garantizado, desde el punto de vista económico, el desarrollo y ejecución de la actuación de transformación urbanística del Sector.

En Roquetas de Mar, a 16 de julio de 2026.

**Fdo. INMOBILIARIA GODOY Y DURAN**

08911486K  
ANGELES  
ENRIQUETA  
GODOY (R:  
B04025755)

Firmado digitalmente por  
08911486K ANGELES  
ENRIQUETA GODOY  
(R: B04025755)



Documento por Defecto  
Código para validación: LUIEC-45WBQ-14DF1  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 1/1



012. Otros  
Código para validación: PYNVF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 88/89

ANGELES ENRIQUETA GODOY DURAN (1 de 1)  
FIRMA EXTERNA  
Fecha de firma: 2026-07-17 10:27:56  
Hash: 8BD0C5BC6FA9E54537D6FB3615989E1C9F501770

Fdo: INMOBILIARIA GODOY Y DURAN

08911486K  
ANGELES  
ENRIQUETA  
GODOY (R:  
B04025755)

Firmado  
digitalmente por  
08911486K  
ANGELES  
ENRIQUETA GODOY  
(R: B04025755)

## ANEXO V: COMPROMISOS ESPECÍFICOS SOBRE PLAZOS DE EJECUCIÓN TOTALES Y PARCIALES

De conformidad con las condiciones de desarrollo y programación contenidas en la ficha del ámbito A-ROQ-02 del PGOU de Roquetas de Mar, los plazos de ejecución habrán de cumplir determinados objetivos temporales distribuidos conforme a los siguientes plazos parciales que complementan, igualan o mejoran las determinaciones sobre programación inicialmente establecidas en el instrumento de ordenación:

- Constitución de la Junta de Compensación: en el plazo de un (1) mes desde la notificación de la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación y su publicación.
- Formular el Proyecto de Reparcelación para su aprobación por la Junta de Compensación: en el plazo de un (1) mes desde la constitución de la Junta.
- Presentación al Ayuntamiento del Proyecto de Reparcelación para su ratificación: en el plazo de un (1) mes desde la aprobación del mismo en el seno de la Junta de Compensación.
- Presentación del Proyecto de Urbanización para su aprobación por la Administración actuante: en el plazo de doce (12) meses desde la constitución de la Junta de Compensación.
- Inicio de las obras de urbanización: en el plazo de tres (3) meses desde la ratificación administrativa del Proyecto de Reparcelación y la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- Finalización de las obras de urbanización: conforme a la planificación y las fases establecidas en el plan de etapas previsto en el Proyecto de Urbanización.

En Roquetas de Mar, a 17 de julio de 2026.



Documento por Defecto  
Código para validación: BD8JQ-13HMK-LOTV9  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 1/1

Número de anotación: 27781  
Fecha de anotación: 21/07/2026 0:17:00

INCLUYE FIRMA EXTERNA



012. Otros  
Código para validación: PYNYF-SOCMF-NW6GV  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 89/89

NO REQUIERE FIRMAS