

**ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN  
DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2 DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO  
SUS.PT-5"LAGAR DE OLIVEROS" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA**

## ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2 DEL SECTOR SUS.PT-5 "LAGAR DE OLIVEROS" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA

### ANTECEDENTES

Trata el presente Proyecto del establecimiento de los Estatutos y Bases de Actuación por los que ha de regirse la ejecución de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga sobre la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento SUS.PT-5 "Lagar de Oliveros", Plan General que establece la necesidad de redactar un Plan Parcial, un Plan de Urbanización y un Proyecto de Reparcelación que contemplen la ejecución de sus determinaciones, así como el reparto de las cargas y beneficios, derivados del proceso urbanizador, que se realizará mediante el Sistema de Actuación de Compensación.

En cumplimiento de dichas determinaciones se redacta el presente Proyecto siguiendo las directrices de la "Ley 7/2.021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía" y del "Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo", siendo de aplicación supletoria el "Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana", aprobado por Real Decreto 3.288/1.978, de 25 de agosto.

### RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

Los distintos propietarios de suelo afectados, con expresión de su domicilio conocido y de la superficie de sus parcelas según escrituras, y, por medición sobre los planos que se aportan, son:

FINCA N°	PROPIETARIO	DOMICILIO	SUPERFICIE M/2	%
O.2	M.D. LUQUE TORRES		11.683,31	2,8794
T.2	A. LUQUE TORRES		3.751,39	0,9245
T.4	A.LUQUE TORRES		259,49	0,0640
T.5	A.LUQYE TORRES		131,20	0,0323
U	A.LUQUE TORRES		1.617,00	0,3985
V	CASTILLO DE ZIGAL, S.L.	C/ Sierra Morena nº 8, Edif. Las Lomas, 29689 Estepona	684,80	0,1688
	SIDIBES, S.L.	Urb Mar Azul 1. El Padrón, Carretera Nacional 340. 29689 Estepona. Málaga		
W.2	CASTILLO DE ZIGAL, S.L.	C/ Sierra Morena nº 8, Edif. Las Lomas, 29689 Estepona	17.821,21	4,3921
	SIDIBES, S.L.	Urb Mar Azul 1. El Padrón, Carretera Nacional 340 29689. Estepona. Málaga		
X.2	M. LUQUE TORRES		922,51	0,2274
AC.3	INONSA, S.L.		12.776,43	3,1488
AD.3	INONSA, S.L.		19.611,39	4,8333
AG.1	J.D. PÉREZ OLIVERO		1.745,95	0,4303
AH.1	AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA		1.986,82	0,4897
AH.2	AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA		2.360,02	0,5816
AI	AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA		5.378,11	1,3255
AJ.1	CASTILLO DE ZIGAL, S.L.	C/ Sierra Morena nº 8, Edif. Las Lomas, 29689	86.324,16	21,2748

FINCA N°	PROPIETARIO	DOMICILIO	SUPERFICIE M/2	%
		Estepona		
	SIDIBES, S.L.	Urb Mar Azul 1. El Padrón, Carretera Nacional 340. 29689 Estepona. Málaga		
AK.1	MIGUEL PORTALES SÁNCHEZ	[REDACTED]	22.094,20	5,4452
	Mª DOLORES LEÓN BURGOS	[REDACTED]		
AK.3	MIGUEL PORTALES SÁNCHEZ	[REDACTED]	66.661,04	16,4288
	Mª DOLORES LEÓN BURGOS	[REDACTED]		
AL.1. A y B	MIGUEL PORTALES SÁNCHEZ	[REDACTED]	34.254,04	8,4420
	Mª DOLORES LEÓN BURGOS	[REDACTED]		
AL.1. C	Mª DOLORES LEÓN BURGOS	[REDACTED]	13.831,70	3,4089
AL.2	MIGUEL PORTALES SÁNCHEZ	[REDACTED]	16.976,98	4,1840
	Mª DOLORES LEÓN BURGOS	[REDACTED]		
AL.3	MIGUEL PORTALES SÁNCHEZ	[REDACTED]	2.264,13	0,5580
	Mª DOLORES LEÓN BURGOS	[REDACTED]		
AL.4	MIGUEL PORTALES SÁNCHEZ	[REDACTED]	816,79	0,2013
	Mª DOLORES LEÓN BURGOS	[REDACTED]		
AM	MIGUEL PORTALES SÁNCHEZ	[REDACTED]	63.588,29	15,6715
	Mª DOLORES LEÓN BURGOS	[REDACTED]		
AN	DESCONOCIDO		1.272,71	0,3137
AO	DESCONOCIDO		1.969,64	0,4854
AT.3	AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA	C/Cervantes, nº 4. 29016 Málaga	873,93	0,2154
AV.1	MIGUEL PORTALES SÁNCHEZ	[REDACTED]	2.101,63	0,5180
	Mª DOLORES LEÓN BURGOS	[REDACTED]		
AW.1	AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA	C/Cervantes, nº 4. 29016 Málaga	8.588,22	2,1166
AW.3	AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA	C/Cervantes, nº 4. 29016 Málaga	3.377,75	0,8325
AZ.1	CASTILLO DE ZIGAL, S.L.	C/ Sierra Morena nº 8, Edif. Las Lomas, 29689 Estepona	32,20	0,0079
	SIDIBES, S.L.	Urb Mar Azul 1.El Padrón, Carretera Nacional 340. 29689 Estepona. Málaga		
<b>TOTAL UE-2</b>			<b>405.757,04</b>	<b>100,00</b>

Parcelas cuyas superficies sumadas comportan un total de 405.757,64 m<sup>2</sup>, que supone un 100,00% de la superficie de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector SUS.PT-5 "Lagar de Oliveros" del P.G.O.U. de Málaga.

**ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2  
DEL SECTOR SUS.PT-5 "LAGAR DE OLIVEROS" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA****TITULO PRIMERO: DE LA DENOMINACIÓN, DOMICILIO, OBJETO, FINES Y DURACIÓN,  
ADMINISTRACIÓN ACTUANTE****Art. 1.- Denominación y Expresión del Polígono que constituye su objeto.**

1. Con la denominación de Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento SUS.PT-5 "LAGAR DE OLIVEROS" del P.G.O.U. de MÁLAGA, se pretende constituir una Junta de Compensación de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, desde su inscripción en el Registro General de Entidades Urbanísticas Colaboradoras correspondiente.
2. El Polígono objeto de esta Junta de Compensación comprende los terrenos incluidos dentro de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector SUS.PT-5 "LAGAR DE OLIVEROS" del P.G.O.U. de MÁLAGA.
3. Dicha Junta de Compensación se registrará por lo dispuesto en los artículos 101 y siguientes de la Ley 7/2.021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística, de 25 de agosto de 1978, así como demás disposiciones legales que resulten de aplicación; y por lo dispuesto en los presentes Estatutos y Bases de Actuación.

**Art. 2.- Domicilio.**

El domicilio de la Junta de Compensación se fija en Málaga, Avenida de la Aurora, 55 (entreplanta). C.P. 29006.

La Asamblea General podrá trasladar dicho domicilio dando cuenta a la administración actuante.

**Art.3.- Objeto y Fines.**

1. Constituye el objeto de esta entidad la gestión y ejecución de la urbanización de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento antes referido, por los mismos propietarios afectados, con solidaridad de beneficios y cargas, siendo sus fines primordiales los siguientes:
  - a) La unión de propietarios de las fincas comprendidas dentro de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de planeamiento mencionado en el artículo 1º, que quedan afectos al resultado de la gestión común, con la finalidad de realizar la compensación de terrenos y cargas, corriendo a su cargo y en razón de sus propiedades, todos los gastos ocasionados o derivados de dichas actividades.

- b) La redacción de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, así como su realización, llevando a cabo las operaciones previstas y necesarias para ello. El tipo de gestión a aplicar en las obras de urbanización, será el de gestión privada.
- c) El costeamiento íntegro y a su costa de las obras de urbanización previstas en el respectivo proyecto.
- d) Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de los miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los presentes Estatutos.
- e) La cesión gratuita al Ayuntamiento de Málaga de los terrenos destinados a uso público por el Plan, tales como viales, parques y jardines, equipamiento escolar, social, deportivo y los que legalmente procedan ceder, de forma obligatoria y gratuita; así como, llevar a cabo la efectividad de tal transmisión.
- f) Realizar en la forma prevista en estos Estatutos la adjudicación de las parcelas edificables, que resultaren de la compensación entre los asociados integrados en la Junta, dichas parcelas serán inscritas en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 102.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.
- g) 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. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 101.4 de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).
- h) Acogerse a los beneficios de la Ley del Suelo y disposiciones que pudieran dictarse adquiriendo, en su caso, los compromisos que resultaren necesarios o convenientes para su obtención o disfrute.
- i) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la vía de apremio, para el cobro de las cuotas de urbanización adeudadas por los miembros de la Junta, como determina el artículo 65 del Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
- j) Formalización de operaciones de crédito para la urbanización, con la garantía de los terrenos, para los que, si se emitieren títulos, se cumplirá lo dispuesto para la constitución de hipoteca en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador, en el Art. 154 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes.
- k) La gestión y defensa de los intereses comunes de los asociados en la Junta, ante cualquier autoridad u organismo público, tribunales y particulares.
- l) El ejercicio del derecho de exigir de las Empresas que prestaren los servicios, salvo en la parte que, según su reglamentación, deban contribuir los usuarios, el reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua y energía eléctrica.
- m) Y en general, el ejercicio de cuantas actividades y derechos, a juicio de sus órganos, resulten convenientes para la mejor realización de sus fines, en base a la Legislación Vigente.

**Art. 4.- Duración.**

La Junta de Compensación tendrá la duración exigida para el cumplimiento de los fines de la misma, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 55 de estos Estatutos.

En cualquier caso, una vez recepcionadas las obras de Urbanización, la Junta de Compensación se transformará en Entidad de Conservación del Sector de Planeamiento.

**Art. 5.- Administración Actuante.**

1. La Junta actuará bajo el control y tutela del Ayuntamiento de Málaga, a quien corresponderá la aprobación del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Constitución de la Junta de Compensación, y del Proyecto de Reparcelación; así como las modificaciones de los mismos que fueren necesarias a propuesta de la Junta.
2. Un representante de la administración actuante formará parte con voz pero sin voto de la Asamblea General y del Consejo de Administración de la Junta, en cumplimiento del artículo 103.1 de la Ley 7/2.021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

La misión de tal representante es la de velar por el cumplimiento de lo previsto en el Proyecto de Urbanización, Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, así como la de representar al Ayuntamiento de Málaga en la Junta de Compensación, ejerciendo las funciones de portavoz municipal y de nexo de unión de la Junta de Compensación con el Ayuntamiento. En el caso de que estime que alguna propuesta de acuerdo de la Junta sea contraria a la normativa urbanística aplicable, lo manifestará previamente a la adopción de acuerdo; si fuese desatendida su manifestación, constarán en acta sus argumentaciones y lo comunicará a la Corporación municipal, a los efectos procedentes.

