Í N D I C E

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

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

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

- Base VII. Valoración de las fincas aportadas y definición de los derechos de las personas propietarias incorporadas a la Junta de Compensación.
- Base VIII. Régimen económico de incorporación de las personas propietarias a la Junta de Compensación
- Base IX. Reparcelación forzosa y expropiación de las personas propietarias no adheridas a la Junta que así lo soliciten o por incumplimiento de obligaciones.
- Base X. Fincas a expropiar y su valoración.
- Base XI. Criterios para valorar las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes en la UE-2.
- Base XII. Valoración de los derechos reales y personales constituidos sobre las fincas aportadas.
- Base XIII. Valoración de plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes en los terrenos originarios que deban demolerse o destruirse o cesar para la ejecución del planeamiento

Base XIV. Valoración de las aportaciones de empresas urbanizadoras que participen en la Junta de Compensación.

TÍTULO III. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Base XV. Forma de contratación.

Base XVI. Costes de la urbanización.

TÍTULO IV. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.

Base XVII. Transmisión de terrenos afectados y de las obras de urbanización.

Base XVIII. Cuotas de participación.

Base XIX. Valoración y adjudicación de las fincas edificables resultantes.

Base XX. Compensaciones en metálico.

Base XXI. Momento de la adjudicación y momento de la edificación de los terrenos.

Base XXII. Régimen económico.

Base XXIII. Distribución de beneficios y pérdidas.

Base XXIV. Conservación de la urbanización hasta su recepción municipal.

Base XXV. Responsabilidad de la Junta de Compensación.

A N E X O S

Anexo I: Compromisos sobre plazos de ejecución totales y parciales.

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

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

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

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

BASE I. Ámbito territorial

1. Las presentes Bases de Actuación tienen como ámbito territorial la Unidad de Ejecución 2 del Sector SUS-G.1 "San Julián" del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, con una superficie, según reciente medición, de 210.869,60 m² (en adelante, también, "**Sector**", "**UE-2**" y "**PGOU**", respectivamente).

2. La actuación de transformación urbanística se ejecutará mediante el sistema de actuación por compensación, mediante constitución de junta de compensación de conformidad con lo dispuesto en los artículos 103 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, "**LISTA**") y 220 y siguientes del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (en adelante, "**Reglamento**").

3. La Junta de Compensación estará integrada por un representante de la Administración actuante, las personas propietarias de los terrenos incluidos en la UE-2 o que tengan derechos de aprovechamiento materializables en esta que deseen participar en la actuación y, en su caso, una empresa urbanizadora.

BASE II. Finalidad

1. La finalidad de estas Bases de Actuación es el establecimiento de las normas y criterios que han de regir, hasta su disolución y liquidación, la actuación de la Junta de Compensación (en adelante, también, "**Junta de Compensación**" o "**Entidad**"), en orden a la ejecución de la urbanización de la UE-2 y a la equitativa distribución entre sus miembros de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

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

BASE III. Normativa de aplicación

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

2. En lo no previsto en los Estatutos y las Bases de Actuación, la Junta de Compensación se regirá por el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre ("TRLSRU"), la LISTA; el Reglamento; la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa ("LEF"); el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo ("RVLS"); el Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga ("PGOU"); el Plan Parcial de Ordenación del Sector ("Plan Parcial" o "PPO") y las demás disposiciones normativas que resulten de aplicación.

BASE IV. Vigencia y modificación de las bases

Las presentes Bases de Actuación estarán vigentes hasta la disolución y liquidación de la Junta de Compensación, pero podrán ser objeto de modificación, requiriéndose para ello acuerdo de la Asamblea General, adoptado por más del cincuenta por ciento (50%) de las cuotas de la Entidad, y aprobación de la Administración actuante.

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

1. Las personas propietarias de terrenos incluidos en la UE-2 o que tengan derechos de aprovechamiento materializables en esta que no hayan promovido la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación podrán optar entre las siguientes alternativas, de conformidad con o dispuesto en el artículo 101.3 de la LISTA:

- a) Participar en la gestión del sistema, adhiriéndose a la Junta de Compensación, optando entre abonar las cantidades que, por tal concepto, les sean giradas o

aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que debían serles adjudicadas.

- b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión de la unidad de ejecución.

