

**ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR
SUNC-O-BM.3 "GOLF" DEL PGOU DE MÁLAGA**

**CAPÍTULO I
CONSTITUCIÓN, FINES Y DURACIÓN.**

ARTÍCULO 1. CONSTITUCIÓN.-

Para la ejecución del planeamiento en la unidad de ejecución que coincide con el Sector SUNC-O-BM.3 "Golf" del PGOU de Málaga de 2011, por el sistema de actuación por compensación, se constituye la correspondiente Junta de Compensación, que se ha de regir por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (en lo sucesivo, RGLISTA), así como por las leyes y normas que complementen, desarrollen o sustituyan las mismas en el futuro desde su entrada en vigor, en lo no previsto en los presentes Estatutos.

La Junta estará integrada por los propietarios promotores de la actuación, por los que se incorporen de forma reglamentaria a la Junta y, en su caso, por las empresas urbanizadoras, así como por un representante de la Administración urbanística actuante.

ARTÍCULO 2.- DENOMINACIÓN.-

Esta Junta de Compensación se denominará: Junta de Compensación del Sector SUNC-O-BM.3 "Golf" del PGOU de Málaga de 2011.

ARTÍCULO 3.- DOMICILIO.-

El domicilio de la Junta de Compensación se fija en Plaza de la Malagueta, nº 2-1º, Edificio Horizonte, 29016, Málaga.

La Asamblea General podrá trasladar dicho domicilio, debiendo poner el correspondiente acuerdo en conocimiento de la Administración actuante.

ARTÍCULO 4. OBJETO.-

El objeto de la Junta de Compensación es llevar a cabo la actividad de ejecución urbanística en la unidad de ejecución constituida por el Sector SUNC-O-BM.3 "Golf" del PGOU de Málaga, lo que comporta la reparcelación, para justa distribución de beneficios

y cargas, incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema, entre los propietarios.

En el presente supuesto, al superar la iniciativa para la puesta en marcha del sistema de compensación el porcentaje del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, queda legalmente establecido la iniciativa del sistema conforme a lo estipulado en el artículo 102.1 b) LISTA.

ARTÍCULO 5. FINES.

1. Son fines de la Junta de Compensación todos los precisos para el cumplimiento de su objeto y entre ellos, a título meramente enunciativo, los siguientes:
 - a) Redactar e impulsar la tramitación de cuantos documentos sean precisos, entre ellos, el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización, de conformidad con lo dispuesto en la LISTA y en el RGLISTA, de acuerdo con los presentes Estatutos y las Bases de Actuación que los complementan.
 - b) Asumir frente al municipio la directa responsabilidad de la Ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las de edificación que la Junta de Compensación asuma en ejecución del Planeamiento.
 - c) Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre los bienes y derechos aportados por los propietarios miembros, incluso a título de aportación forzosa, sin más limitaciones que las establecidas en los presentes Estatutos.
 - d) Transmitir, por ministerio de la Ley, al Ayuntamiento de Málaga, en pleno dominio y libre de cargas, los terrenos o fincas de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público del suelo por su afectación a los usos previstos en el planeamiento artículo 92.3 a) LISTA
 - e) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la reparcelación forzosa en beneficio de la Junta, tanto de los propietarios que no se incorporen en tiempo a la misma, como de aquellos que incumplan sus obligaciones, en los supuestos contemplados en estos Estatutos y Bases de Actuación, conforme a lo dispuesto en el artículo 101.3 y 101.4 LISTA.
 - f) La gestión y defensa de los intereses comunes de los asociados ante cualquier autoridad, organismo, tribunales y particulares.
 - g) El ejercicio del derecho a exigir de las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, el reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras y, en concreto, de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por la actuación (artículo

189.4 RGLISTA).

- h) La solicitud y gestión de las exenciones y, en su caso, bonificaciones fiscales previstas por la pertinente legislación general y autonómica, así como por las correspondientes normas locales (artículo 103.5 LISTA).
- i) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- j) Y, en general, el ejercicio de cuantas acciones, actividades o derechos le corresponda según estos Estatutos, la LISTA y demás legislación vigente de aplicación.

ARTÍCULO 6.- NATURALEZA Y PERSONALIDAD JURÍDICA.-

La Junta de Compensación es un ente corporativo de Derecho Público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar, que asume frente al Ayuntamiento la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación, actuando como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de las personas propietarias.

La Junta de Compensación quedará integrada por los propietarios promotores de la actuación, por los que se incorporen en el periodo de información pública tras la aprobación de los Estatutos y las Bases de Actuación y todos aquéllos que se hallen adheridos al sistema de compensación mediante incorporación a la misma y, en su caso por las empresas urbanizadoras.

ARTÍCULO 7. ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.-

La Junta de Compensación actuará bajo el control del Ayuntamiento de Málaga, que tendrá la consideración de Administración actuante.

En el ejercicio de esta función corresponde al Ayuntamiento:

- a) Dar audiencia de las Bases y Estatutos a los propietarios no promotores de la Junta para la formulación de observaciones y para su incorporación a la misma y dar audiencia de las alegaciones de estos a los promotores para su contestación.
- b) Aprobar las Bases y Estatutos, en los términos establecidos en la legislación vigente.

- c) Designar su representante en el máximo órgano de gobierno de la Junta de Compensación, la Asamblea General, en dicha condición, tendrá voz, pero no voto.
- d) Aprobar la constitución de la Junta e inscribirla en su registro de Entidades Colaboradoras.
- e) Ejercer la expropiación forzosa en beneficio de la Junta respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella y que lo soliciten expresamente o que incumplan sus obligaciones cuando así lo prevean estas Bases o los Estatutos.
- f) Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta.
- g) Resolver los recursos que se interpongan contra acuerdos de la Junta.
- h) Aprobar el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización.
- i) Vigilar la ejecución de las obras e instalaciones y adoptar, en su caso, las medidas pertinentes para ordenar la demolición de la obra o el levantamiento de las instalaciones y la nueva ejecución con cargo a la Junta de Compensación, quien, a su vez, podrá repercutir sobre el contratista, si procede, en los casos en que alguna obra o instalación, o parte de ella, no se ejecutare de conformidad con el proyecto.
- j) Extender acta administrativa de recepción de la urbanización y de cesión de los terrenos dotacionales.
- k) Proteger la legalidad urbanística de la unidad de ejecución y ejercer las facultades de inspección y control urbanístico.
- l) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
- m) Y, en general, cuantas otras atribuciones resulten de aplicar el ordenamiento urbanístico.

ARTÍCULO 8. DURACIÓN.

La Junta de Compensación podrá comenzar su actuación con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

La Junta de Compensación durará hasta que sea cumplido totalmente su fin, salvo que se produzca su disolución en los términos previstos en los presentes Estatutos.

ARTÍCULO 9.- APROBACIÓN DE LOS ESTATUTOS Y DE LAS BASES DE ACTUACIÓN.-

Los presentes Estatutos son las reglas de organización y funcionamiento de la Junta y las Bases de Actuación, que se acompañan, constituyen las reglas de incorporación, ejecución y liquidación de los efectos de actuación de la Junta.

El Ayuntamiento someterá ambos documentos a información pública, por plazo de 20 días hábiles, previamente a su aprobación, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y notificación individual a todos los propietarios afectados.

Las Bases y Estatutos podrán ser modificados por acuerdo de la Asamblea General con el voto favorable de miembros que representen al menos el cincuenta por ciento de la participación en la Junta y acuerdo aprobatorio del Ayuntamiento.

ARTÍCULO 10. PROYECTO DE REPARCELACIÓN.-

En desarrollo de los criterios resultantes de las Bases, se redactará, en su día, el Proyecto de Reparcelación, en el que se reflejarán las fincas aportadas y resultantes, con sus adjudicatarios, los terrenos a ceder al Ayuntamiento, si los hubiere, la compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables, y el importe de las compensaciones en metálico si fueran procedentes.

La aprobación en el seno de la Junta de Compensación del Proyecto de Reparcelación requerirá el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución o de las cuotas de participación o representación, precisando para su eficacia su ratificación por el Ayuntamiento de Málaga, que sólo podrá denegarla por razones de estricta legalidad. Transcurridos cuatro meses desde la presentación del instrumento de equidistribución en el Ayuntamiento sin adopción de acuerdo alguno, se entenderá otorgada la ratificación por ministerio de la Ley. La ratificación expresa o presunta producirá, en todo caso, la transmisión al municipio, por ministerio de la Ley y libres de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

Aprobado el Proyecto por la Junta y ratificado por el Ayuntamiento, servirá de título para la subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia, quedando éstas afectas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación por compensación.

De igual modo, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá entre otros efectos, los siguientes:

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

- b) Definir y adjudicar las fincas que resultasen de la actuación urbanística o actuación de transformación urbanística.
- c) Distribuir cargas y beneficios entre las personas propietarias y otros titulares de derechos.
- d) Afectar registralmente las fincas resultantes al cumplimiento de las correspondientes obligaciones y deberes urbanísticos.

Cuando las circunstancias derivadas de las edificaciones o construcciones existentes o de índole similar hagan impracticable o de muy difícil realización la redistribución de los terrenos, en todo o parte del ámbito de actuación o de la unidad de ejecución, la reparcelación se podrá limitar a establecer, para dichos terrenos, las correspondientes indemnizaciones económicas sustitutorias con las rectificaciones de configuración y linderos que procedan. Aun no concurriendo dichas circunstancias, podrá procederse de igual modo si así lo acepten los propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie total del ámbito de actuación o unidad de ejecución con la finalidad de evitar la constitución de pro indivisos (conforme al art. 92.4 LISTA.