3. La Administración actuante será la competente para conocer del recurso contra los acuerdos de la Junta de Compensación conforme a lo dispuesto en el Artículo 103.3 de la Ley 7/2.021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

## **TITULO SEGUNDO: DE LOS SOCIOS SUS DERECHOS Y OBLIGACIONES**

---

### **CAPITULO 1º. DE LOS SOCIOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

#### **Art. 6.- Composición de la Junta de Compensación.**

1. La Junta de Compensación quedará integrada por los propietarios de terrenos que hayan aceptado el sistema, por la Entidades Públicas titulares de bienes incluidos en la Unidad de Ejecución, ya tengan carácter demanial o patrimonial, por los propietarios de suelo destinado a sistemas generales, cuando hayan de hacerse efectivos sus derechos en la Unidad de Ejecución objeto de actuación por este sistema y, en su caso, por el o los agentes urbanizadores que se incorporen.
2. También podrán formar parte de la Junta de Compensación las Empresas Urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución, en las condiciones que se establezcan, y supondrá la aceptación íntegra de los presentes Estatutos y correspondientes Bases de Actuación.

Los propietarios conformes o disconformes con la incorporación de Empresas Urbanizadoras que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización, no serán afectados por dicha incorporación a los efectos de adjudicación de terrenos.

#### **Art. 7.- Clases de socios.**

1. Los socios de la Junta de Compensación podrán ser fundadores o adheridos, en atención al momento de su ingreso; teniendo todos ellos, una vez incorporados a la Junta, los mismos derechos y obligaciones.
2. Los cotitulares de una finca o derechos habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designasen representante en el plazo que al efecto se señala, lo nombrará el órgano actuante, entre los cotitulares, a petición de la Junta. El designado en este caso ejercerá sus funciones interinamente hasta nueva designación por los propios interesados.
3. Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estará representado en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.
4. En el caso de que algunas de las fincas incluidas en el Sector de Planeamiento pertenezca en nuda propiedad, a una persona y el usufructo a otra persona, la cualidad de asociado a la Junta de Compensación corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real hará suyos los beneficios que se pudieran obtener como consecuencia de la gestión de la Junta durante la vigencia del derecho real.

En este supuesto, será de cuenta del usufructuario o del titular del derecho real el pago de cuotas, y si estos incumplieran, deberá admitirse el pago de tales cuotas que realice el nudo propietario.

Los propietarios harán constar las cargas o gravámenes que sobre las fincas se hayan constituido.

#### **Art. 8.- Socios Fundadores.**

Serán socios fundadores los propietarios afectados que hubiesen suscrito la iniciativa para el establecimiento del sistema ante la Administración actuante.

#### **Art. 9.- Socios Adheridos.**

Serán socios adheridos los propietarios afectados que, no habiendo suscrito la iniciativa para el establecimiento del sistema, se incorporen a la Junta de Compensación, en fase de constitución, en el plazo concedido al tal efecto.

### **CAPITULO 2º.- DE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

#### **Art. 10.- Acto de Constitución.**

Dentro del plazo establecido en el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Estatutos -y, en todo caso, dentro de los noventa días de la fecha de éste- el Ayuntamiento requerirá y el promotor del Proyecto de Bases y Estatutos convocará, sesión extraordinaria de la Asamblea General para proceder a la constitución de la Junta de Compensación y designación de los miembros del Consejo de Administración de la misma mediante acta notarial.

#### **Art. 11.- Convocatoria.**

1. La Asamblea General Extraordinaria será convocada por el conjunto de la propiedad y titulares de derechos en el ámbito urbanístico de referencia partícipes en la iniciativa presentada en el Ayuntamiento de Málaga de Proyecto de Bases y Estatutos mediante carta certificada o cualquier medio telemático que permita su fehaciencia, remitida a los socios, fundadores y adheridos, con una antelación de ocho días hábiles, cuando menos, a la fecha en que haya de celebrarse
2. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión con indicación de que la Asamblea General habrá de resolver sobre la constitución de la Junta de Compensación y designación de los miembros del Consejo de Administración de la misma.

**Art. 12.- Constitución.**

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria, cuando concurren a ella socios de la Junta de Compensación que representen más del 50% de las cuotas definidas en el artículo 15 de estos Estatutos.
2. Transcurrida media hora sin alcanzar el quórum indicado se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, sin sujeción a quórum alguno.

**Art. 13.- Adopción de Acuerdos.**

1. Al realizar la convocatoria de la Asamblea General para proceder a la constitución de la Junta de Compensación por parte del Promotor del Proyecto de Bases y Estatutos se propondrá las personas que han de actuar como Presidente y Secretario de la Asamblea General.
2. El Presidente designará los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdo si procediere.
3. Los acuerdos requerirán el voto favorable de socios que representen al menos el 50% de las cuotas computadas con la forma establecida en el artículo 15 de los presentes Estatutos

**Art. 14.- Acta de Sesión de Constitución.**

1. El Secretario levantará acta de la constitución de la Junta de Compensación, que habrá de ser aprobada en la misma reunión; y constará en el libro de Actas, debidamente diligenciado, siendo firmada también por el Presidente.
2. En el acta se hará constar:
  - a) Nombre, apellidos y domicilios de los propietarios asistentes o representados, y en su caso, de los agentes urbanizadores y empresas urbanizadoras; y relación de las fincas de que son titulares.
  - b) Constitución de la Junta de Compensación.
  - c) Composición del Consejo de Administración designado en la reunión.
3. Dicha acta será elevada a público. La copia autorizada de la escritura de constitución y de las adhesiones, en su caso, se trasladará al órgano urbanístico actuante, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio.

Aprobada la constitución, el órgano actuante elevará el acuerdo junto con la copia autorizada de la escritura al Registro de Entidades Urbanísticas correspondiente para su inscripción.

### **CAPITULO 3º.- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS.**

#### **Art. 15.- Cuotas Sociales.**

La forma en la que ha de computarse la participación de los miembros integrantes, propietarios o no, de la Junta de Compensación es la siguiente:

1. La participación de los socios de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes, vendrá definida por la cuota de participación que a cada uno corresponda.
2. Para fijar las respectivas cuotas de participación se atenderá a las superficies de las fincas aportadas a la Junta de Compensación por cada uno de los propietarios integrados en la misma.

Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento SUS.PT-5 "LAGAR DE OLIVEROS", las cuotas de participación vendrán referidas a las fincas resultantes del mismo.

3. La superficie computable se acreditará por medio de certificación registral, y en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición. A falta de ambos, el propietario deberá presentar declaración jurada, en la que se hagan constar la superficie, los propietarios colindantes y el título de adquisición; acompañando a dicha declaración jurada, un croquis de los terrenos y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietario, tales como el recibo justificativo del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles, certificación de estar la finca catastrada o amillarada a su nombre, etc.
4. Cuando la superficie acreditada en los títulos no coincida con la realidad física, se determinarán las respectivas cuotas de participación por medición mediante plano topográfico siguiendo el procedimiento establecido al efecto en el artículo 103 del Reglamento de Gestión.
5. 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 podrán exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 103.4 de la LISTA, deberá notificárseles individualmente la información pública del Proyecto de Reparcelación.

6. Las indemnizaciones que procedan por elementos incompatibles con la ejecución del planeamiento, se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización.

La valoración de dichos elementos se realizará en la forma prevista en los presentes Estatutos, y en lo no previsto en ellos, de acuerdo con lo dispuesto en la LISTA, en el Real

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

7. Las cuotas de participación resultantes de la determinación de la superficie de los terrenos definirán el voto porcentual de cada uno de los socios de la Junta de Compensación y su participación en los derechos y obligaciones establecidos en estos Estatutos.
8. En el supuesto de incorporación a la Junta de Compensación de una Empresa Urbanizadora, en el momento de la integración de ésta se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios, asignándose la cuota de participación correspondiente a la empresa Urbanizadora incorporada. Esta incorporación requerirá el acuerdo favorable de la Asamblea General de más del 50% de las cuotas de participación o representación.

#### **Art. 16.- Derechos de los Socios.**

Serán derechos de los socios de la Junta de Compensación:

- A.- Ejercer sus facultades dominicales sobre los terrenos de su propiedad y las respectivas cuotas que le hayan sido fijadas por la Asamblea General, en función de sus aportaciones; sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento urbanístico, en estos Estatutos y por los acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación.
- B.- Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.
- C.- Participar, como elector o candidato, en la designación de los miembros del Consejo de Administración.
- D.- Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición, con las limitaciones del artículo 17.2 de estos Estatutos, de los terrenos de su propiedad o de sus cuotas respectivas; quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones del vendedor dentro de la Junta de Compensación.
- E.- Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que le sean adjudicadas, en vía de reparcelación, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.
- F.- Impugnar los acuerdos y resoluciones de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en el título IV de estos Estatutos.
- G.- Ser informados en todo momento de la actuación de la Junta de Compensación.
- H.- Percibir, al tiempo de la liquidación definitiva y en proporción a sus respectivas cuotas, la parte de patrimonio de la Junta de Compensación que le correspondiere.

- I.- Presentar proposiciones y sugerencias.
- J.- Los demás derechos que le corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las disposiciones legales aplicables.

**Art. 17.- Obligaciones de los Socios.**

- 1. Los socios de la Junta de Compensación vendrán obligados a:
  - A.- Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.
  - B.- Entregar a la Junta de Compensación, en el plazo de un mes, a contar de la fecha de su incorporación a la misma los documentos acreditativos de su titularidad a que se refiere el artículo 15.3 anterior; y si los terrenos estuvieren gravados deberá acompañarse relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes. En todo caso, la Junta de Compensación interesará del Registrador de la Propiedad la práctica de la anotación pertinente.
  - C.- Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea General o el Consejo de Administración y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.
  - D.- Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, un domicilio a efectos de notificaciones; el cual, así como sus modificaciones ulteriores, se hará constar en un registro que a tal efecto se llevará en la Secretaría de la Junta del Consejo de Administración, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija.
  - E.- Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación; a cuyo fin se fijará por la Asamblea o el Consejo de Administración la cuantía correspondiente a cada socio, en función de la cuota que le hubiere sido atribuida. Caso de ser acordadas en primera instancia por el Consejo de Administración, con independencia de su inmediata ejecutividad y obligación para los socios de su cumplimiento, dicho acuerdo habría de ser ratificado por la Asamblea General en el plazo de tres meses.
  - F.- Abonar las cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización.
  - G.- Regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, dentro de los plazos señalados por el Consejo de Administración.
  - H.- Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones gratuitas de espacios viales, zonas verdes públicas, etc., resultante del planeamiento urbanístico.
  - I.- Designar, en los supuestos de copropiedad, una persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimientos de las obligaciones previsto en estos Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquellos; verificando

dicha designación - en caso de no existir acuerdo entre los interesados - el órgano actuante a favor, necesariamente, de uno de los copropietarios.