CAPÍTULO II ASOCIADOS Y FASE CONSTITUTIVA.

ARTÍCULO 11. ASOCIADOS.-

La Junta de Compensación se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos con título suficiente inscrito o pendiente de inscripción incluidos en la unidad de ejecución, sean promotores o adheridos a la misma, y, en su caso, las Empresas Urbanizadoras que aporten la realización de obras de urbanización.

Los propietarios no promotores de la Junta podrán incorporarse a ella durante el periodo de información pública del acuerdo de aprobación inicial de los presentes Estatutos y Bases de actuación, y en cualquier momento podrá incorporarse a la Junta de Compensación una empresa urbanizadora que asuma la ejecución de las obras de urbanización.

El acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y las Bases de Actuación se notificará por el Ayuntamiento de Málaga individualmente a todos los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de ejecución, además de publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia.

El establecimiento del sistema de actuación por compensación y, en su caso, la aprobación de los Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación determinarán, con arreglo al artículo 102.4 LISTA, la afección real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

Los propietarios o interesados que no otorguen la escritura podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y de las Bases de Actuación, haciendo constar expresamente la adhesión a los Estatutos y Bases de Actuación y aportando documentación acreditativa de su propiedad mediante certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad, o acta de notoriedad tramitada con arreglo a la legislación notarial (artículo 219.4 RGLISTA en relación con el artículo 132.7 RGLISTA).

Tal incorporación se llevará a cabo mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables o la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes. El plazo para la incorporación será durante el período de información pública tras la aprobación inicial de los Estatutos y las Bases de Actuación.

Los terrenos de aquellos propietarios que, al tiempo de la adquisición por la Junta de Compensación de personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar no se hallen adheridos al sistema de actuación mediante incorporación a aquella entidad, serán reparcelados forzosamente o, en su caso, expropiados a favor de la Junta de Compensación que ostentará la condición de beneficiaria (artículo 101.4 LISTA).

Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema.

Los terrenos propiedad de quienes no se hubieren incorporado a la Junta serán reparcelados forzosamente, compensando los costes de urbanización imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente, en caso de que su aprovechamiento lucrativo resultante fuera insuficiente para la adjudicación de una finca resultante independiente se procederá a aplicar la reparcelación económica con la finalidad de evitar la constitución de pro indivisos.

Solo se expropiarán por el Ayuntamiento de Málaga en beneficio de la Junta de Compensación los terrenos de las personas propietarias que antes de la adquisición de personalidad jurídica por la Junta de Compensación decidan no participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando de forma expresa la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión de la unidad de ejecución de que se trate, o bien una vez adherida a la Junta de

Compensación incumplan las obligaciones inherentes al sistema y se opte por la entidad urbanística colaboradora por la expropiación.

ARTÍCULO 12.- CONVOCATORIAS.-

Los promotores de la Junta de Compensación citarán a los propietarios para la celebración de la Asamblea General Constitutiva, por correo certificado con acuse de recibo, burofax, o dirección de correo electrónico o una dirección electrónica habilitada, admitiendo expresamente su convocatoria en cualquiera de dichas formas o en cualquier forma telemática, la misma tendrá plena validez con la acreditación de la remisión de la convocatoria por dicho conducto o cualquier otro medio que permita dejar constancia de su recepción.

Esta convocatoria deberá remitirse con una antelación mínima de siete días naturales anteriores a la fecha prevista de celebración, con expresión del lugar, día, hora y objeto de la misma.

ARTÍCULO 13. CONSTITUCIÓN.-

Dentro del plazo establecido en el acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y, en todo caso, dentro de los noventa días desde la fecha de ésta, los promotores de los Estatutos y Bases de actuación convocarán sesión extraordinaria de la Asamblea General a fin de constituir la Junta de Compensación y designar a los miembros de los órganos de la entidad, a la que se citarán a todos los propietarios integrados en la unidad de ejecución.

Del contenido de la Asamblea General se levantará acta de la sesión, que habrá de ser aprobada en la misma reunión. Dicha acta, además del acuerdo de constitución, contendrá la relación de los propietarios, en su caso de las empresas urbanizadoras, la relación de las fincas de las que son titulares, así como la identificación de las personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del órgano rector, incluida la designación del Secretario para elevar a público los acuerdos adoptados, siempre y cuando la Asamblea General constituyente no se haya celebrado en presencia de un notario que la eleve directamente a pública.

Los propietarios que no asistan a la Asamblea General Constitutiva de la Junta de Compensación, dispondrán de un plazo máximo de 2 meses para adherirse a la misma.

Los que no se adhieran al sistema de actuación mediante incorporación a aquella entidad, serán reparcelados forzosamente o, en su caso, expropiados a favor de la Junta de Compensación que ostentará la condición de beneficiaria.

Se trasladará al Ayuntamiento copia autorizada de la escritura y de las adhesiones, a

fin de que por éste se adopte acuerdo aprobatorio, si procede, y lo inscriba conforme a la Disposición adicional octava de la LISTA en el Registro de Entidades Colaboradoras municipal.

ARTÍCULO 14. VALIDEZ DE LA CONSTITUCIÓN Y ACUERDOS.-

La Asamblea General Constituyente quedará válidamente constituida cuando concurren a ella los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de las cuotas de participación.

Los acuerdos requerirán el voto favorable de los socios que detenten igual porcentaje de participación.

ARTÍCULO 15. EMPRESAS URBANIZADORAS.-

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

La incorporación podrá acordarse antes de la constitución de la Junta, siendo instrumentada en el acuerdo de constitución, o bien posteriormente, en cuyo caso se precisará acuerdo de la Asamblea General, aprobatorio de las condiciones de la incorporación adoptado con el voto favorable de los propietarios que representen el sesenta por ciento de las cuotas de participación.

Los propietarios disconformes con la incorporación de la empresa o empresas urbanizadoras y que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no se verán afectados en su cuota de participación por tal incorporación.

Para la valoración de la aportación de la Empresa y de las adjudicaciones a su favor, se estará a lo dispuesto en las Bases de Actuación.

Las empresas urbanizadoras que se incorporen deben garantizar su gestión en la forma y cuantía que se determine por la Junta en el sentido que matizan las Bases de Actuación.

CAPÍTULO III **DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE** **COMPENSACIÓN**

ARTÍCULO 16.- DERECHOS.-

1.- Al momento de constituirse la Junta y hasta la aprobación definitiva por ella del

Proyecto de Reparcelación, el porcentaje de voto y participación de cargas y beneficios se determinará considerando el aprovechamiento total de los propietarios adheridos a la unidad de ejecución, excluido el que se reserve para aquellos propietarios con respecto a los cuales proceda aplicar la reparcelación forzosa, conforme a los siguientes criterios:

- a) En cuanto a los propietarios aportantes de terrenos, en proporción al aprovechamiento urbanístico subjetivo atribuido a su superficie real en la unidad de ejecución.
- b) En cuanto a los propietarios a los que se les reconozca el derecho a incorporarse a la unidad de ejecución, en proporción al aprovechamiento urbanístico subjetivo que dicho documento le reconozca en la unidad de ejecución.
- c) En cuanto al agente o agentes urbanizadores, en proporción al derecho que resulte como consecuencia de la adquisición del suelo de las personas propietarias que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectadas por la actuación, o como resultado de la compensación de costes de urbanización.

2.- Un vez aprobado por la Junta de Compensación el Proyecto de Reparcelación se fijarán los porcentajes de voto y participación en cargas y beneficios conforme al porcentaje de afección de cada finca resultante a la cuenta de liquidación provisional que figure en dicho Proyecto de Reparcelación

3.- Cada asociado tendrá derecho a tantos votos en la Asamblea General como puntos porcentuales les correspondan en función de su cuota de participación calculada con los criterios expuestos en los párrafos anteriores.

4.- Los asociados tendrán también los siguientes derechos:

- a) Asistir, presentes o representados, a la Asamblea General y deliberar y votar sobre los asuntos que aquella conozca.
- b) Elegir y ser elegidos para el desempeño de cargos.
- c) Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición de las fincas o parcelas de su propiedad sin más excepciones y requisitos que los establecidos por las Leyes, por el Planeamiento Urbanístico, por los acuerdos de los Órganos de la Entidad y por los presentes Estatutos.
- d) Adquirir la titularidad de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas por las operaciones de compensación, proporcionalmente a sus cuotas respectivas o, en su caso, percibir las cantidades en metálico sustitutorias, todo ello en la forma y de acuerdo con los criterios determinados en el Proyecto de

Reparcelación.

- e) Presentar proposiciones y sugerencias.
- f) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los Órganos de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos fijados en los presentes Estatutos.
- g) Participar en los beneficios que se obtuvieran por la Entidad, como resultado de su gestión urbanística en la medida en que hubieran contribuido a los gastos.
- h) Informarse sobre la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes, todo ello en las condiciones que se acuerden en la Asamblea General.
- i) Para el ejercicio de sus derechos, los miembros de la Junta habrán de acomodarse a lo señalado en los Estatutos y acuerdos de la Entidad.
- j) Y, en general, los dimanantes de la actuación urbanística conforme a la LISTA.

5.- Los asociados que no hayan suscrito la iniciativa para la puesta en marcha del sistema de compensación tendrán también los siguientes derechos:

- a) Oferta de adquisición de los terrenos de su propiedad afectos por la actuación que se establecerá de forma motivada en el Proyecto de Reparcelación.
- b) A los efectos de la oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables, el Proyecto de Reparcelación determinará, motivadamente y de conformidad con las presentes bases, la cesión de los terrenos edificables a que haya lugar a fin de compensar los costes de urbanización que corresponda a dichas superficies, en cuyo caso los beneficiarios de dicha cesión asumirán los costes de urbanización correspondientes.