- J.- Los asociados están obligados a todo aquello que se derive de los Estatutos y de la Legislación vigente.
2. En el supuesto de que alguno de los socios tuviese el propósito de proceder a la enajenación parcial o total de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, o de la cuota que en ésta le hubiese sido atribuida, el transmitente deberá notificarlo al Presidente del Consejo de Administración, indicando el nombre y domicilio del nuevo titular, quien quedará subrogado en los derechos y obligaciones del anterior. A este fin, en la escritura pública de compraventa, se hará mención de la afección de los terrenos, de la cuota correspondiente y de la subrogación real; concurriendo a su otorgamiento el propietario del terreno o cuota objeto de transmisión.
  3. El incumplimiento de deberes, con el alcance definido en las bases adjuntas, por los propietarios incorporados a la Junta de Compensación legitima a la ésta para promover la Reparcelación forzosa, salvo que soliciten la expropiación de sus terrenos, tal y como se establece en el artículo 101.4 de la Ley 7/2.021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

## **TITULO TERCERO: DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN, FORMA DE DESIGNARLOS Y FACULTADES DE CADA UNO DE ELLOS**

---

### **CAPITULO 1º. ORGANOS DE GOBIERNO**

#### **Art. 18.- Órganos de Gobierno.**

Los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación serán:

- A) La Asamblea General.
- B) El Consejo de Administración.

### **CAPITULO 2º. DE LA ASAMBLEA GENERAL**

#### **Art. 19.- Naturaleza.**

La Asamblea General es el Órgano deliberante y decisorio supremo de la Junta de Compensación y estará compuesta por todos los socios de la misma y el representante de la administración actuante que forme parte del Consejo de Administración, 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.

#### **Art. 20.- Clases de Asamblea General.**

La Asamblea General podrá ser Ordinaria o Extraordinaria.

#### **Art. 21.- La Asamblea General Ordinaria.**

1. La Asamblea General Ordinaria se reunirá una vez al año.
2. Dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio económico -que coincidirá con el año natural- la Asamblea General Ordinaria celebrará sesión para censurar la gestión común y aprobar, en su caso, la memoria y cuentas del Ejercicio anterior, previo informe de los censores de cuentas designados al efecto.
3. En el mes de noviembre de cada año se convocará para conocer y aprobar el presupuesto del ejercicio económico siguiente, nombrar a los censores de cuentas para dicho ejercicio y designar a los miembros del Consejo de Administración.

**Art. 22.- La Asamblea General Extraordinaria.**

1. Toda reunión de la Asamblea General que no sea de las señaladas en el artículo anterior tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria.
2. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando el Presidente del Consejo de Administración lo estime conveniente a los intereses comunes o cuando lo soliciten de dicho Consejo socios que representen, al menos, el 50 por ciento de las cuotas definidas en el artículo 15 de estos Estatutos, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar, solicitud que deberá cursarse por escrito al Consejo Rector al domicilio social de la Junta de Compensación

Asimismo, deberá celebrarse Asamblea General Extraordinaria en el plazo de 30 días cuando el Consejo de Administración sea instado para ello por la Administración actuante, pudiendo en caso contrario, ser convocada dicha Asamblea por la propia Administración.

3. Serán atribuciones de la Asamblea General Extraordinaria:
  - A. La modificación de los estatutos, sin perjuicio de su aprobación posterior por la administración urbanística actuante.
  - B. La fijación de los medios económicos y aportaciones, tanto ordinarias como extraordinarias.
  - C. Designación y cese de las personas encargadas del gobierno y la administración de la Entidad, incluido el Gerente de la misma.
  - D. La aprobación de todos los proyectos que hayan de ser tramitados en la administración, y especialmente el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación.
  - E. Autorizar la formalización de los actos enumerados en el artículo 31.2 H) de estos Estatutos.
  - F. Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización y edificación, en su caso, a propuesta del Consejo de Administración, dentro de las previsiones del Plan de Etapas.
  - G. Acordar la constitución de las garantías que hayan sido exigidas por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
  - H. Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso, con garantía hipotecaria de los terrenos afectados, en los términos previstos por el artículo 3.1.D) de estos Estatutos.

- I. Resolver sobre la incorporación de Empresas Urbanizadoras o, en su caso, sobre la contratación de las obras de urbanización conforme a lo previsto en el art. 176 del R.G.U.
  - J. Acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización, edificación o explotación de servicios.
  - K. Acordar la disolución de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en el título V.- de estos Estatutos.
  - L. Cuantas sean precisas para la gestión común y no correspondan a la Asamblea General Ordinaria o al Consejo de Administración.
4. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en la convocatoria, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, salvo lo dispuesto en el art. 25.4. de estos Estatutos.

**Art. 23.- Derecho de Asistencia.**

Podrán asistir a las sesiones de la Asamblea General las personas físicas y los representantes de las personas Jurídicas en quienes concurren la calidad de socio de la Junta de Compensación, con las limitaciones y requisitos establecidos en estos Estatutos, así como, el representante de la Administración que forma parte del Consejo de Administración.

**Art. 24.- Convocatoria.**

1. Las reuniones de la Asamblea General, Ordinaria o Extraordinaria, serán convocadas por el Secretario de orden del Presidente del Consejo de Administración, mediante carta certificada o cualquier medio telemático que permita su fehaciencia, remitida a los socios de la Junta con ocho días de antelación, cuando menos, a la fecha en que haya de celebrarse.
2. La celebración de la Asamblea extraordinaria a petición de los socios, en la forma dispuesta por el artículo 22.2 de estos Estatutos, habrá de ser acordada por el Consejo de Administración dentro de los quince días siguientes al requerimiento practicado; y la reunión deberá tener lugar entre los treinta y los sesenta días siguientes a dicho requerimiento.
3. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General.
4. La convocatoria de la Asamblea General Ordinaria contendrá, además, la indicación de que en el domicilio social de la Junta de Compensación estará a disposición de los socios, en horas hábiles de oficinas y hasta el día anterior a la reunión, la memoria y cuentas del ejercicio anterior, con el presupuesto para el ejercicio económico siguiente.

5. Las Asambleas se podrán celebrar telemáticamente siempre y cuando al menos el 50% de las cuotas asistan presencialmente.

**Art. 25.- Constitución.**

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, por sí o por representación, socios de la Junta de Compensación que representen más del 50% de las cuotas de participación o representación definidas en el artículo 15 de estos Estatutos.
2. Transcurrida media hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de los asistentes.
3. Los socios podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en la Asamblea General.
4. Si hallándose presentes o representados la totalidad de socios y el representante de la administración que forme parte del Consejo de Administración, se acordase por unanimidad celebrar Asamblea General, quedará ésta válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria.

**Art. 26.- Régimen de Sesiones.**

1. El Presidente del Consejo de Administración o quien reglamentariamente lo sustituya presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación del acuerdo si procediere, actuando como Secretario el que lo sea del Consejo de Administración.
2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas que participen en la votación, excluidas abstenciones, y que representen más del 50% de la superficie de las fincas aportadas.
3. No obstante, los acuerdos de modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación, designación y cese de los miembros del Consejo de Administración, señalamiento de cuotas y rectificación de éstas, contratación de créditos, requerirán en todo caso, el voto favorable de socios que representen más del 50% de dichas cuotas.
4. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos y, sin perjuicio, de los recursos y acciones judiciales pertinentes.

**Art. 27.- Reajuste de Cuotas.**

1. Si a consecuencia de la incorporación de Empresa Urbanizadora, por virtud de aportaciones extraordinarias o, después de practicada la Reparcelación y como resultado de las equidistribuciones que se acuerden, quedasen modificadas las participaciones inicialmente establecida, se fijarán por la Asamblea General, las nuevas cuotas de participación que

correspondan, con posterior acuerdo aprobatorio del Órgano Urbanístico de Control, a cuya cuantía habrá de referirse, en cada momento, el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los socios de la Junta de Compensación.

**Art. 28.- Actas y Certificaciones.**

1. De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta, que habrá de ser aprobada en la misma reunión y en ella se hará constar, clara y sucintamente, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.
2. Dichas actas figurarán en el Libro de Actas correspondiente, debidamente diligenciado; y serán firmadas por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración.
3. A requerimiento de los socios o de los Órganos Urbanísticos podrá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Tanto los acuerdos de la Asamblea General como los del Consejo se notificarán a todos los asociados, entre los que se encuentra la Administración Municipal como órgano de tutela.

**CAPITULO 3º. DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.****Art. 29.- Composición.**

1. El Consejo de Administración estará compuesto por un Presidente, un Vicepresidente, dos Vocales, un Secretario y el Gerente, pudiendo compartir estos dos cargos una misma persona física o jurídica.
2. El Presidente, el Vicepresidente y los dos Vocales serán designados por la Asamblea General entre quienes ostentan la cualidad de socios de la Junta de Compensación y, en todo caso, los socios minoritarios tendrán derecho a designar un miembro del Consejo de Administración. En cuanto al cargo de Secretario podrá ser desempeñado por persona que no tenga tal condición de socio.

Se entiende por socios minoritarios la suma de aquéllos cuyas cuotas representen menos del 15%

3. Formará parte del Consejo de Administración, como Vocal, un representante designado por la administración actuante -Ayuntamiento de Málaga-.
4. El Consejo de Administración determinará su régimen de actuación y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad, etc.
5. En el supuesto de incorporarse a la Junta de Compensación de un agente urbanizador o de una Empresa Urbanizadora, su representante formará parte necesariamente del Consejo de Administración, siempre que así se acuerde por la Asamblea General a propuesta del Consejo de Administración.

**Art. 30.- Duración del Cargo.**

1. El nombramiento de miembros del Consejo de Administración, salvo el del representante de la Administración, que será removido discrecionalmente por ésta designando a quien haya de sustituirle, tendrá una duración indefinida, pudiendo procederse a la renovación de los cargos en cualquier momento por acuerdo de la Asamblea General.
2. En caso de fallecimiento o renuncia de uno o más componentes del Consejo de Administración, la Asamblea General podrá designar a quienes hayan de sustituirles hasta la renovación inmediata de la composición de aquél.
3. Si la Asamblea General acordase el cese de uno o más componentes del Consejo de Administración, en la misma sesión en que así lo decida habrá de acordar el nombramiento de la persona o personas que hubieran de sustituirles hasta la renovación inmediata del mismo.

**Art. 31.- Competencia.**

1. Corresponden al Consejo de Administración las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le están reservados. Le corresponde interpretar y aplicar los presentes Estatutos.
2. Serán funciones específicas del Consejo de Administración.
  - A. Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
  - B. Administrar los fondos de la Junta de Compensación formalizando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a la Asamblea General.
  - C. Proponer a la Asamblea General el presupuesto anual de ingresos y gastos y aplicarlo en la medida correspondiente.
  - D. Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
  - E. Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada.
  - F. Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, ingresando y retirando fondos de ellos a su conveniencia.
  - G. Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus Cajas, Bancos de carácter oficial o privado, Cajas de Ahorros, Sociedades, empresas, particulares, etc.

- H. Acordar la realización de toda clase de actos de dominio, tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones, permutas, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva, constitución de derechos reales, cancelación de los mismos, etc., relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta de Compensación; requiriéndose para los actos enumerados la previa aprobación de la Asamblea General, salvo dispensa acordada por ésta.
- I. Proponer a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los socios de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o a consecuencia de operaciones de reparcelación.
- J. Nombrar y contratar al personal administrativo o laboral al servicio de la Junta de Compensación y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- K. Fijar provisionalmente las cantidades a que se refiere el artículo 17.1.E) de estos Estatutos, para atender a los gastos comunes, así como, la forma y plazos en que han de satisfacerse y proceder contra los socios morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan. Como en el mencionado artículo se indican todas las decisiones que sobre aportaciones económicas sean adoptadas por el Consejo deberán ser ratificadas por la Asamblea en el plazo de tres meses.
- L. Notificar a los Órganos urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquellos.
- M. Proponer a la Asamblea General el traslado de domicilio de la Junta de Compensación y notificar a los socios dicho cambio, mediante carta certificada; publicándose asimismo en un diario.
- N. Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen en favor de la Junta de Compensación.
- O. Requerir a la Administración para que cobre por vía de apremio a los socios morosos.

### **Art. 32.- Régimen de Sesiones**

1. El Consejo de Administración se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación a iniciativa del Presidente o a petición de dos de sus miembros, así como cuando lo solicite la Administración actuante.
2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar, y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el Secretario de orden del Presidente en carta certificada, o por cualquier medio telemático que permita su fehaciencia, con un mínimo de cuatro días de antelación, quedando válidamente constituido el Consejo de Administración, en primera convocatoria, cuando el número de miembros asistentes fuese superior a la mitad de los que lo componen, y en segunda convocatoria, media hora después, cualquiera que sea el número de asistentes, siendo preceptiva la asistencia del Presidente y del Secretario.

3. Los acuerdos del Consejo de Administración serán adoptados por mayoría simple de votos, reconociéndose calidad de voto dirimente al del Presidente en caso de empate; y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de recursos previstos en el Título IV de estos Estatutos.

**Art. 33.- Actas y Certificaciones.**

1. De cada sesión del Consejo de Administración se levantará acta, que habrá de ser aprobada en la sesión inmediata posterior; y en ella se harán constar, clara y sucintamente, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.
2. Las actas figurarán en el Libro de Actas correspondiente, debidamente diligenciado; y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.
3. A requerimiento de los socios o de los Órganos Urbanísticos podrá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del libro de Actas.

**CAPITULO 4º. DEL PRESIDENTE.****Art. 34.- Nombramiento.**

El Presidente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá duración indefinida, pudiendo ser removido del cargo en cualquier momento por acuerdo de la Asamblea General.

**Art. 35.- Funciones.**

Serán funciones del Presidente:

- A. Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo de Administración, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad.
- B. Obtener la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Órganos de Gobierno; pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
- C. Autorizar las Actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- D. En la forma que el Consejo de Administración determine, abrir, seguir y cancelar a nombre de la Junta de Compensación cuentas corrientes y de ahorro en toda clase de Bancos o Instituciones de Crédito y Ahorro; disponer de esas cuentas, para lo cual será necesaria la firma del Vicepresidente o del Gerente conjuntamente con la suya; firmar la correspondencia, recibos y resguardos; librar, aceptar, endosar anular y descontar efectos mercantiles; protestar por falta de aceptación o de pago de letras de cambio; y,

en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas por la actividad de la Junta de Compensación.

- E. Ejercer y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo de Administración.
- F. Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo de Administración.

## **CAPITULO 5º. DEL VICEPRESIDENTE.**

### **Art. 36.- Nombramiento.**

El Vicepresidente será designado por la Asamblea General, y su nombramiento tendrá una duración indefinida, pudiendo ser removido del cargo en cualquier momento por acuerdo de la Asamblea General.

### **Art. 37.- Funciones.**

Serán funciones del Vicepresidente:

- A. Ejercer, en los casos de vacante, ausencia o enfermedad del Presidente, todas las facultades que a éste le correspondan según el artículo 35 de estos Estatutos.
- B. Sustituir al Presidente en aquellos casos en que éste le delegue sus funciones.
- C. Firmar conjuntamente con el Presidente los documentos de disposición de que se habla en el artículo 35.D).

## **CAPITULO 6º. EL SECRETARIO**

### **Art. 38.- Nombramiento.**

El Secretario será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá una duración indefinida, pudiendo ser removido del cargo en cualquier momento por acuerdo de la Asamblea General. El Secretario goza de voz y voto, salvo en el caso de que no tuviera la cualidad de socio en que sólo gozaría de voz, pero no de voto.

### **Art. 39.- Funciones.**

Serán funciones del Secretario:

- A. Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General y del Consejo de Administración.
- B. Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo de Administración, transcribiéndolas en el Libro de Actas diligenciado al efecto.
- C. Expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas, con el visto bueno del Presidente.
- D. Desempeñar, en su caso, las funciones jurídico-administrativas que le fueren encomendadas por la Asamblea General o el Consejo de Administración.
- E. Llevar un libro-registro en el que se relacionarán todos los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantas circunstancias se estimen procedentes.

**Art. 40.- Sustitución.**

El Cargo de Secretario, en caso de vacante, ausencia o enfermedad será desempeñado por un miembro del Consejo de Administración designado por éste; pudiendo el Presidente encomendar provisionalmente aquellas funciones a uno cualquiera de dichos miembros.

**CAPITULO 7º. DEL GERENTE.****Art. 41.- Nombramiento.**

El Gerente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá duración indefinida, pudiendo ser removido del cargo en cualquier momento por acuerdo de la misma Asamblea General.

**Art. 42.- Funciones.**

Serán funciones del gerente:

- A. Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo de Administración en la medida que le corresponda.
- B. Asistir a las sesiones del Consejo de Administración con voz, pero sin voto.
- C. Representar a la Junta de Compensación ante la Administración, a efectos de gestión administrativa exclusivamente.
- D. Organizar los servicios de régimen interior de la Junta de Compensación.
- E. Cuantas le sean encomendadas por la Asamblea General o el Consejo de Administración.

## **TITULO CUARTO: DEL RÉGIMEN ECONÓMICO Y JURÍDICO**

---

### **CAPITULO 1º. DEL REGIMEN ECONÓMICO.**

#### **Art. 43.- Ingresos de la Junta De Compensación.**

- A) Las aportaciones iniciales de los socios.
- B) Las cantidades satisfechas por los socios con carácter ordinario o extraordinario.
- C) Las subvenciones, créditos, donaciones, etc., que se obtengan.
- D) El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación.
- E) Las rentas y productos de su patrimonio.
- F) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras Entidades y Organismos para la realización de fines urbanísticos.

#### **Art. 44.- Gastos de la Junta De Compensación.**

Serán gastos de la Junta de Compensación los de:

- A) Promoción de la actuación urbanística.
- B) Ejecución de las obras de urbanización y de las que acuerden los Órganos de Gobierno, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 95 de la L.I.S.T.A.
- C) Abono de honorarios profesionales, administrativos, guardería, de materiales u obras, vigilancia, etc.
- D) Indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos en el supuesto del Apartado letra C) del artículo 3.1.- de estos Estatutos.
- E) Cuantos vengán exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

#### **Art. 45.- Pago de Aportaciones.**

1. El Consejo de Administración, al señalar las cantidades que deben satisfacer los socios integrados en la Junta de Compensación, definirá la forma y condiciones de pago de aquéllas.
2. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas establecidas por la Asamblea General, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 15 de estos Estatutos o a sus modificaciones ulteriores.

Las aportaciones ordinarias y extraordinarias que deban satisfacer los socios, deberán realizarse dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación del acuerdo acordando el pago y requiriendo el mismo. Transcurrido éste, el Presidente les requerirá nuevamente de pago, y pasado un mes de este nuevo requerimiento, su falta de abono producirá:

- a) Un recargo del interés básico del Banco de España de la cantidad no abonada incrementado en dos puntos si se abonase la cuota en el plazo de un mes.

- b) La utilización de la vía de apremio o judicial para el cobro de las cantidades adeudadas pasado el plazo anterior.
- c) Aplicar la reparcelación con carácter forzoso o en otro caso, expropiar sus derechos a favor de la entidad que tendrá la condición de beneficiaria. En este último supuesto, debe existir un incumplimiento reiterado del miembro moroso, debe declararse dicho incumplimiento por la Administración, con audiencia del afectado por el mismo.

En todo caso, no podrá instarse el procedimiento de reparcelación forzosa, expropiación o el de apremio por impago de aportaciones, sino transcurrido un mes desde el requerimiento de pago efectuado por la Junta de Compensación al miembro deudor

#### **Art. 46.- Actuación.**

La actuación de la Junta de Compensación se desarrollará con arreglo a normas de economía, celeridad y eficacia, y mediante la prestación personal de sus componentes, salvo que dicha prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa para los que ostentan cargos sociales; en cuyo supuesto, el Consejo de Administración acordará lo procedente, dentro de los recursos económicos autorizados por la Asamblea General.

### **CAPITULO 2º. DEL REGIMEN JURIDICO**

#### **Art. 47.- Vigencia de los Estatutos.**

1. Los presentes Estatutos, una vez aprobados e inscritos en el registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras correspondiente, tendrán naturaleza obligatoria para la Administración y los socios de la Junta de Compensación.
2. Cualquier modificación de los Estatutos que por la Asamblea General se acuerde, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 22.3.A) de los presentes Estatutos, requerirá la aprobación de la Administración y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.

#### **Art. 48.- Ejecutoriedad.**

Los actos y acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación serán ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de Órganos Urbanísticos.

#### **Art. 49.- Ejercicio de Acciones.**

1. Para el ejercicio por los socios de acciones civiles o mercantiles contra la Junta de Compensación será necesaria la previa formalización de los recursos administrativos previstos en el artículo 51 de estos Estatutos.

2. Los socios no pueden promover interdictos frente a la Junta cuando ésta ejerce sus facultades de disposición fiduciaria u ocupa bienes para ejecutar las obras de urbanización.

**Art. 50.- Órganos de Control Urbanístico.**

1. El órgano bajo cuyo control actuará la Junta de Compensación será el Ayuntamiento de Málaga.
2. A él corresponderán especialmente las siguientes funciones:
  - A. Designar el representante de la administración que ha de formar parte como vocal del Consejo de Administración de la Junta de Compensación y de la Asamblea General.
  - B. Tramitar los Proyectos de Expropiación en los supuestos previstos en el artículo 3 de estos Estatutos.
  - C. Requerir a la Junta de Compensación para la presentación de certificaciones, documentos, memorias, planos, etc., en la medida conveniente.
  - D. Prestar a la Junta de Compensación el asesoramiento debido para el logro de las finalidades urbanísticas promovidas.
  - E. Cobrar a los socios morosos, por vía de apremio, las cuotas pendientes, a requerimiento del Consejo de Administración.
  - F. Cuantas resulten de la legislación urbanística.
  - G. Además, le corresponde al Ayuntamiento:
    - Aprobar, en su caso, el Proyecto de Compensación, librando las certificaciones oportunas para su inscripción en el Registro de la Propiedad.
    - Vigilar que la ejecución de las obras e instalaciones sea conforme con el Proyecto, y en su caso, 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.
    - Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
    - Ejercer cualquier otra función que le competa.

**Art. 51.- Recursos Administrativos.**

1. Los acuerdos de la Junta de Compensación podrán ser impugnados por los miembros de la Junta de Compensación, dentro del plazo de un mes desde su notificación, ante la Asamblea General, quien deberá resolver en el término de un mes siguiente a la impugnación. En el supuesto de no adoptar acuerdo en el plazo indicado, incluso porque en dicho plazo no haya habido reunión, la impugnación se entenderá desestimada por la Asamblea General
2. Contra los acuerdos y decisiones de la Junta de Compensación podrá interponerse recurso de alzada ante el Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación del acuerdo. Si el acto no fuera expreso, el solicitante y otros posibles interesados podrán interponer el recurso de alzada en cualquier momento a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzcan los efectos del silencio administrativo.