ARTÍCULO 17. OBLIGACIONES.

Los asociados tendrán las siguientes obligaciones:

- a) Registrar en la Secretaria de la Junta de forma fehaciente, su domicilio y dirección de correo electrónico, a efectos de las citaciones y comunicaciones que se les efectúen como tales asociados. El cambio de domicilio o de correo electrónico, no surtirá efectos hasta que sea notificado fehacientemente la

nueva dirección a la Secretaría.

b) Contribuir a los gastos que ocasione el funcionamiento de la Junta, costes de urbanización y, en general, a todos los que originen el cumplimiento de su objeto y fines, a cuyo efecto la Asamblea General fijará las cuotas que sean precisas. Los asociados también podrán optar por la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a su participación en los costes de urbanización.

c) Acreditar, cuando sea requerido por la Entidad, la titularidad de sus fincas, mediante certificación registral o acta de notoriedad tramitada con arreglo a la legislación notarial.

d) Los propietarios harán constar las cargas o gravámenes que sobre las fincas se han constituido, estando obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas. La omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar el resultado objetivo de la reparcelación. Si se apreciase dolo o negligencia grave, podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.

e) Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas incapacitadas, formarán parte de la Junta sus representantes legales, y la disposición de tales fincas por la Junta de Compensación no estará sujeta a limitaciones de carácter civil.

f) En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, incluidos las divisiones horizontales, los cotitulares habrán de designar una persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, por una mayoría del sesenta por cien de las cuotas de interés en el proindiviso, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Del mismo modo, se procederá cuando apareciesen discrepancias entre los copropietarios y fuera necesario adoptar una posición común. Si no se designare representante en el plazo que al efecto señale la Junta será nombrado por el órgano actuante.

g) En el supuesto de concurrir cualquier derecho real limitativo de dominio sobre una finca, o de la existencia de un arrendamiento sobre la misma, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a su propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho real o personal perciba la indemnización correspondiente.

ARTÍCULO 18. TRANSMISIÓN DE BIENES Y DERECHOS.-

La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de la propiedad de los inmuebles aportados, pero la Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo. Los terrenos quedarán directamente afectados al

cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación (artículo 103 LISTA).

En el supuesto de enajenación por alguno de los asociados de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, el transmitente deberá notificar en forma fehaciente a la Asamblea General, en el plazo de diez días hábiles, contados a partir del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, el nombre, apellidos, NIF, domicilio y correo electrónico, del nuevo titular, quien se subrogará en los derechos y obligaciones del anterior, en cuanto a los compromisos adquiridos por la Junta de Compensación y ante ella, respondiendo íntegramente ante la entidad de los descubiertos que, en su caso, pueda dejar pendiente el transmitente.

Las transmisiones de terrenos que se realicen entre los miembros de la Junta de Compensación con ocasión del desarrollo del sistema de ejecución gozarán de las exenciones y en su caso, bonificaciones fiscales previstas en la legislación aplicable (artículo 103.5 LISTA)

Se seguirá el régimen de reparcelación forzosa respecto de las personas propietarias que no hayan efectuado opción alguna a la finalización del periodo de información pública del acuerdo de aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación, las cuales compensarán los costes de urbanización imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente.

El mismo régimen podrá seguirse respecto de las personas propietarias incorporadas que incumplan las obligaciones inherentes al sistema, salvo que se opte por la expropiación.

La Junta de Compensación podrá gravar y enajenar terrenos, bien adquiridos por expropiación, bien aportados por sus miembros, para hacer frente a los gastos inherentes a la ejecución del sistema y de las obras de urbanización, previo acuerdo adoptado por la Asamblea General.

CAPÍTULO IV. ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN.

ARTÍCULO 19. ÓRGANOS DE LA ENTIDAD.-

La Junta de Compensación se regirá por los siguientes órganos:

- a) Asamblea General.
- b) Presidente.

- c) Vicepresidente.
- d) Secretario.
- e) Tesorero

Y en su caso, por un Gerente.

ARTÍCULO 20.- ASAMBLEA GENERAL.-

La Asamblea General es el máximo órgano de gobierno de la Junta de Compensación, y estará compuesta por todos los socios de la misma, o sus representantes legales o apoderados, y el representante de la Administración actuante (éste último en dicha condición tendrá voz, pero no voto), quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados todos los socios al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de las acciones pertinentes.

La Asamblea General estará presidida por el Presidente de la Junta de Compensación que estará asistido del Secretario.

ARTÍCULO 21.- REUNIONES.-

La Asamblea General podrá celebrar reuniones ordinarias o extraordinarias.

Las primeras se celebrarán, al menos, una vez al año, dentro del primer semestre del año natural. En ella se tratarán, además de los asuntos que señale el Presidente, de la aprobación de cuentas del ejercicio anterior y del presupuesto de gastos e inversiones para el ejercicio siguiente, determinándose las cuotas ordinarias o extraordinarias, a satisfacer por los asociados.

Las reuniones extraordinarias se celebrarán cuando lo estime necesario el Presidente o a petición de un número de asociados que representen como mínimo el 25% de las cuotas de participación. En dicha petición se expresará con claridad y precisión, los temas que deseen someterse a la Asamblea. No podrá transcurrir más de treinta días desde que se efectúe formalmente la petición, hasta la celebración de la reunión.

Asimismo deberá celebrarse Asamblea General Extraordinaria en el plazo de treinta días naturales, cuando el Presidente sea instado para ello por la Administración actuante, pudiendo en caso contrario ser convocada dicha Asamblea por la propia Administración.

ARTÍCULO 22. FACULTADES DE LA ASAMBLEA GENERAL.-

La Asamblea, como órgano supremo de gobierno, tendrá plenas facultades para resolver sobre cualquier asunto propio de su competencia para el cumplimiento del objeto y fines de la Junta. A título meramente enunciativo, no limitativo, la Asamblea General será competente para deliberar y resolver las siguientes materias:

- a) Propuesta de modificación de Estatutos, sin perjuicio de la ulterior aprobación del ente tutelar.
- b) Nombramiento y cese de las personas encargadas del gobierno y administración de la entidad.
- c) Designación de los asociados Censores de Cuentas.
- d) Aprobación en su caso de la Memoria, Balances y Cuentas del ejercicio anterior.
- e) Aprobación, en su caso, de los Presupuestos de Gastos e Inversiones para el ejercicio siguiente.
- f) Fijación de medios económicos y cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias, a satisfacer por los asociados.
- g) Ejecución por gestión privada de las obras de urbanización.
- h) Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras.
- i) Edificación de los solares resultantes.
- j) Censura de la gestión del Presidente.
- k) Deliberar sobre los asuntos propuestos por cualquier juntero.
- l) Delegar en el Presidente, incluso genéricamente, las facultades y derechos de la Asamblea para realizar cuantos actos sean necesarios para la consecución de sus fines a excepción de la aprobación de presupuestos y cuentas y los actos que requieran un quórum especial.
- m) Propuesta de disolución de la Entidad, sin perjuicio de su posterior aprobación por el ente tutelar.
- n) Interpretar los presentes Estatutos.
- o) Cualesquiera otros asuntos que afecten con carácter relevante a la vida de la Entidad y no hubiesen sido atribuidos a otro órgano.

ARTÍCULO 23. CONVOCATORIA DE ASAMBLEA GENERAL.-

Las reuniones de la Asamblea General serán convocadas por el Secretario por orden del Presidente, por correo certificado con acuse de recibo, burofax, o por correo electrónico, debiendo remitirse, con al menos, siete (7) días naturales de antelación a la fecha en que haya de celebrarse. Las comunicaciones en la forma antes citadas, remitidas a las direcciones postales o de correo electrónico facilitadas por los miembros de la Junta de Compensación, (siempre verificando en el caso de los correos electrónicos la recepción del mismo), se entenderán como válidas aún en el supuesto de que fuera rehusada su recepción.

La convocatoria señalará el lugar físico o datos de conexión de la reunión garantizando la seguridad, autenticidad y confidencialidad para la celebración de la misma, día y hora de la reunión y los asuntos que hayan de someterse a conocimiento de la Asamblea General.

ARTÍCULO 24. CONSTITUCIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL.-

La Asamblea General, quedará válidamente constituida en primera convocatoria, siempre que concurren a ella, presentes o representados, el cincuenta por ciento de las cuotas de participación de la Entidad.

La asistencia podrá realizarse bien acudiendo al lugar en que vaya a celebrarse la reunión, o bien, de forma telemática en la forma indicada en la convocatoria, disponiéndose de los medios necesarios para que los asistentes que se hallen conectados por sistema de videoconferencia u otros medios telemáticos puedan ser reconocidos e identificación por el Secretario y puedan estar en permanente comunicación entre ellos.

En segunda convocatoria, que se celebrará media hora después de la primera, será válida la constitución de la Asamblea cualquiera que sea el porcentaje de participación presente o representado.

ARTÍCULO 25. ACTAS DE LA ASAMBLEA GENERAL.-

De cada reunión de la Asamblea General, el Secretario levantará acta haciendo constar si se celebra en primera o en segunda convocatoria, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones.

El acta podrá ser aprobada, una vez redactada, en la misma reunión, o en la siguiente Asamblea General.

Las actas deberán estar firmadas por el Presidente y Secretario.

De las actas y acuerdos podrán expedirse certificaciones por el Secretario con el visto bueno del Presidente.