3. Los acuerdos, sin perjuicio de los recursos procedentes, serán inmediatamente ejecutivos.
4. No estarán legitimados para impugnar los acuerdos quienes hubieran votado a favor de los mismos.

**Art. 52.- Responsabilidad de la Junta de Compensación.**

La Junta de Compensación será directamente responsable frente a los Órganos Urbanísticos de la urbanización completa del Sector de Planeamiento.

## **TITULO QUINTO: NORMAS SOBRE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

---

### **CAPITULO 1º. DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN**

#### **Art. 53.- Causas de Disolución.**

1. Una vez cumplidos los fines señalados en el artículo 3 de estos Estatutos, el Consejo de Administración propondrá a la Asamblea General Extraordinaria convocada al efecto, la disolución de la Entidad, quedando facultado para realizar las operaciones necesarias procedentes.
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 unánime en Asamblea General.
3. En todo caso, la disolución requerirá para su efectividad la aprobación del órgano bajo cuyo control actúa la Entidad una vez efectuada la cesión de las obras de urbanización y recepcionadas por el órgano tutelante, por adecuarse éstas a los Proyectos definitivamente aprobados.

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

#### **Art. 54.- Competencias del Consejo de Administración.**

El Consejo de Administración estará facultado, con las limitaciones que la Asamblea General acuerde, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.

#### **Art. 55.- Liquidación.**

Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación, el Consejo de Administración procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General.

#### **Art. 56.- Destino Del Patrimonio Común.**

En los supuestos de los apartados 1) y 2) del artículo 53, el patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre los socios en proporción a sus cuotas de participación en la Junta de Compensación.

**Art. 57.-**

Una vez recepcionadas las obras de urbanización por el Ayuntamiento, la Junta se transformará en Entidad de Conservación al amparo del artículo 25.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

**Art. 58.-**

Forman parte de estos Estatutos las adjuntas Bases, que se atienen al artículo 167 del Reglamento de Gestión Urbanística.

**BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN  
DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2 DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO  
SUS.PT-5"LAGAR DE OLIVEROS" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA**

**PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE  
COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2 DEL SECTOR SUS.PT-5 "LAGAR  
DE OLIVEROS" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA**

**ANTECEDENTES**

El Proyecto de Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento SUS.PT-5 "LAGAR DE OLIVEROS" del P.G.O.U. de MÁLAGA, al ser suscrito por los propietarios que a continuación se indican, cumple la condición impuesta en el art. 102.1.b de la Ley 7/2.021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), cifrada en más del 50% de los terrenos afectados.

Los propietarios, en consecuencia, socios fundadores que las suscriben son:

FINCA Nº	PROPIETARIO	DOMICILIO	SUPERFICIE M/2	%
V	CASTILLO DE ZIGAL, S.L.	C/ Sierra Morena nº 8, Edif. Las Lomas, 29689 Estepona	684,80	0,1688
	SIDIBES, S.L.	Urb Mar Azul 1. El Padrón, Carretera Nacional 340. 29689 Estepona. Málaga		
W.2	CASTILLO DE ZIGAL, S.L.	C/ Sierra Morena nº 8, Edif. Las Lomas, 29689 Estepona	17.821,21	4,3921
	SIDIBES, S.L.	Urb Mar Azul 1. El Padrón, Carretera Nacional 340 29689. Estepona. Málaga		
AJ.1	CASTILLO DE ZIGAL, S.L.	C/ Sierra Morena nº 8, Edif. Las Lomas, 29689 Estepona	86.324,16	21,2748
	SIDIBES, S.L.	Urb Mar Azul 1. El Padrón, Carretera Nacional 340. 29689 Estepona. Málaga		
AK.1	MIGUEL PORTALES SÁNCHEZ	[REDACTED]	22.094,20	5,4452
	Mª DOLORES LEÓN BURGOS	[REDACTED]		
AK.3	MIGUEL PORTALES SÁNCHEZ	[REDACTED]	66.661,04	16,4288
	Mª DOLORES LEÓN BURGOS	[REDACTED]		
AL.1.a AL.1.b	MIGUEL PORTALES SÁNCHEZ	[REDACTED]	34.254,04	8,4420
	Mª DOLORES LEÓN BURGOS	[REDACTED]		
AL.1.c	Mª DOLORES LEÓN BURGOS	[REDACTED]	13.831,70	3,4089
AL.2	MIGUEL PORTALES SÁNCHEZ	[REDACTED]	16.976,98	4,1840
	Mª DOLORES LEÓN BURGOS	[REDACTED]		
AL.3	MIGUEL PORTALES SÁNCHEZ	[REDACTED]	2.264,13	0,5580
	Mª DOLORES LEÓN BURGOS	[REDACTED]		
AL.4	MIGUEL PORTALES SÁNCHEZ	[REDACTED]	816,79	0,2013
	Mª DOLORES LEÓN BURGOS	[REDACTED]		
AM	MIGUEL PORTALES SÁNCHEZ	[REDACTED]	63.588,29	15,6715
	Mª DOLORES LEÓN BURGOS	[REDACTED]		

FINCA Nº	PROPIETARIO	DOMICILIO	SUPERFICIE M/2	%
AV.1	MIGUEL PORTALES SÁNCHEZ	[REDACTED]	2.101,63	0,5180
	Mª DOLORES LEÓN BURGOS	[REDACTED]		
AZ.1	CASTILLO DE ZIGAL, S.L.	C/ Sierra Morena nº 8, Edif. Las Lomas, 29689 Estepona	32,20	0,0079
	SIDIBES, S.L.	Urb Mar Azul 1.El Padrón, Carretera Nacional 340. 29689 Estepona. Málaga		
			<b>327.451,17</b>	<b>80,7013</b>

Porcentaje de Participación: 80,7013%.

## **BASE 1ª: UNIDAD DE ACTUACIÓN.**

---

1. La Equidistribución se extiende a todos los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento SUS.PT-5 "LAGAR DE OLIVEROS" delimitado por el PGOU de Málaga y a los terrenos de los Sistemas Generales que el Ayuntamiento adscriba al Sector para su compensación.
2. Los terrenos de uso y dominio público que se incluyan en el ámbito del Sector de Planeamiento, en el supuesto de obtención gratuita, no computarán a efectos de reparto ni de beneficios ni de cargas de urbanización. Caso de experimentar detrimento la administración participará en los costos y beneficios formando parte de la Junta de Compensación como si de un propietario más se tratase, proporcionalmente a la superficie del detrimento experimentado por dichos bienes.

Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración titular de los mismos quedará obligada a las operaciones de mutación demanial o desafectación que sean procedentes en función de dicho destino. La Administración actuante deberá instar ante la titular, si fuera distinta, el procedimiento que legalmente proceda a dicho efecto

Las vías urbanas y caminos rurales que queden comprendidos en el ámbito de la unidad de ejecución se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario.

Cuando en 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, fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del instrumento de planeamiento, se entenderán sustituidas unas por otras. Si fueren superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables

3. Los propietarios que no hubieren solicitado el sistema de compensación deberán decidir, durante el período de información pública tras la aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 101.4 de la LISTA, si participan o no en la gestión del sistema, debiendo optar por alguna de las siguientes alternativas:
  - a) Adherirse a la Junta de Compensación, en constitución, y asumir los costes de urbanización y los de gestión que les corresponda. A tal efecto deberán optar entre abonar las cantidades que por tal concepto les serán giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas.
  - b) Renunciar a su derecho de integrarse en la Junta de Compensación y Solicitar la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieren afectos a la gestión del Sector.

No obstante lo anterior, el sistema se seguirá en régimen de aportación forzosa, mediante reparcelación respecto de cuantos propietarios no hubieren efectuado opción alguna dentro del plazo concedido a tal efecto.

## **BASE 2ª: REQUISITOS FORMALES**

---

1. La Reparcelación presupone la existencia de un Proyecto de Urbanización para cuya ejecución se realiza.
2. El Proyecto de Reparcelación será formulado por la Junta de Compensación, cuya aprobación en el seno de dicha entidad requerirá el voto favorable de los miembros que representen más del 50% 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, que sólo podrá denegarla por razones de estricta legalidad.
3. Las determinaciones mínimas que contendrá dicho Proyecto de Reparcelación serán las previstas por el artículo 172 del Reglamento de Gestión Urbanística, que se reproduce a continuación:

- A. Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes y, en defectos de títulos, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que la afecten; el respectivo propietario, si fuera conocido, la cuantía de su derecho en el Proyecto de Reparcelación y el criterio utilizado para definirlo y cuantificarlo.

Cuando participen en el Proyecto de Reparcelación propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución, se describirán las fincas que le fueron ocupadas.

- B. Descripción de las fincas resultantes, incluyendo en su caso, las que corresponden a la Administración adjudicataria del 10% del aprovechamiento medio; titulares a quienes se adjudiquen y concepto en que lo fueren. Se expresará respecto de cada finca la antigua a la que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación; así como las cargas y gravámenes condiciones, sustituciones, y demás derechos que las afecten, por no ser incompatibles con el planeamiento.
- C. Localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el plan.
- D. Superficies o parcelas que la propia Junta se reserve, en su caso, para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos en la urbanización.
- E. Compensaciones en metálico si fuesen procedentes por diferencias en las adjudicaciones.

La Memoria del Proyecto deberá dar cumplidas respuestas a las determinaciones de los presentes Estatutos y Bases de Actuación en especial respecto a:

- F. Las circunstancias o acuerdos que motiven la ejecución del Proyecto.

- G. Descripción de la unidad de ejecución objeto del Proyecto de Reparcelación.
- H. Explicitación de la aplicación de los criterios para definir y cuantificar los derechos de los afectados.
- I. Explicitación de la aplicación de los criterios de adjudicación.
- J. Explicitación de la aplicación de los criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los propietarios.
- K. Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.
- L. Cuenta de liquidación provisional determinada por el Artículo 100 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Los planos deberán redactarse en una escala comprendida entre 1:500 y 1:2000 y, en todo caso, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.

- M. Las simbologías gráficas y la numeración de las parcelas deben ser uniformes y unívocas en todo el proyecto. No podrá utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique en debida forma.
- N. Como mínimo se confeccionarán los siguientes planos:
  - 1. Plano de situación y relación con la ciudad.
  - 2. Plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.
  - 3. Plano de ordenación, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del plan que se ejecute.
  - 4. Plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas.
  - 5. Plano de adjudicación, con expresión de los linderos de las fincas resultantes adjudicadas.
  - 6. Plano superpuesto de los de información y adjudicación.
  - 7.

### **BASE 3ª: CRITERIO DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS.**

---

- 1. El derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas, que queden comprendidas dentro del ámbito de la reparcelación, así como las superficies de los Sistemas Generales adscritos del Área de Reparto del PGOU de Málaga.

Las superficies reales de las fincas aportadas se determinarán en el Proyecto de Reparcelación, sin perjuicio de las alegaciones presentadas en el Proyecto de Delimitación.