ARTÍCULO 26. PRESIDENTE.-

El Presidente será elegido por mayoría simple de las cuotas de participación y su nombramiento tendrá una duración indefinida pudiendo ser relevado en cualquier momento por decisión de la Asamblea General.

Dicho cargo podrá recaer sobre persona jurídica o física que pertenezca a la Junta de Compensación, si bien, en caso de ser una persona jurídica deberá designar a una persona física que en nombre de la misma ejerza la Presidencia.

ARTÍCULO 27. OBLIGACIONES DEL PRESIDENTE.-

Corresponde al Presidente:

- a) Convocar, presidir y dirigir las deliberaciones de la Asamblea General, así como ejecutar y hacer cumplir sus acuerdos.
- b) Representar legal y socialmente a la Entidad ante cualquier Autoridad, Organismo del Estado, Región, Provincia o Municipio, Organización sindical, así como ante los Tribunales de cualquier jurisdicción y grado y frente a terceros.
- c) Firmar las Actas de la Asamblea General, las certificaciones de las mismas y cuantos documentos lo requieran.
- d) Ejercer las actividades que exija el funcionamiento de la Junta de Compensación, celebrando toda clase de actos jurídicos y contratos civiles, mercantiles, administrativos y laborales.
- e) La proposición de acuerdos a la Asamblea General.
- f) La administración económica de la Junta de Compensación.
- g) Ejercer las funciones que le sean delegadas por la Asamblea General.
- h) Nombrar Letrados y Procurador.
- i) Administrar los fondos de la Junta de Compensación, formalizando la memoria y cuenta correspondiente a cada ejercicio económico.

- j) Proponer a la Asamblea General el Presupuesto anual de ingresos y gastos y aplicarlo en la medida correspondiente, y especialmente, proponer a la Asamblea General las derramas necesarias para atender los gastos comunes, forma y plazos en que han de satisfacerse, así como proceder contra los asociados morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les corresponda.
- k) Hacer y exigir toda clase de pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada al pago o beneficiaria del mismo.
- l) Abrir o mantener toda clase de cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o créditos, ingresando y retirando fondos de ellos a su conveniencia.
- m) Realizar operaciones en la Hacienda Pública en cualquiera de sus Cajas, Bancos con carácter oficial o privado, Cajas de Ahorros, Sociedades, Empresas y particulares, etc.
- n) Realizar toda clase de actos de dominio, tales como enajenaciones, segregaciones, agrupaciones, permutas, obras, declaraciones de obras nuevas, constitución de derechos reales, cancelación de los mismos, etc., relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Entidad, requiriéndose para estos actos la previa aprobación de la Asamblea General.
- o) Proponer a la Asamblea General las correspondientes cuotas a los asociados de la Entidad, así como las modificaciones que fueran pertinentes, bien por nuevas aportaciones o consecuencia de operaciones de reparcelación.
- p) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- q) Decidir el inicio de la vía de apremio y la interposición de acciones judiciales, sin perjuicio de que en su caso las mismas sean ratificadas con posterioridad en por la Asamblea General.

El Presidente podrá conferir poderes o mandato para el ejercicio de la representación que por estos Estatutos tiene atribuida. Los apoderados o mandatarios no podrán sustituir sus facultades.

En casos de vacante, ausencia o enfermedad, el Presidente será sustituido por el Vicepresidente, elegido por la Asamblea de entre sus miembros.

ARTÍCULO 28.- VICEPRESIDENTE.-

La Junta de Compensación contará con la figura de un Vicepresidente, que será

elegido por mayoría simple de las cuotas de participación en la misma forma que el Presidente, su nombramiento tendrá una duración indefinida pudiendo ser relevado en cualquier momento por decisión de la Asamblea General.

Corresponde al Vicepresidente el ejercicio de todas las facultades del Presidente en los casos de ausencia, vacante o enfermedad del mismo. También le corresponderán las facultades que el Presidente le delegue.

Dicho cargo podrá recaer sobre persona jurídica o física que pertenezca a la Junta de Compensación, si bien, en caso de ser una persona jurídica deberá designar a una persona física que en nombre de la misma ejerza la Vicepresidencia.

ARTÍCULO 29. SECRETARIO.-

El Secretario será elegido por mayoría simple de las cuotas de participación y su nombramiento tendrá una duración indefinida pudiendo ser relevado en cualquier momento por decisión de la Asamblea General. En los casos de ausencia, vacante o cualquier otra causa su cargo será desempeñado por un miembro de la Asamblea General designado por el Presidente.

Dicho cargo podrá recaer sobre persona jurídica o física, si bien, en caso de ser una persona jurídica deberá designar a una persona física que en nombre de la misma ejerza la Secretaría. Para desempeñar dicho cargo no será necesario ser miembro de la Junta de Compensación y en dicho supuesto será obligatorio que su trabajo sea retribuido.

Sus facultades son las siguientes:

- a) Actuar como tal, en la Asamblea General, levantando las correspondientes actas de sus respectivas reuniones.
- b) Notificar los acuerdos adoptados por la Asamblea a todos los asociados.
- c) Expedir certificaciones de los acuerdos adoptados por la Asamblea y sus órganos con el visto bueno del Presidente.
- d) Llevar un Registro en el que se relacionarán los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuotas de participación y número de votos, y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.
- e) Convocar a la Asamblea General, por orden del Presidente.
- f) Caso de ser letrado, asesorar a los miembros y órganos de la Junta en cuantos asuntos se le sometan.

ARTÍCULO 30.- EL TESORERO.-

La Asamblea General nombrará un Tesorero de la Junta de Compensación con las facultades que expresamente se determinen, con el voto favorable de la mayoría de los miembros que a su vez representen el cincuenta por ciento de las cuotas de participación.

Su nombramiento tendrá una duración indefinida pudiendo recaer en persona ajena a la Junta de Compensación y ser relevado en cualquier momento por decisión de la Asamblea General. Dicho cargo podrá recaer sobre persona jurídica o física, si bien, en caso de ser una persona jurídica deberá designar a una persona física que en nombre de la misma ejerza la Tesorería. Para desempeñar dicho cargo no será necesario ser miembro de la Junta de Compensación.

El Tesorero abrirá y llevará los libros necesarios para registrar todos los ingresos y pagos, así como las existencias en Cajas o Bancos de forma que en todo momento se pueda seguir y constatar la situación y gestión económica de la Junta de Compensación, siendo el máximo responsable de la contabilidad de la entidad urbanística colaboradora debiendo custodiar la misma, así como, elaborar las derramas, firmarlas y notificarlas.

Asimismo, expedirá, con el visto bueno del Presidente, la certificación de las deudas de los asociados con la entidad, así como de todos los asuntos económicos de la misma.

CAPÍTULO V. **CONVOCATORIA Y RÉGIMEN DE SESIONES**

ARTÍCULO 31.- REQUISITOS DE LAS CONVOCATORIAS.-

- 1.- La Asamblea General será convocada por el Secretario por orden del Presidente.
- 2.- La convocatoria expresará los asuntos a que se han de circunscribir las deliberaciones y los acuerdos.
- 3.- Las convocatorias para la Asamblea General se harán mediante carta remitida por correo certificado con acuse de recibo, burofax o correo electrónico siempre verificando la recepción del mismo por el miembro de la Junta de Compensación, debiendo remitirse, con al menos, siete días naturales de antelación a la fecha en que haya de celebrarse, a los domicilios designados por los respectivos miembros de la Junta de Compensación o correos electrónicos indicados por éstos.

La convocatoria señalará el lugar físico o datos de conexión de la reunión garantizando la seguridad, autenticidad y confidencialidad para la celebración de la misma, día y hora de la reunión y los asuntos que hayan de someterse a conocimiento de la Asamblea General.

ARTÍCULO 32.- ASISTENCIA TOTAL.-

No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, la Asamblea General se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar de cualquier asunto de su competencia siempre que se hallen presentes o representados todos los miembros y así lo acuerden por unanimidad.

ARTÍCULO 33.- ADOPCIÓN DE ACUERDOS POR LA ASAMBLEA GENERAL.-

Serán válidos los acuerdos que se adopten por la mitad más uno de los votos de los presentes o representados, computados según lo previsto en estos Estatutos, con las excepciones que se determinan en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 34.- QUÓRUMS.-

1.- Los acuerdos sobre modificación de las Bases de Actuación y los presentes Estatutos, fijación de aportaciones extraordinarias, contratación de créditos, incorporación de empresas urbanizadoras, sustitución del Presidente, Vicepresidente, Secretario y Tesorero, así como la disolución de la Junta de Compensación, requerirán el voto favorable de al menos el cincuenta por ciento de las cuotas de participación.

Cuando, por cualquier causa y tras dos votaciones no pudiera alcanzarse la aprobación del Proyecto de Reparcelación en el seno de la Junta de Compensación, ésta, a iniciativa propia o de los propietarios que hubieran aprobado el Proyecto formulado y, en todo caso, a requerimiento del municipio, deberá elevar a éste dicho proyecto para su examen y aprobación, con las modificaciones que, por razones de legalidad, fueran procedentes, por el procedimiento que se determine reglamentariamente.

2.- Por excepción, la aprobación de las Bases de Actuación que suponga un cambio en la valoración de los bienes y derechos aportados, requerirá el voto favorable de la mayoría absoluta de los propietarios que a su vez representen al menos el cincuenta por ciento de los terrenos afectados por la reparcelación.

ARTÍCULO 35.- COMPUTACIÓN DE VOTOS.-

1.- Al momento de constituirse la Junta y hasta la aprobación definitiva por ella del Proyecto de Reparcelación, el voto será porcentual y se determinará considerando el

aprovechamiento total de los propietarios adheridos a la unidad de ejecución, excluido el que se reserve para aquellos propietarios con respecto a los cuales proceda aplicar la reparcelación forzosa, conforme a los siguientes criterios:

- A) En cuanto a los propietarios aportantes de terrenos, en proporción al aprovechamiento urbanístico subjetivo atribuido a su superficie real en la unidad de ejecución.
 - B) En cuanto a los propietarios a los que se les reconozca el derecho a incorporarse a la unidad de ejecución, en proporción al aprovechamiento urbanístico subjetivo que dicho documento le reconozca en la unidad de ejecución.
2. En cuanto al agente o agentes urbanizadores, en proporción al derecho que resulte como consecuencia de la adquisición del suelo de las personas propietarias que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectadas por la actuación, o como resultado de la compensación de costes de urbanización.
 3. Una vez aprobado por la Junta de Compensación el Proyecto de Reparcelación se fijarán los porcentajes de voto conforme al porcentaje de afección de cada finca resultante a la cuenta de liquidación provisional.
 4. A los efectos del quórum, el porcentaje correspondientes a las fincas pertenecientes a la Entidad, en virtud de adquisición, como beneficiaria de la expropiación, se atribuirán a los propietarios asociados, en la proporción en que hubieran contribuido a sufragar el coste de aquella.

CAPÍTULO VI. ACTAS, CONTABILIDAD Y MEDIOS ECONÓMICOS.

ARTÍCULO 36.- ACTAS.-

1.- Los acuerdos de la Asamblea General se transcribirán en Actas debidamente foliadas y ordenadas por fechas, que serán custodiadas por el Secretario de la Junta de Compensación.

2.- Los acuerdos de la Asamblea General se notificarán a todos los asociados no asistentes a la misma, por correo certificado con acuse de recibo, burofax, o por correo electrónico. Las comunicaciones en la forma antes citadas, remitidas a las direcciones postales o de correo electrónico facilitadas por los miembros de la Junta de Compensación, se entenderán como válidas aún en el supuesto de que fuera rehusada su recepción.

ARTÍCULO 37.- CONTABILIDAD.-

1. La Entidad llevará la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados, para que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse.

2. La contabilidad de la Entidad estará a cargo del Tesorero o de la persona designada por la Asamblea General a tal fin.

ARTÍCULO 38. MEDIOS ECONÓMICOS.-

1. Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- a) Las aportaciones de los socios que tendrán el carácter de ordinarias y extraordinarias.
- b) Las subvenciones, créditos, donaciones y demás que se obtengan.
- c) El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación, así como las rentas y productos de su patrimonio.

2. Las aportaciones de los socios serán de tres clases:

- a) **Iniciales:** Su devengo se producirá en el momento de la incorporación del asociado a la Junta de Compensación y tendrán por objeto hacer frente a los gastos primeros previsibles para los seis primeros meses, así como los hechos efectivos por los promotores de la iniciativa del sistema de actuación por compensación.
- b) **Ordinarias:** Destinadas a sufragar los gastos de urbanización de la unidad de ejecución definidos en el artículo 95 LISTA y determinados reglamentariamente de la siguiente manera:

La inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los gastos de urbanización correspondientes a los siguientes conceptos:

- a) El coste de las obras de urbanización que comprende del coste de la ejecución material de las obras de urbanización, además de los gastos generales y beneficio industrial de la empresa urbanizadora. La ejecución

material de las obras incluiría:

1.º Obras de vialidad, en las que se comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas y aparcamientos; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

2.º Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que corresponda al ámbito de ejecución.

3.º Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público; los de telefonía y telecomunicaciones; y la canalización e instalación de las redes de gas y de los demás servicios exigidos en cada caso por los instrumentos de ordenación u ordenanzas municipales.

4.º Obras para el desarrollo de sistemas urbanos de autoconsumo y la utilización de tecnologías de gestión inteligente que optimicen el funcionamiento y usos de los recursos de acuerdo con la normativa de aplicación.

5.º Las infraestructuras de transporte público que se requieran, en el caso de las actuaciones no colindantes al suelo urbano existente, para una movilidad sostenible.

6.º Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.

7.º Cuando así se prevea expresamente en el instrumento de ordenación a ejecutar o en el sistema de actuación aplicado al efecto, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución o ámbito de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad o ámbito a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas; todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases del suelo. Así, como las obras precisas para la conexión del sector con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos.

8.º Las de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras

cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el instrumento de ordenación urbanística.

b) Gastos de gestión, incluyendo los siguientes:

1.º Gastos de honorarios profesionales, como el coste de elaboración de los instrumentos de ordenación que establezca la ordenación detallada y de ejecución de los mismos, los honorarios de la dirección técnica de las obras de urbanización y los originados, en general, por la gestión jurídica y técnica de la actuación. Estos gastos también incluirán los que se puedan producir por levantamientos topográficos y planimetría digitalizada o instrumentos de evaluación ambiental.

2.º Gastos derivados de la tramitación administrativa de los instrumentos de ordenación y ejecución, incluyendo las publicaciones que sean de aplicación.

3.º Gastos derivados de las tasaciones y valoraciones preceptivas.

4.º Gastos derivados de actuaciones notariales y registrales.

5.º Gastos de constitución y gestión de las entidades urbanísticas colaboradoras.

c) Indemnizaciones que procedan en favor de las personas propietarias 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, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste. Así como, el coste de la demolición de los mismos.

También se incluirán las indemnizaciones por la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento o de superficie incompatibles con el instrumento de ordenación.

d) Los gastos derivados de la garantía para la ejecución de las obras de urbanización.

e) Los costes que resulten imputables para dar cumplimiento a los derechos de realojo y retorno legalmente preceptivos.

f) Cualesquiera otros expresamente asumidos mediante convenio urbanístico o establecidos en la correspondiente concesión administrativa.

Corresponde igualmente a la propiedad del suelo, los gastos relativos al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el apartado

anterior hasta la recepción de la urbanización por el municipio.

Los gastos de gestión del sistema de actuación no podrán exceder el diez por ciento del total de los gastos de urbanización.

Las personas propietarias o responsables de la ejecución de la urbanización tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras, y en concreto de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por la actuación. La determinación de los gastos a reintegrar se podrá reflejar en la cuenta de liquidación provisional y se repercutirá la cuota correspondiente a las empresas suministradoras de los servicios que sea exigible conforme a su legislación específica una vez ejecutadas las obras de urbanización.

Su cobro, en caso de impago, podrá realizarse por la vía de apremio, de acuerdo con el procedimiento legalmente previsto. Las personas propietarias o responsables de la ejecución de la urbanización también tendrán derecho al resarcimiento, una vez cedidas las redes de suministros a la empresa suministradora, si en el futuro fueran utilizadas para atender solicitudes de conexión de terceros usuarios ajenos a la actuación de transformación o actuación urbanística en los términos previstos en la correspondiente reglamentación. A tales efectos tendrán derecho a ser informados por parte de la empresa suministradora de las conexiones que se vayan a autorizar. Podrán suscribirse convenios entre las personas propietarias o responsables de la ejecución de la urbanización y las empresas suministradoras en los que se establezcan los términos en los que se llevarán a cabo el reintegro de los gastos que correspondan. Dichos convenios deberán ser aprobados por la Administración actuante, y en defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

- c) **Extraordinarias:** aquellas que por su naturaleza tengan éste carácter y no puedan encuadrarse dentro de las ordinarias.
3. La distribución de las distintas aportaciones entre asociados se efectuará en proporción al porcentaje o cuota de participación que cada uno ostente en relación con el total incorporado a la Junta de Compensación.
 4. Las aportaciones iniciales deberán ser abonadas en el plazo de un mes desde la incorporación del asociado a la Entidad.
 5. La cuantía y plazos para hacer efectivas las aportaciones ordinarias y extraordinarias

se establecerán en acuerdo adoptado por la Asamblea General que, en defecto de previsión expresa en dicho acuerdo, deberán hacerse efectivas en el plazo de quince días desde la notificación del acuerdo respectivo. Conjuntamente con la notificación de los acuerdos adoptados el Presidente o el Tesorero acompañará requerimiento de pago a los efectos de determinar la finalización del periodo voluntario de pago e inicio del periodo ejecutivo.

Los asociados deberán ingresar en la Entidad las cantidades que le corresponda satisfacer en el plazo que corresponda. Transcurrido este plazo, su falta de abono producirá además de un recargo automático del cinco por ciento, una de las siguientes consecuencias:

- a) La utilización de la vía de apremio o la judicial para el cobro de las cantidades adeudadas.
- b) La reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dicho miembro moroso, adjudicándole los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables.
- c) La expropiación al miembro moroso, solicitada por la Junta de Compensación a la Administración Actuante, siendo beneficiaria la Junta de Compensación.

ARTÍCULO 39.- RECAUDACIÓN.

1.- La Entidad podrá recaudar de los asociados las aportaciones aprobadas por la Asamblea General para atender los gastos iniciales, ordinarios o extraordinarios, incluso la constitución de garantías o fianzas para asegurar la asunción de compromisos por parte de la Junta de Compensación en la ejecución directa de las obras.

2.- La Entidad, a través de su Presidente, podrá solicitar de la Administración tutelante la exacción por vía de apremio de las aportaciones fijadas por la Asamblea, o solicitar que el sistema se siga en régimen de aportación forzosa frente al miembro moroso.