2. Las fincas aportadas se valorarán de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 20 y siguientes del RDL 7/2015 de 30 de Octubre, y concordantes del Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, pudiéndose establecer otros criterios cuando así se acuerde en Asamblea General 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 ni ser contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

3. La superficie de la finca aportada habrá de justificarse mediante el título acreditativo de dominio de la misma. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta última sobre aquellos. Cuando la finca incluida en el Proyecto de Reparcelación hubiere sido objeto de doble inmatriculación, resultare ser de titular desconocido, de ignorado paradero o registralmente constare que su titularidad es controvertida, serán de aplicación las reglas establecidas en el artículo 10 del RD 1.093/97, de 4 de julio, a efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación. Cuando la finca constare doblemente inmatriculada o fuere controvertida, la Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de estas titularidades a efectos de tramitación del expediente. Si fuere titular desconocido o dicho titular estuviere en ignorado paradero, su defensa en el procedimiento corresponderá al Ministerio Fiscal. No obstante, los propietarios discrepantes satisfarán por mitad los costes y gastos de urbanización que a la superficie discutida corresponda.
4. 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, sin que las omisiones, ocultaciones o falsedades puedan beneficiar a quién actúe de mala fe, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar

#### **BASE 4ª: CRITERIOS DE VALORACIÓN DE DERECHOS REALES, SERVIDUMBRES PREDIALES Y DERECHOS PERSONALES CONSTITUIDOS EN RAZON DE ELLAS.**

---

1. Las cargas y cualesquiera otros derechos reales que por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento, deben extinguirse, se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, si bien dichos derechos reales serán valorados con arreglo las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos y en particular, a los artículos 24 a 27 y 85 de la Ley de Expropiación Forzosa y 25 a 47 y 101 a 103 de su Reglamento y subsidiariamente, según las normas de derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación. La tasación de estos derechos se efectuará en el proyecto de reparcelación con arreglo a las normas contenidas en la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía,, lo dispuesto por la legislación expropiatoria y las disposiciones contenidas en el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre.

2. El valor de los demás bienes y derechos afectados por el proyecto de reparcelación se determinará por el convenio de los interesados y en su defecto, por la aplicación de lo dispuesto en los artículos 36 y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa y preceptos concordantes de su Reglamento, así como lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre.
3. Los que no deban extinguirse como consecuencia de la urbanización del Sector, subsistirán en las mismas condiciones, trasladándose, en su caso, en virtud del principio de subrogación real, a las nuevas fincas resultantes que se adjudiquen al propietario.
4. Conforme a lo dispuesto en el Art. 23.5 RDL 7/2015, de 30 de octubre, las indemnizaciones por la extinción de servidumbre prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el instrumento de ordenación urbanística o su ejecución, se considerarán gastos de urbanización en el instrumento de distribución de beneficios y cargas correspondientes, siendo ello objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional.

#### **BASE 5ª: CRITERIOS DE VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, OBRAS, PLANTACIONES E INSTALACIONES QUE DEBAN DERRIBARSE O DEMOLERSE.**

---

1. Según establece el artículo 92.2 de la LISTA: "... será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para llevar a cabo la ejecución del instrumento de planeamiento.
2. Las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo y de acuerdo con la normativa catastral en función de los costes de reposición, corregidos en atención a la antigüedad y estado de conservación, y su importe se satisfará al propio interesado, con cargo al proyecto de compensación en concepto de gastos de urbanización. La valoración se hará de acuerdo con los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa (artículos 42 y 45) y su Reglamento, lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre y el Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre y también con la normativa catastral en función de los costes de reposición, corregidos en atención a la antigüedad y estado de conservación. Ello, no obstante, la Asamblea General podrá acordar la adopción de otros criterios conforme a lo estipulado en el Base 3.2.

Se entenderá que los citados elementos no deben conservarse en los siguientes supuestos: a) Cuando sea necesario para la ejecución de las obras de urbanización, b) Cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar; íntegramente a un mismo propietario o en terrenos de cesión; c) Cuando la conservación sea incompatible con la ordenación prevista

Las indemnizaciones resultantes podrán ser objeto de compensación, en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización y de proyectos.

3. Las plantaciones, sembrados, obras e instalaciones que existan en el suelo, salvo que por su carácter de mejoras permanentes hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor del terreno se valorarán, con independencia del mismo, con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa y su importe será satisfecho a sus titulares

#### **BASE 6ª: CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS APORTACIONES DE EMPRESAS URBANIZADORAS**

---

Las posibles aportaciones de empresas urbanizadoras se valorarán de acuerdo con los criterios que determine la Asamblea General, teniendo en cuenta el coste presupuestado del Proyecto de Urbanización o de los sectores o partidas que se vayan a ejecutar.

#### **BASE 7ª: PROCEDIMIENTO PARA CONTRATAR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EN SU CASO LAS DE EDIFICACIÓN**

---

1. En la contratación de las obras de urbanización, la Junta de Compensación debe actuar conforme al principio de publicidad, transparencia y libre concurrencia, posibilitando a la totalidad de los propietarios la participación en el proceso de consulta y adjudicación, a cuyo efecto se habrá de seguir un procedimiento similar al previsto en la legislación de contratos públicos.

La ejecución de las obras de urbanización y las de edificación si procediese, se contratarán por el procedimiento que determine la Asamblea General entre:

- A) Abierto.
- B) Restringido.
- C) Negociado.

2. Las cuotas de urbanización previstas en función de la programación inicial de las obras se considerarán extraordinarias, debiendo ser aportadas con un mes de antelación a la emisión de la certificación de obra correspondiente.

En caso de un desfase en más o menos del 15% se ajustará dicha programación en función de la realidad de la ejecución de las obras en una Asamblea Extraordinaria.

El resto de los gastos de normal funcionamiento de la Junta de Compensación se consideran cuotas ordinarias; y al igual que con las extraordinarias, se aportarán con un mes de antelación.

3. En el contrato de ejecución de las obras de urbanización se harán constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las siguientes circunstancias:
  - a) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con los proyectos de urbanización debidamente aprobados.

- b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.
- c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.
- d) La retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra.
- e) El modo y plazos para abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.
- f) Las fincas resultantes de la reparcelación quedarán gravadas, con carácter real, en garantía del pago de los gastos de urbanización, con la afección a que se refiere el art 19 del RD 1093/97, por la cantidad que a cada finca corresponde en la cuenta de liquidación provisional y, en su día, en la cuenta de liquidación definitiva conforme a lo establecido en el art 92.3 y 102.4 LISTA.

La Junta de Compensación será directamente responsable frente a la Administración actuante de la urbanización completa de la Unidad de Ejecución y de las demás obligaciones urbanísticas que resulten de la Unidad de Ejecución UE-2 del SUS.PT-5 "Lagar de Oliveros" del Proyecto de Urbanización, de las presentes Bases y Estatutos y de la legislación urbanística en vigor.

En cuanto a las obligaciones 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 8ª: CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.**

---

Las fincas resultantes se valorarán con 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.

La valoración se basará en el volumen corregido por los restantes conceptos, a cada uno de los cuales se les asignará un coeficiente debidamente justificado.

En el caso de las Zonas Libres o Deportivas Privadas se calculará el valor basándose en el Valor Unitario Básico (VUB) que el catastro de contribución urbana marque para el Polígono; corrigiéndose, según la normativa catastral para los casos de suelo sin edificabilidad.

La valoración se determinará por acuerdo entre los propietarios en el seno de la Junta de Compensación, sin que el acuerdo de la mayoría pueda ir en detrimento de los criterios de valoración del RDL 7/2015, de 30 de octubre.

Para la concreción de los anteriores factores se estará a lo dispuesto a lo previsto en el Real Decreto 1.020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban a las normas técnicas de valoración para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

## **BASE 9ª: REGLAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE FINCAS A LOS MIEMBROS DE LA JUNTA Y SUPUESTOS DE COMPENSACIÓN A METÁLICO EN LAS DIFERENCIAS DE ADJUDICACION**

---

1. La adjudicación de fincas a los miembros de la Junta se realizará en proporción a los bienes o derechos aportados.
2. Cuando en la unidad de ejecución estén comprendidos terrenos edificados con arreglo al planeamiento, éstos no serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio, de la regularización de linderos cuando fueren necesarios y/o de las compensaciones económicas que procedan.
3. Si se trata de fincas que sólo estén parcialmente edificadas, la regla anterior sólo será aplicable a la parte de la finca que esté edificada pudiendo segregarse la superficie libre.
4. Los terrenos en que existan edificios no ajustados al planeamiento se adjudicarán íntegramente a sus primitivos propietarios, sin perjuicio, de la regularización de linderos y de las compensaciones pertinentes siempre que concurran las siguientes circunstancias:
  - a) Que no sea necesaria su demolición para ejecución de las obras de urbanización previstas en el Plan.
  - b) Que no estén destinados a usos radicalmente incompatibles con la ordenación.
  - c) Que no esté decretada su demolición en virtud de expediente de infracción urbanística.
  - d) Que la superficie edificada no sea inferior a la parcela mínima edificable, a menos que quede comprendida en una finca resultante de mayores dimensiones, que corresponda al adjudicatario, con arreglo a su derecho.
  - e) Que el derecho del propietario en la compensación no sea inferior, en más del 15%, al que corresponda a la parcela mínima edificable.
  - f) Que el aprovechamiento que corresponda a la superficie edificada no exceda en más del 15% del derecho del adjudicatario, a menos que se trate de edificaciones residenciales habitadas por personas que no sean el propio adjudicatario o su familia.
5. En los demás casos, no comprendidos en los dos artículos anteriores, los edificios incluidos en la unidad de ejecución no serán tenidos en cuenta a efectos de adjudicación de las superficies en que se hallen enclavados, sino que serán objeto de tasación, decretándose su inmediato desalojo y demolición.
6. No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio, de la regularización de linderos cuando fuere necesario y de las compensaciones económicas que procedan, las fincas no edificadas, cuando concurran los siguientes requisitos:
  - Que la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que les corresponda conforme el plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la Reparcelación sea inferior al 15% de este último.

Tanto en este supuesto como en el del apartado 4 de esta Base, los titulares que conserven sus propiedades primitivas tendrán la consideración de adjudicatarios a todos los efectos derivados de la Reparcelación.

- Que el propietario lo solicite y justifique dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación del polígono.
7. No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas por su edificación conforme al planeamiento.
  8. La superficie enclavada entre dos edificaciones que deban mantenerse podrá adjudicarse como finca independiente edificable, aunque no alcance las dimensiones de la parcela mínima siempre que la diferencia no exceda del 15% de esta última y se cumplan las demás determinaciones del planeamiento.
  9. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a tales propietarios.
  10. Esta misma regla se aplicará en cuanto a los excesos, cuando, por exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.
  11. No obstante, si la cuantía de los derechos de los propietarios no alcanzase el 15% de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico. La misma regla se aplicará cuando los excesos a que se refiere el número anterior no alcancen dicho tanto por ciento.
  12. Salvo lo dispuesto en el párrafo anterior, y siempre que lo permitan las exigencias de la parcelación, la adjudicación de fincas independientes, al mayor número posible de propietarios, será preferible a la adjudicación proindiviso, y esta última a las indemnizaciones en metálico. En las adjudicaciones proindiviso se procurará también la creación de comunidades del menor número posible de comuneros.