A tal efecto, será suficiente certificación librada por el Secretario de la Entidad, con el visto bueno del Presidente, en el que conste la decisión de instar la vía de apremio, nombre, apellidos y domicilio del asociado moroso, cantidad adeudada, concepto al que se refiere la deuda, justificación de haberse requerido el pago y que el mismo ha vencido y no ha sido satisfecho.

La misma certificación se necesitará para la aplicación del régimen de reparcelación forzosa al miembro moroso o la solicitud de expropiación de los terrenos del mismo incluidos en la unidad de ejecución a la Administración actuante.

3.- Todo ello se entiende sin perjuicio de la utilización de la vía judicial, para la cual serán necesarios los requisitos anteriormente detallados.

ARTÍCULO 40. GASTOS DE URBANIZACIÓN.-

Serán gastos de la Junta todos aquellos que vengan exigidos por el cumplimiento de su objeto y fines, siendo éstos los consagrados en el artículo 189 RGLISTA y artículo 95 de la LISTA:

- a) Obras de vialidad, que comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas y aparcamientos; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
- b) Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que corresponda al ámbito de ejecución.
- c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público; los de telefonía y telecomunicaciones; y la canalización e instalación de las redes de gas y de los demás servicios exigidos en cada caso por los instrumentos de ordenación u ordenanzas municipales..
- d) Obras para el desarrollo de sistemas urbanos de autoconsumo y la utilización de tecnologías de gestión inteligente que optimicen el funcionamiento y usos de los recursos de acuerdo con la normativa de aplicación.
- e) Las infraestructuras de transporte público que se requieran, en el caso de las actuaciones no colindantes al suelo urbano existente, para una movilidad sostenible.
- f) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, parques y jardines y vías públicas.
- g) Cuando así se prevea expresamente en el instrumento de ordenación y conforme al régimen previsto a ejecutar o en el sistema de actuación previsto para su desarrollo y ejecución, las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de ejecución o ámbito de actuación que sean precisas, tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad o ámbito a las redes generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases

del suelo. También quedarán comprendidos dentro de los costes de obras de urbanización las obras precisas para la conexión del ámbito de la actuación de transformación con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos o, en su defecto, con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos.

- h) Las de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el instrumento de ordenación urbanística.
- i) 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.
- j) Gastos de honorarios profesionales originados, en general, por la gestión jurídica y técnica de la actuación, así como de administración, contabilidad y asesoramiento fiscal.
- k) Gastos derivados de la tramitación administrativa de los instrumentos de ejecución, incluyendo las publicaciones que sean de aplicación.
- l) Gastos derivados de las tasaciones y valoraciones preceptivas.
- m) Gastos de constitución, incluso notariales, y de gestión de las entidades colaboradoras.
- n) 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 prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el instrumento de ordenación.
- o) Los gastos derivados de la garantía para la ejecución de las obras de urbanización.
- p) Los costes que resulten imputables para dar cumplimiento a los derechos de realojo y retorno legalmente preceptivos.
- q) Gastos derivados de actuaciones notariales y registrales.
- r) Cualesquiera otros expresamente asumidos mediante convenio urbanístico o establecidos en la correspondiente concesión administrativa.

- s) Corresponde igualmente a la propiedad del suelo, en caso de aplicación del sistema de compensación, los gastos relativos al mantenimiento de todas las obras y servicios previstos en el apartado 1 hasta la recepción de la urbanización por el municipio.

CAPÍTULO VII. RECURSOS, DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.

ARTÍCULO 41. RECURSOS.-

1. Los acuerdos de la Asamblea General podrán ser recurridos, en todo caso, ante el Ayuntamiento, cuya resolución agotará la vía administrativa conforme al artículo 103.3 LISTA.

El plazo para interponer el recurso ante el Ayuntamiento será de un mes a contar desde el día siguiente a la notificación del acuerdo, o desde el día siguiente a su adopción, si estuvo presente el asociado disidente. El plazo máximo que tiene el Ayuntamiento para dictar y notificar la resolución será de tres meses. Transcurrido este plazo sin que recaiga resolución, se podrá entender desestimado el recurso.

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

3. No estarán legitimados para impugnar quienes hubiesen votado a favor del acuerdo.

ARTÍCULO 42. RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN Y DE SUS MIEMBROS.-

1. El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema habilitará, de conformidad con el artículo 220.4 a) y b) RLISTA, para aplicar la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros, aplicándoles los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables; o expropiar, en otro caso, sus derechos a favor de la entidad urbanística, que tendrá la condición de beneficiaria.

Asimismo, cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, ésta podrá optar entre solicitar de la Administración actuante la aplicación de la expropiación al miembro moroso o interesar de la misma el cobro

de la deuda por la vía de apremio. Las cantidades percibidas aplicando este procedimiento se entregarán por la Administración actuante a la Junta de Compensación. No podrá instarse ninguno de estos procedimientos hasta transcurrido un mes desde el requerimiento de pago efectuado por la Junta de Compensación. El pago de las cantidades adeudadas a la Junta, con los intereses y recargos que procedan, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

La Junta de Compensación asume frente a la Administración actuante la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

Cuando en el ejercicio de sus atribuciones la Junta de Compensación incurra en infracciones que hayan de calificarse de graves, con independencia de la sanción económica que corresponda, la Administración podrá desistir de ejecutar el plan por el sistema de compensación y aplicar el de cooperación, imponiendo, en su caso, la reparcelación o imponer el sistema de expropiación. En cualquier caso la Junta de Compensación podrá repercutir el importe de las multas impuestas a la misma, como consecuencia de las responsabilidades en que hubiese podido incurrir, a aquellos de sus miembros que directamente intervinieran en la comisión de la infracción o hubieren percibido el beneficio derivado de la misma. Para hacer efectiva la repercusión de las multas sobre los miembros de la Junta de Compensación responsables de los actos o acuerdos sancionados, podrá solicitarse de la Administración la exacción por la vía de apremio.

2. El incumplimiento por la Junta de sus obligaciones habilitará a la Administración actuante para sustituir el sistema de compensación, conforme a lo dispuesto en los artículos 104 LISTA y 223 RLISTA.

ARTÍCULO 43. ACCIONES SUMARIAS DE RETENER O RECOBRAR LA TENENCIA O LA POSESIÓN.

Los miembros de la Junta no podrán promover demandas en las que se pretenda la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de las fincas o derechos afectados, según dispone el artículo 250 de la Ley 1/2000, de 7 de Enero, de Enjuiciamiento Civil frente a las resoluciones de la Junta, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos y de acuerdo con el procedimiento establecido en los presentes Estatutos. Tampoco procederá cuando la Junta ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el Plan que se ejecute.

ARTÍCULO 44. DISOLUCIÓN.

1. Una vez cumplido los objetivos y fines señalados en los artículos 4 y 5 de estos Estatutos, el Presidente propondrá a la Asamblea General Extraordinaria, convocada al

efecto, la disolución de la entidad, quedando facultado para realizar las operaciones necesarias procedentes.

A tal efecto se redactará la Cuenta de Liquidación Definitiva que será notificada, publicada, tramitada y aprobada en la misma forma que el Proyecto de Reparcelación.

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

2. Para anticipar la disolución será necesario que todos los asociados se subroguen individualmente, en proporción a sus respectivas participaciones, en los compromisos de todo género que determine el órgano tutelar y que haya recaído acuerdo en la Asamblea General.

3. En todo caso, la disolución requerirá para su efectividad la aprobación del Órgano bajo cuyo control actúa la Entidad.

4. No sería necesario acuerdo de disolución adoptado en Asamblea General cuando la disolución de la Junta sea consecuencia de acuerdo de la Administración actuante ordenando el cambio de sistema, conllevando dicho acuerdo la extinción de la Junta.

ARTÍCULO 45. LIQUIDACIÓN.

Cuando se acuerde la disolución tendrá lugar la liquidación de la Junta de Compensación.

La Asamblea General procederá a realizar un inventario de bienes y derechos así como un balance.

El patrimonio que pueda existir se distribuirá entre los asociados en proporción a su participación en la entidad.

ARTÍCULO 46.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACION.-

Tras la recepción municipal de las obras de urbanización a la Junta de Compensación, excepcionalmente la conservación de las mismas corresponderá a las personas propietarias de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación y por el plazo establecido en su constitución, en los términos dispuestos en el artículo 98 LISTA, en los siguientes supuestos:

a) Cuando haya sido asumida voluntaria y motivadamente por tres cuartas partes de las

personas propietarias.

b) Cuando los solares estén comprendidos en ámbitos de actuación o unidades de ejecución delimitadas justificadamente a este solo efecto.

c) Cuando el instrumento de ordenación urbanística lo prevea por razones de sostenibilidad económica.

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR SUNC-O-BM.3 "GOLF" DEL PGOU DE MALAGA

BASE 1ª.- OBJETO DE LA ACTUACIÓN.-

La ejecución del planeamiento en la unidad de ejecución que coincide con el Sector SUNC-O-BM.3 "GOLF" del PGOU de Málaga, y consiguiente urbanización del ámbito de actuación, se efectuará mediante el sistema de actuación por compensación regulado en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (RGLISTA), así como por las leyes y normas que complementen, desarrollen o sustituyan las mismas en el futuro desde su entrada en vigor, en lo no previsto en las siguientes Bases de Actuación.

BASE 2ª.- ÓRGANO DE ACTUACIÓN. JUNTA DE COMPENSACIÓN.

1. Para ejecutar la urbanización mediante el sistema de compensación se constituirá, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103 de la LISTA, una Junta de Compensación. Estará integrada por un representante del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución, y si lo estimasen éstos, Empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para urbanizar en las condiciones que se determinen.