A los propietarios proindivisarios de una finca se les adjudicará parcela independiente a cada uno de ellos, siempre y cuando sea posible cumplir todos los criterios de adjudicación de fincas. Si todos, por unanimidad, quisieran permanecer en proindiviso en la adjudicación, así se hará.

13. Se procurará, siempre que lo consientan las exigencias de la parcelación, 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 50% de su superficie, en terrenos destinados por el plan a viales, zonas verdes u otros usos incompatibles con la propiedad privada.

14. Salvo que viniere impuesto por exigencias de la edificación existente, con arreglo a los apartados 2, 3 y 4 de esta Base, no se harán adjudicaciones que excedan del 15% de los derechos de los adjudicatarios.
15. Por el contrario, se tratará de ajustar las adjudicaciones siempre por defecto, procurando, cuando sea posible, que éste no rebase el 15% de los expresados derechos.
16. La superficie adjudicable que quedare sobrante como consecuencia de lo dispuesto en el párrafo anterior, podrá adjudicarse en proindiviso a todos los propietarios con defecto de

adjudicación, con el fin de eliminar o reducir la cuantía de las indemnizaciones por diferencias de adjudicación.

17. Toda la superficie que, con arreglo al plan, sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable, deberá ser objeto de adjudicación en el acuerdo de Reparcelación.
18. Las posibles compensaciones en metálico en las diferencias de adjudicación serán valoradas en el proyecto de Reparcelación.
19. Será la Asamblea General la que en su caso decida y valore en relación con posibles solicitudes de pago de las cuotas de urbanización por medio de solares, que pudieran plantearse por miembros de la Junta.

---

**BASE 10ª: SOBRE LOS SUPUESTOS DE INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA QUE DARA LUGAR A LA EXPROPIACIÓN DE SUS BIENES O DERECHOS.**

---

1. El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la vigente Ley 7/2.021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y Reglamento de Gestión Urbanística, motivará la reparcelación forzosa de sus terrenos, salvo que soliciten la expropiación, a favor de la Junta de Compensación, del suelo o de otros bienes o derechos que estuvieran afectos a la gestión de la unidad de ejecución, reintegrándole 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.
3. Son consideradas incumplimientos graves, la reiteración, en la no observación de los preceptos indicados en los apartados A, C, E, F, G y H del Art. 17.1 de los Estatutos adjuntos.
4. La Administración actuante, oídos tanto la Junta de Compensación como al interesado, determinará la existencia del referido incumplimiento, en cuyo caso, de conformidad con lo establecido en el art 101.4 de la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, a instancia de la Junta de Compensación, se optará por una de estas alternativas:
  - a) aplicar la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos del incumplidor. Si el Proyecto de Reparcelación ya estuviere aprobado, la reparcelación forzosa se realizará mediante Operación Jurídica Complementaria que requerirá acuerdo con el mismo quórum que el de aprobación del Proyecto de Reparcelación.
  - b) expropiar sus derechos a favor de la entidad urbanística que tendrá la condición de beneficiaria, por el procedimiento de expropiación de actuaciones aisladas
5. Cuando el incumplimiento consista en la negativa o el retraso reiterado en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, ésta podrá solicitar a la Administración actuante la reparcelación forzosa o la expropiación al socio moroso, sin perjuicio del cobro por la vía

de apremio. El pago, con los intereses y recargos que procedan, en cualquier momento anterior a la aprobación de la reparcelación forzosa o la ocupación de la finca expropiada, dará lugar a la cancelación del expediente

#### **BASE 11ª: REGLAS PARA VALORAR LOS INMUEBLES DE POSIBLE CONSTRUCCIÓN CUANDO LA JUNTA ESTUVIERA FACULTADA PARA EDIFICAR**

---

1. En el supuesto de 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.
2. 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 12ª: FORMA Y PLAZOS PARA REALIZAR LAS APORTACIONES A LA JUNTA.**

---

1. Las aportaciones económicas, cuotas ordinarias y extraordinarias, decididas por la Asamblea General, se ingresarán en la cuenta corriente que a los efectos se abrirá en una entidad bancaria de Málaga, en período voluntario, en el plazo máximo de un mes a contar desde la recepción fehaciente de la comunicación de la misma del acuerdo de exacción.

Transcurrido el plazo, la Junta procederá a requerir al deudor, por el importe del principal, por un último plazo de un mes

En caso de morosidad, el órgano municipal competente, a petición de la misma Junta, utilizará la vía de apremio para su cobro en los términos del artículo 181 del Reglamento de Gestión Urbanística. En caso de impago en el mes desde el requerimiento a que se refiere el artículo 189.1 RGU se podrá imponer un recargo del 10%, que pasará a ser del 20% una vez iniciado el procedimiento de apremio.

2. En todo caso, y cualquiera que sea el momento del pago con posterioridad al vencimiento del período voluntario, las cantidades adeudadas a la Junta devengarán con independencia del recargo de apremio, el interés anual de demora equivalente al interés exigible conforme a la Ley General Tributaria y al Reglamento General de Recaudación, incrementado en dos puntos positivos.

#### **BASE 13ª: REGLAS PARA LA DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y PÉRDIDAS.**

---

1. Si la Junta tuviere por finalidad edificar parcelas, los beneficios y pérdidas que resulten de la gestión de la Junta de Compensación se distribuirán entre sus miembros en proporción directa a su cuota de participación.
2. Caso de limitarse a ejecutar las obras de urbanización no se podrán producir beneficios ni pérdidas y, en consecuencia, las cuotas de los miembros ordinarias o extraordinarias,

se limitarán a cubrir los costes de urbanización, las diferencias de adjudicación y los gastos generales de la Junta.

3. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación otorgada por la Administración actuante determinará la transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, así como la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, gozando tales transmisiones de las exenciones y, en su caso, de las bonificaciones fiscales previstas por la legislación correspondiente
4. 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 satisfacer 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.
5. 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 de que los derechos resultantes por la reparcelación no alcancen a cumplir con la parcela mínima.
6. En ningún caso podrá adjudicarse como fincas independientes, superficies inferiores a la parcela mínima edificable o cuya configuración no reúna las características adecuadas para su edificación, conforme a la normativa correspondiente

#### **BASE 14ª: MOMENTO EN QUE PUEDE EDIFICARSE SOBRE LOS SOLARES APORTADOS O ADJUDICADOS POR LA JUNTA**

---

1. Sobre los solares aportados o adjudicados por la Junta podrá edificarse una vez que el Ayuntamiento de MÁLAGA otorgue licencia municipal de obras, una vez que haya ganado firmeza en vía administrativa el Proyecto de Reparcelación y se cumplan las condiciones impuestas en el art. 32 de la LISTA.
2. Caso de ser la Junta la que optara por edificar se establece la necesidad de la transmisión de los inmuebles en favor de la Junta afectados a los resultados de la gestión común.

#### **BASE 15ª: CONSERVACIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN**

---

1. La Junta de Compensación se transformará en Entidad de Conservación, al objeto de asumir la conservación de las obras de urbanización una vez éstas sean recepcionadas por el Ayuntamiento, a venir esta exigencia contemplada en el artículo 3.3.12 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga de 20/05/2010.

2. Terminadas las obras de urbanización se podrá solicitar del municipio la recepción de las mismas desde el momento en que hayan quedado totalmente terminadas, acompañando a la solicitud el certificado final de las obras
3. Una vez recibidas las obras definitivamente por el Ayuntamiento de MÁLAGA, la conservación de las mismas dependerá de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, estableciéndose un periodo de garantía de doce meses, durante el cual cualquier desperfecto producido por vicios ocultos de las obras tendrá que ser reparado por los promotores de la urbanización, transcurrido dicho plazo la conservación será competencia exclusiva de la Entidad de Conservación.
4. La Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación se constituirá a instancia del mismo promotor, integrándose en esta última los propietarios de las distintas parcelas y viviendas del sector, haciéndose cargo de los gastos de conservación con los mismos coeficientes de participación de sus miembros. Hasta el momento de constitución de dicha entidad de conservación, la exacción de las cuotas de conservación se registrará por los criterios contenidos en este Proyecto, siendo sus importes respectivos proporcionales al valor de las fincas resultantes

#### **BASE 16ª: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.**

---

La Junta de Compensación sólo se podrá disolver, una vez, cumplidas todas las misiones para las que fue creada, terminadas las obras de urbanización, pasado el plazo de garantía y recibidas éstas por el Ayuntamiento MÁLAGA.

#### **BASE 17ª: GARANTÍAS ECONÓMICAS.**

---

La Junta de Compensación resultante del presente Proyecto de Bases y Estatutos ofrecen aportar, en los términos que por el Ayuntamiento de MÁLAGA se determine, garantías económicas para el desarrollo de los trabajos equivalentes al 7% del coste total de la ejecución de la urbanización, previamente al acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Constituida la Junta de Compensación, dichas garantías serán sustituidas por otras de igual importe conforme a las cuales el avalado pase a ser dicho ente colaborador, teniendo consideración de gastos de urbanización los que de la constitución y mantenimiento de dichas garantías se deriven.

#### **BASE 18ª: PLAZOS DE EJECUCIÓN PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS ACTIVIDADES.**

---

El plazo de ejecución de las obras será el de ocho años contados a partir de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

El presupuesto estimado de gastos totales de urbanización serían los siguientes:

**UE.2.-SUR (Area de Ordenación : AO.1 + AO.2.2 + AO.3)**

**3.1.- OBRAS DE URBANIZACION**

**CARGAS INTERNAS**

CONCEPTO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	RATIO €/m <sup>2</sup>	IMPORTE €
<b>Area de ordenacion 1</b>			
Superficie viaria: RODADA	48,326.86	120.00	5,799,223.20
MIXTA	24,877.97	122.81	3,055,222.77
Superficie de Espacios Libres	34,047.63	12.29	418,351.61
<b>Area de ordenacion 2.2</b>			
Superficie viaria: RODADA	11,850.44	120.00	1,422,052.80
MIXTA	0.00	122.81	0.00
Superficie de Espacios Libres	17,754.25	12.29	218,150.84
<b>Area de ordenacion 3</b>			
Superficie viaria: RODADA	4,028.00	120.00	483,360.00
MIXTA	0.00	122.81	0.00
Superficie de Espacios Libres	95,795.32	12.29	1,177,060.68
<b>TOTAL CARGAS INTERNAS:</b>			<b>12,573,421.90</b>

**CARGAS EXTERNAS**

CONCEPTO	SUPERFICIE m2 / APROVECHAMIENTO uuaa	RATIO €/m <sup>2</sup> , €/uuaa	IMPORTE €	
E.I.3	VIAL C.-Cruce Arroyo Cañaveral	3,180.00	150.00	477,000.00
E.I.14	VIAL E.-Cruce Arroyo Cañaveral	900.00	150.00	135,000.00
E.I.1	VIAL F.-Cruce Arroyo Cañaveral	1,015.00	150.00	152,250.00
E.3	SANEAMIENTO FECALES			509,055.10
E.5	ARTERIA LLENADO 400 MM			1,125,000.00
E.6	SUMINISTRO SUBESTACION			1,884,613.27
E.7	SOTERRAMIENTO LINEAS AT			2,080,000.00
E.8	DESVIOS AEREOS LINEAS AT			8,132,506.38
E.I.5	VIAL A.-Fondo de Saco (Temporal)	1,754.00	150.00	263,100.00
E.I.6	VIAL 3.-Conexión con Urb. Soliva	941.00	150.00	141,150.00
<b>TOTAL CARGAS EXTERNAS:</b>			<b>14,899,674.75</b>	