2. La Junta se regirá por sus Estatutos, que se adicionan a las presentes Bases.

3. La aprobación de la Bases por el Ayuntamiento y la incorporación de los propietarios de terrenos a la Junta de Compensación, que representen al más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, supone que los miembros de ésta, aceptan como normas de obligatoria observancia todas las contenidas en estas Bases y

Estatutos.

Las Bases podrán ser modificadas siempre que dicha modificación sea aprobada en Asamblea General por miembros de Junta que representen al menos el cincuenta por ciento de las cuotas de participación y por la Administración actuante.

4. Los propietarios que no lo hubiesen hecho con anterioridad deberán decidir, individual o colectivamente y durante el periodo de información pública tras la aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, si participan o no en la gestión del sistema, optando por alguna de las siguientes alternativas:

- 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 lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban 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 estuviesen afectos a la gestión de la unidad de ejecución constituida por el Sector SUNC-O-BM.3 "Golf".

5. Se seguirá el régimen de reparcelación forzosa respecto de las personas propietarias que no hayan efectuado opción alguna a la finalización del periodo de información pública del acuerdo de aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, las cuales compensarán los costes de urbanización imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente.

El mismo régimen podrá seguirse respecto de las personas propietarias incorporadas que incumplan las obligaciones inherentes al sistema, salvo que se opte por la expropiación.

BASE 3ª.- ACTUACIONES QUE COMPRENDE.-

La ejecución del planeamiento en la unidad de actuación comportará:

- a) La cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Málaga de los terrenos destinados a viales, equipamiento y zonas verdes.
- b) La justa distribución de beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema, entre los propietarios de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, mediante la aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación. Los gastos de gestión del

sistema no podrán ser superiores al diez por ciento del total de los gastos de urbanización.

BASE 4ª.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.-

La ejecución de las obras de urbanización, serán efectuadas por la propia Junta de Compensación, directamente o a través de terceras personas o entidades, bajo la supervisión del Ayuntamiento de Málaga.

La Junta de Compensación será directamente responsable ante la Administración actuante de la urbanización completa de la unidad de ejecución y de las demás obligaciones urbanísticas que resulten del Proyecto de Urbanización, de las presentes Bases y Estatutos y de la legislación urbanística en vigor.

En cuanto a la obligación de urbanizar, la responsabilidad será exigible tanto en lo que afecte a las características técnicas de la obra de urbanización, como a los plazos en que esta debió terminarse y entregarse a la Administración.

BASE 5ª.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS.-

1. El derecho de los propietarios será igual al resultado de multiplicar su superficie real en el ámbito de actuación por el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto que se encuentren en la unidad de ejecución, en este caso el AR.UE.SUNC-O-BM.3 "Golf".

La determinación de la superficie de cada finca se hará mediante estudio técnico sin perjuicio de las comprobaciones que se realicen.

2. Las fincas aportadas se valorarán de acuerdo con los criterios establecidos para la reparcelación, y principalmente por lo dispuesto en los artículos 40 y 41 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como los preceptos concordantes del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, pudiéndose establecer otros criterios cuando así se acuerde por la mayoría absoluta de los propietarios que, a su vez, representen al menos el cincuenta por ciento de los terrenos afectados por la reparcelación.

Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser ni contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

3. Los propietarios y titulares de derechos afectados por la reparcelación están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas.

La omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la reparcelación. Si se apreciase dolo o negligencia grave, podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.

El Proyecto de Reparcelación deberá acreditar la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad o mediante acta de notoriedad tramitada con arreglo a la legislación notarial. Cuando existiere discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá esta última.

Si la discrepancia se plantea en el orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales ordinarios. El Proyecto de Reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda. La Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente. Los gastos que sean imputables a las titularidades referidas podrán hacerse efectivos por la vía de apremio en caso de impago.

No obstante, las cuestiones de linderos podrán resolverse en el propio expediente de reparcelación, si media la conformidad de los interesados, acreditada mediante comparecencia o en cualquier otra forma fehaciente.

BASE 6ª.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE DERECHOS REALES, SERVIDUMBRES PEDIALES Y DERECHOS PERSONALES.-

Los derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas se valorarán, a los efectos de su modificación o extinción, según proceda, con arreglo a las disposiciones establecidas en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como los preceptos concordantes del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo; subsidiariamente, según las normas del Derecho civil o administrativo que regule la institución y, en su defecto por las establecidas para los impuestos de Sucesiones, Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Ello no obstante, la Asamblea General podrá acordar la aplicación de otros criterios que deberán aprobarse por la mayoría absoluta de los propietarios que, a su vez, representen al menos el cincuenta por ciento de los terrenos afectados por la reparcelación.

BASE 7ª.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES, OBRAS, PLANTACIONES Y SEMBRADOS QUE NO PUEDAN CONSERVARSE.-

Las edificaciones, construcciones e instalaciones, que no puedan conservarse

conforme al artículo 151 RGLISTA, se valorarán de acuerdo el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como los preceptos concordantes del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización y edificación previstas en el plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario o cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

BASE 8ª.- CRITERIOS PARA VALORAR LAS APORTACIONES DE EMPRESAS URBANIZADORAS.-

La valoración de la aportación de las empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste presupuestado del Proyecto de Urbanización o de la obra que se vaya a ejecutar con especificación de si el precio es cerrado o si serán de aplicación cláusulas de revisión o estabilización del mismo.

La participación de empresas urbanizadoras en la Junta de Compensación disminuirá la de los miembros de la Junta, y se establecerá por acuerdo adoptado en Asamblea General.

BASE 9ª.- PROCEDIMIENTO PARA CONTRATAR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.-

La ejecución de la obra de urbanización se hará, fuera del caso previsto en la Base anterior, por la empresa que se determine por acuerdo de la Asamblea General con quien se suscribirá el contrato correspondiente en las condiciones y cláusulas que se estipulen, que también deberá ser aprobado por la Asamblea General, siendo de aplicación las normas generales sobre contratación privada. En el contrato de ejecución de obras se hará constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico: el compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con los proyectos de urbanización debidamente aprobados; la obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante; aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que

correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución; la retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra, y el modo y plazos para abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de la urbanización completa de la unidad de ejecución, que se realizará bajo la supervisión municipal directamente o por la empresa que se determine con quién se suscribirá el contrato correspondiente en los términos y condiciones que se aprueben en Asamblea General.

El incumplimiento del deber de urbanizar facultará a la Administración actuante a ejercitar las potestades sancionadoras que se prevén en la LISTA, garantizando a los propietarios no responsables del incumplimiento la continuación en el proceso urbanizador y edificatorio si así lo desean.

En la contratación de las obras de urbanización la Junta de Compensación debe de actuar conforme al principio de transparencia, posibilitando a la totalidad de los propietarios la participación en el proceso de consulta y adjudicación.

BASE 10ª.- AFECCIÓN AL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL SISTEMA.-

De conformidad con lo previsto en el artículo 102.4 LISTA, la aprobación de los Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación, determinarán la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución, al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al sistema de actuación por compensación, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

BASE 11ª.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.-

Las fincas resultantes de la reparcelación, destinadas a ser adjudicadas y edificadas por los miembros de la Junta, se valorarán teniendo en cuenta criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución, con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

BASE 12ª.- REGLAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES.-

1. La adjudicación de las fincas resultantes de la actuación entre los miembros de la Junta de Compensación, al igual que los demás beneficios y cargas, se hará en proporción a sus respectivas participaciones.

La ratificación del Proyecto de Reparcelación hecha por la Administración actuante, y la elevación del mismo a escritura pública o la certificación emitida por el Ayuntamiento de Málaga con las solemnidades y requisitos dispuestos en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, determinarán la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia, quedando las mismas afectas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de compensación en virtud de lo dispuesto en el artículo 92 de la LISTA.

Estas transmisiones en terrenos quedarán exentas en los términos que establece el artículo 103.5 de la LISTA y artículo 23.7 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

2. Se procurará, siempre que lo consientan las exigencias de la compensación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares. Esta regla no será necesariamente aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas, en más del cincuenta por ciento de su superficie, en terrenos destinados por el plan a viales, zonas verdes u otros usos incompatibles con la propiedad privada.

3. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes, por no alcanzar la parcela mínima edificable, la adjudicación se sustituirá por una indemnización en metálico.

4. En todo caso, las diferencias de adjudicación, si existieren, serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose conforme al artículo 40 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Cuando el valor del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance o bien supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrá satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación de propietarios de fincas en las que existan construcciones compatibles con el instrumento de planeamiento en ejecución.

Cuando la finca de origen fuere de titular desconocido, estuviere en ignorado paradero o constare que su titularidad es controvertida procederá la indemnización económica sustitutoria en caso que los derechos resultantes por la Reparcelación no alcancen a cumplir con parcela mínima.

5. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

6. No obstante lo anterior, dada la configuración de la unidad de ejecución prevista en el planeamiento y de conformidad con el artículo 92.4 de la LISTA, el Proyecto de Reparcelación se elaborará bajo la modalidad de reparcelación económica si así lo decide la Asamblea General con el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie total, con la finalidad de evitar la constitución de pro indivisos.

BASE 13ª.- BIENES DE DOMINIO PÚBLICO.-

Cuando la unidad de ejecución existan bienes de dominio público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos.

En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio público, anteriormente existentes, fuesen iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del instrumento de planeamiento, se entenderán sustituidas unas por otras. Si fueran superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

BASE 14ª.- FORMAS Y PLAZOS PARA EFECTUAR LAS APORTACIONES A LA JUNTA.-

1.- Los miembros de la Junta, propietarios de terrenos o titulares de derechos, han de realizar sus aportaciones bien en metálico, bien en terrenos, en su caso, en el plazo de pago voluntario que figure en el requerimiento de pago remitido por el Presidente o el Tesorero, debiendo ingresarse en la Depositaria de Fondos de la Junta de Compensación.

El importe de las cuotas será proporcional a la participación de cada miembro en la Junta de Compensación.

2.- En caso de morosidad, el órgano municipal competente, a petición de la Junta, podrá requerir el pago de las cantidades adeudadas por cada miembro de la Junta y, si así no lo efectuase, podrá utilizar la vía de apremio para su cobro.

En el supuesto de titularidad controvertida, cuando los derechos resultantes por la Reparcelación alcancen a cumplir con parcela mínima, el abono de los costes correspondientes los asumirá el titular registral de la finca de origen sin perjuicio de que, en su caso, se admita el abono por el no titular registral. En tal supuesto, se ofrecerá a éste la posibilidad de satisfacer los costes que hayan resultado impagados por el titular registral de la finca de origen.

BASE 15ª.- INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES.-

1. El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la vigente LISTA y Reglamento de Gestión Urbanística, motivará la reparcelación forzosa y, en su caso, la expropiación de sus respectivos bienes o derechos a favor de la Junta de Compensación, reintegrándoles el importe de las aportaciones extraordinarias que hubiere realizado.

2. La Administración actuante, oídos la Junta de Compensación y el interesado, determinará la existencia del referido incumplimiento.

BASE 16ª.- REGLAS PARA VALORAR LOS INMUEBLES QUE SE CONSTRUYAN POR LA JUNTA.-

En el supuesto que se construyeran inmuebles por la Junta de Compensación, la valoración de los mismos y los criterios para la fijación del precio de venta a terceras personas, se establecerán por acuerdo de la Asamblea General.

En todo caso, la enajenación de parcelas que se reserve la Junta de Compensación deberá respetar los principios de publicidad, igualdad y libre concurrencia.

BASE 17ª.- REGLAS PARA LA DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y PÉRDIDAS.-

Los beneficios y pérdidas que resulten de la gestión de la Junta de Compensación se distribuirán entre sus miembros en proporción directa a sus respectivos derechos.

BASE 18ª.- SUPUESTOS DE COMPENSACIÓN EN METÁLICO.-

Las posibles compensaciones en metálico por las diferencias de adjudicación serán valoradas en el Proyecto de Reparcelación. Asimismo, será en dicho proyecto donde se decida en relación con posibles solicitudes de pago de las cuotas de urbanización por medio de cesión de terrenos edificables, que pudieran plantearse por miembros de la Junta.

BASE 19ª.- MOMENTO DE ADQUISICIÓN DEL DERECHO A EDIFICAR.-

El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

La ejecución de las obras de urbanización será previa o simultánea a la edificación, en su caso, conforme a las fases de urbanización definidas, cuando el instrumento de ordenación urbanística prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma, renovación, mejora o rehabilitación de la urbanización existente, así como cuando los servicios con los que cuenten sean insuficientes o inadecuados.

No podrán 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 la ejecución de las obras de urbanización:

a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

b) Aprobación del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación.

c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptivo aportar certificación de obra ejecutada suscrita por la dirección facultativa de las mismas y la constitución de garantía por las obras pendientes de ejecutar.

d) El estado real de las obras puede estar referido a una fase concreta de la urbanización cuando así se haya establecido.

e) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización, y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de 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 e instalación o partes de las mismas.

f) No podrá concederse licencia municipal, ni causarán efectos las declaraciones responsables, de utilización u ocupación hasta que no estén recepcionadas las obras de urbanización de la fase correspondiente.

La persona promotora de las obras de edificación simultáneas a las de urbanización debe asegurar la finalización de las obras de urbanización pendientes de ejecución, necesarias para que los terrenos alcancen la condición de solar, mediante la constitución de una garantía a disposición de la Administración actuante por alguna de las formas admitidas en la legislación aplicable en la legislación de contratos del sector público. El Municipio procederá a su devolución con la recepción de las obras de urbanización que podrá ser de la fase a la que esté vinculada. La cuantía de la garantía, sobre la base de la certificación de obras emitida por la dirección facultativa, cubrirá el importe del coste de las obras de urbanización pendientes de ejecución en la unidad de ejecución o ámbito de actuación o, cuando están definidas en la fase de urbanización en la que se encuentre la edificación.

La Administración actuante podrá ir liberando la garantía en proporción a lo ejecutado, conforme a certificación de obra emitida por la dirección facultativa, y en todo caso debe liberar la totalidad de la garantía constituida por la persona titular de la licencia urbanística que autorice las obras de edificación simultánea a la urbanización una vez recibida las obras de urbanización necesarias para que los terrenos afectados alcancen la condición de solar, sin necesidad de transcurrir el plazo de año de garantía de las obras. El incumplimiento de los plazos de ejecución de las obras de urbanización pendientes faculta a la administración actuante para ejecutar la garantía mencionada.

El incumplimiento por la persona responsable de la ejecución de las obligaciones de urbanización provocará la incautación por parte del municipio de la garantía prestada, sin perjuicio de la facultad que asiste al municipio de dirigirse contra dicha persona en caso de que la garantía no resultase suficiente para atender a las responsabilidades expuestas.

Además de las garantías legalmente exigibles por la Administración actuante la Junta de Compensación podrá exigir al propietario de la parcela que opte por edificar antes de que las obras de urbanización estén recepcionadas por el Ayuntamiento la presentación de un aval a su favor al objeto de responder de los posibles daños en la urbanización como consecuencia de la ejecución de las obras de edificación de su parcela.

BASE 20ª.- EXACCIÓN DE CUOTAS DE CONSERVACIÓN.-

La exacción de las cuotas de conservación que procedieren hasta la disolución de la Junta será, en su caso, reglamentada por la Asamblea General con idéntico tratamiento que el resto de las cuotas de urbanización.

BASE 21ª.- CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.-

Las características técnicas de las obras de urbanización serán las señaladas en el Proyecto de Urbanización de la unidad de ejecución tal y como resulte aprobado definitivamente.

BASE 22ª.- ÓRGANOS RECTORES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

La Junta de Compensación se regirá por los órganos previstos en el artículo 19 de sus Estatutos que se adicionan a las presentes Bases.

BASE 23ª.- COMPETENCIAS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

1. Asume frente al municipio la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.
2. Actúa como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.
3. Puede recabar el auxilio del municipio para recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización por la vía de apremio.
4. La Junta de Compensación podrá concertar los créditos que estime necesarios para ejecutar la acción urbanizadora, con la garantía de los terrenos afectados por el Plan que se ejecute.
5. La Junta de Compensación podrá acordar, por los propietarios que representen al menos el cincuenta por ciento de las cuotas de participación, llevar a cabo la edificación total o parcial de la unidad de ejecución.
6. En cualquier momento podrá incorporarse a la Junta de Compensación una empresa urbanizadora que asuma la ejecución de las obras de urbanización

BASE 24ª.-DISOLUCIÓN.

La Junta de Compensación se disolverá y liquidará una vez ejecutada la Urbanización y, en su caso, la edificación, y se hayan adjudicado las parcelas resultantes, así como efectuado la cesión de las obras de urbanización a la Administración actuante y se hayan recepcionado las mismas por adecuarse a los Proyectos definitivamente aprobados.

Los acuerdos de disolución y liquidación de la Junta de Compensación deberán ser adoptados en Asamblea General y sometidos posteriormente al acuerdo y aprobación de la Administración actuante. La liquidación definitiva será notificada a todos los interesados con citación personal. Este trámite deberá anunciarse en el Boletín Oficial de la Provincia, en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en un periódico de la Provincia de difusión en la localidad.

Sin perjuicio de lo anterior, reglamentariamente se determinarán las garantías exigibles para que las fincas de aquellas personas propietarias que hayan cumplido sus deberes urbanísticos, incluso de forma anticipada a la terminación de la totalidad de la urbanización, puedan quedar exoneradas de la afección urbanística, en los términos previstos en el artículo 92.6 LISTA

BASE 25ª- PLAZOS DE EJECUCIÓN.

Los plazos orientativos de ejecución del sistema de compensación serán los integrados en el siguiente cuadro:

INSTRUMENTO	PLAZOS DE EJECUCIÓN
Constitución Junta de Compensación	2 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Bases y Estatutos.
Proyecto de Reparcelación	2 meses desde la constitución de la Junta de Compensación
Proyecto de Urbanización	6 meses desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.
Inicio Obras de Urbanización	6 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
Ejecución de las Obras de Urbanización	Conforme al Proyecto de Urbanización

BASE 26ª- PRESUPUESTO DE GASTOS DE URBANIZACIÓN.

En virtud de lo dispuesto en el estudio económico-financiero de la reforma de septiembre de 2023 del Estudio de Detalle del ámbito de actuación SUNC-O-BM.3 "Golf", los gastos totales previstos de urbanización, desglosados por capítulos de obras, son los siguientes:

CAPITULO	IMPORTE
Pavimentación de acerado	64.303,34 €
Demolición de acerado existente	3.628,48 €
Capa de rodadura	12.717,90 €
Abastecimiento de agua	5.563,21 €
Saneamientos residuales	15.169,04 €
Energía eléctrica	13.023,22 €
Telecomunicaciones	22.511,21 €
Ordenación áreas libres	106.123,80 €
Traslado luminarias	300 €
Cargas Externas	100.980,00 €
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	344.320,21 €

En Málaga a ocho de febrero de dos mil veinticuatro.