**TOTAL OBRAS: 27,473,096.65**

**3.2 HONORARIOS.TASAS.NOTARIA Y REGISTRO**

CONCEPTO	%	IMPORTE
HONORARIOS	10.00	37,825,371
TASAS Y OTROS	3.00	37,825,371
NOT-REGISTRO	0.75	37,825,371
<b>TOTAL HONORARIOS Y TASAS:</b>		<b>5,200,988.55</b>

### 3.3 GERENCIA Y VARIOS

CONCEPTO	%		IMPORTE
G.FINANCIEROS	1.00	37,825,371	378,253.71
GERENCIA	3.00	37,825,371	1,134,761.14
<b>TOTAL GERENCIA Y VARIOS</b>			<b>1,513,014.85</b>

### 3.4 CARGAS SUPLEMENTARIAS P.G.O.U.

	PRECIO €/uuaa	APROVECHAMIENTO uuaa	IMPORTE
<b>TOTAL CARGAS :</b>			
<b>34,187,100.05</b>			
<b>Area de ordenacion 1</b>			
1.- P.E.I.S.-4	30.00	395,101.90	11,853,056.87
<b>Area de ordenacion 2.2</b>			
2.- P.E.I.S.-4	30.00	0.00	0.00
<b>Area de ordenacion 3</b>			
3.- P.E.I.S.-4	30.00	96,189.29	2,885,678.60
<b>TOTAL CARGAS PEIB TEATINOS UE.2 SUR</b>			<b>14,738,735.47</b>
<b>TOTAL UE.2.-SUR (Area de Ordenación : AO.1 + AO.2.2 + AO.3)</b>			<b>48,925,836</b>

## **BASE 19ª: OFERTA DE ADQUISICIÓN A LOS PROPIETARIOS QUE NO HAYAN SUSCRITO LA INICIATIVA DE LOS TERRENOS DE SU TITULARIDAD.**

De conformidad con las previsiones del Art. 102 de la L.I.S.T.A. por los promotores de la iniciativa se formula oferta de adquisición a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa para el establecimiento del Sistema en los siguientes términos:

### **Opción A):**

-Importe económico de la oferta: 22,00 Euros/m<sup>2</sup> de suelo.

Forma de pago: en metálico al momento de formalizar el documento público de transmisión.

## **BASE 20ª: OFERTA DE COMPENSACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN MEDIANTE CESIÓN DE TERRENOS EDIFICABLES, APLICÁNDOSE IGUALMENTE A LOS PROPIETARIOS QUE PUEDAN QUEDAR SUJETOS A REPARCELACIÓN FORZOSA.**

De conformidad con el ART 101 L.I.S.T.A. se ofrece el importe para la oferta de compensación de los costes de urbanización:

### **Opción A):**

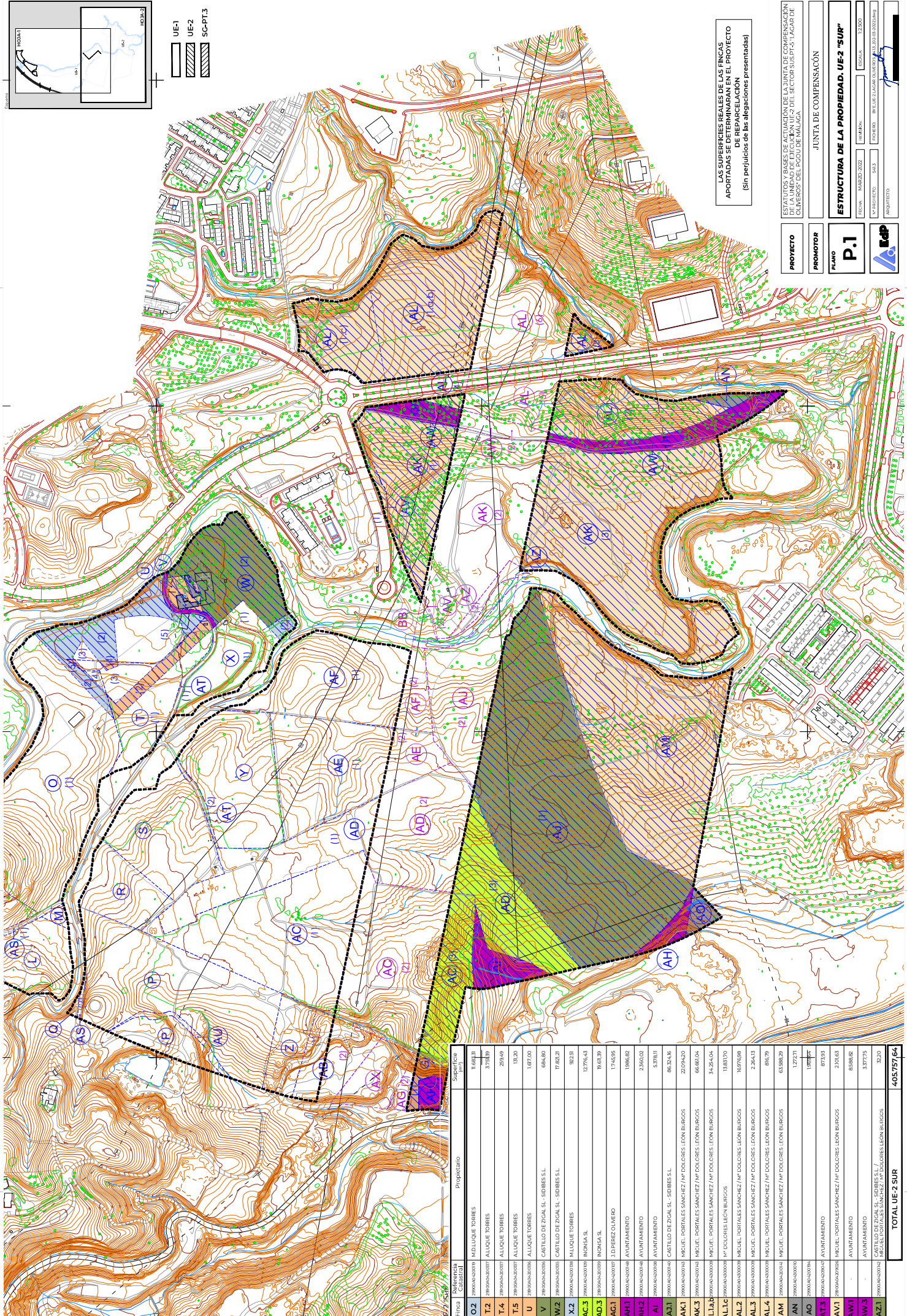
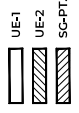
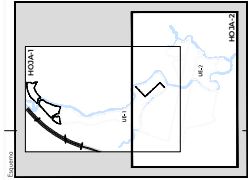
- Mediante la cesión de terrenos edificables de valor equivalente
- Importe económico de la oferta: 66,78 Euros/m<sup>2</sup> techo.

**Opción B):**

A los efectos de lo previsto en el Art. 101 de la L.I.S.T.A respecto a la Reparcelación forzosa y a los que se adhieren y abonan en especie, 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.

En tal caso, concluidas las obligaciones de la Junta de Compensación se elaborará por la misma la Cuenta de Liquidación Definitiva debiéndose poner a disposición de los propietarios reparcelados forzosamente o de los que hayan optado por el pago en especie, los aprovechamientos lucrativos o los importes económicos que resulten en dicho momento.



LAS SUPERFICIES REALES DE LAS FINCAS  
 APORTADAS SE DETERMINARÁN EN EL PROYECTO  
 DE REPARCELACIÓN  
 (Sin perjuicios de las alegaciones presentadas)

<b>PROYECTO</b>	ESTADUTOS Y BASES DE APLICACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2 DEL SECTOR SUS.PT.5 'LAGAR DE OLIVEROS' DEL BARRIO DE MÁLAGA.			
<b>PROMOTOR</b>	JUNTA DE COMPENSACIÓN			
<b>PLANO</b>	<b>P.1</b>			
<b>FECHA</b>	MARZO 2002	<b>REVISIÓN</b>	ESCALA	1:2.000
<b>LC PROYECTO</b>	DATA	<b>PROYECTO</b>	BOE LUGAR OLIVEROS (BOE 2003/02/04/04)	
<b>PROYECTO</b>				

Fincas	Propietario	Superficie (m <sup>2</sup> )
O2	MOLQUE TORRES	16.981
T.2	ALIQUE TORRES	37.789
T.4	ALIQUE TORRES	28.949
T.5	ALIQUE TORRES	181,20
U	ALIQUE TORRES	1.077,00
V	CASTILLO DE ZIGAL S.L. - SIDRES S.L.	664,80
W.2	CASTILLO DE ZIGAL S.L. - SIDRES S.L.	77.820,71
X.2	MOLQUE TORRES	92,28
AC.3	INOMASA S.L.	12.776,43
AD.3	INOMASA S.L.	9.631,39
AG.1	J.D PEREZ OLVERO	17.945,95
AH.2	AVANTAMIENTO	1.986,82
AI	AVANTAMIENTO	2.360,02
AJ.1	CASTILLO DE ZIGAL S.L. - SIDRES S.L.	5.378,11
AK.1	MICHEL, PORTALES SÁNCHEZ / M <sup>a</sup> DOLORES LEÓN BURROS	86.224,16
AK.3	MICHEL, PORTALES SÁNCHEZ / M <sup>a</sup> DOLORES LEÓN BURROS	22.034,20
AL.1a	MICHEL, PORTALES SÁNCHEZ / M <sup>a</sup> DOLORES LEÓN BURROS	66.662,04
AL.1c	MICHEL, PORTALES SÁNCHEZ / M <sup>a</sup> DOLORES LEÓN BURROS	54.254,04
AL.2	MICHEL, PORTALES SÁNCHEZ / M <sup>a</sup> DOLORES LEÓN BURROS	13.831,70
AL.3	MICHEL, PORTALES SÁNCHEZ / M <sup>a</sup> DOLORES LEÓN BURROS	1.697,98
AL.4	MICHEL, PORTALES SÁNCHEZ / M <sup>a</sup> DOLORES LEÓN BURROS	816,79
AM	MICHEL, PORTALES SÁNCHEZ / M <sup>a</sup> DOLORES LEÓN BURROS	63.586,29
AN	MICHEL, PORTALES SÁNCHEZ / M <sup>a</sup> DOLORES LEÓN BURROS	1.737,31
AV.3	AVANTAMIENTO	1.986,82
AW.1	MICHEL, PORTALES SÁNCHEZ / M <sup>a</sup> DOLORES LEÓN BURROS	2.360,13
AW.3	AVANTAMIENTO	67.933
AZ.1	CASTILLO DE ZIGAL S.L. - SIDRES S.L.	332,20
	<b>TOTAL UE-2 SUR</b>	<b>405.757,64</b>