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

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

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

BASE VI. Fincas y derechos sujetos a la reparcelación

Quedarán sujetos al procedimiento de equidistribución que resulte aplicable las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico, comprendidos dentro de los límites de la UE-2, y las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico adscritos, cuyos titulares tengan derecho a participar en el aprovechamiento reconocido en dicha Unidad de Ejecución, aunque tales fincas o aprovechamientos constituyan o se refieran a terrenos situados fuera de los límites del mismo.

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

BASE VII. Valoración de las fincas aportadas y definición de los derechos de las personas propietarias incorporadas a la Junta de Compensación

1. Las fincas aportadas a la Junta de Compensación se valorarán en función del aprovechamiento urbanístico que les corresponda según su superficie y el aprovechamiento medio del área de reparto (0,3030 UAS/m²t) y por los criterios de valoración que, en su caso, resulten de aplicación según la legislación vigente, salvo acuerdo entre todos las personas propietarias que participen en la gestión de la actuación de transformación urbanística.

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

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

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

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

4. A cada una de las fincas le corresponde un determinado aprovechamiento subjetivo equivalente a su superficie real multiplicada por el 90% del aprovechamiento medio (0,3030 UAS/m²t), porcentaje que constituirá el coeficiente para la adjudicación de las fincas resultantes, conforme a lo estipulado en el Plan Parcial.

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

BASE VIII. Régimen económico de incorporación de las personas propietarias a la Junta de Compensación

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

BASE IX. Reparcelación forzosa y expropiación de las personas propietarias no adheridas a la Junta que así lo soliciten o por incumplimiento de obligaciones

1. Las personas propietarias de terrenos y titulares de derechos en la UE-2 que no se incorporen a la Junta de Compensación serán reparcelados forzosamente, o, en su caso, expropiados, de conformidad con lo previsto en el artículo 104 de la LISTA.

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

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

4. Con independencia de los supuestos de expropiación a solicitud de la persona propietaria ejercitada en tiempo legal, también procede la expropiación de los terrenos de los miembros de la Junta o, en su caso, el sometimiento al régimen de

reparcelación forzosa, en caso de incumplimiento de las obligaciones previstas en los Estatutos y la legislación vigente.

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

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

BASE X. Fincas a expropiar y su valoración

1. La Junta de Compensación tendrá la consideración jurídica de beneficiaria en los supuestos de expropiación de las personas propietarias que lo hubieran solicitado en plazo o para los que procediera imperativamente por causa legal. La Administración actuante podrá optar entre el procedimiento de tasación conjunta o el regulado en la LEF (arts. 42 y ss. TRLSRU).

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

BASE XI. Criterios para valorar las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes en la UE-2

1. Las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes en la UE-2 se valorarán con arreglo a los criterios establecidos en la legislación estatal en materia de valoraciones.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Los derechos y cargas sobre las fincas aportadas, compatibles con el planeamiento a ejecutar, formarán parte de la finca de reemplazo de cada titular. Si

no se declara la carga o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios que puedan resultar serán a cargo de la persona propietaria que lo hubiese omitido y se deducirá del valor de las parcelas que les correspondan lo que resulte de las cargas omitidas.

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

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

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

5. Los derechos reales que no deban extinguirse por la aprobación de la reparcelación se adjudicarán a sus titulares originarios por el mismo concepto en que lo fueron originariamente.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. En el supuesto en el que se incorporara una empresa urbanizadora que asuma la financiación de la actuación o la prestación de sus servicios profesionales especializados de acuerdo con las condiciones libremente pactadas entre ambas partes, la Asamblea General de la Junta de Compensación determinará la parte de su remuneración que se abonará mediante la adjudicación de suelo urbanizado de valor equivalente.

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

2. Los derechos políticos y económicos correspondientes al coeficiente de participación que se atribuya a la empresa urbanizadora en la Entidad sólo se podrán ejercitar cuando se haya garantizado por esta el cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo dispuesto en los Estatutos de la Entidad.

TÍTULO III. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

BASE XV. Forma de contratación

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

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

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

- a) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de Urbanización.
- b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.
- c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.

- d) La retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta de Compensación, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra y expirado el plazo de garantía.
- e) El modo y plazos para el abono por la Junta de Compensación de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

BASE XVI. Costes de la urbanización

1. Los terrenos quedan afectados a la operación reparcelatoria, que se hará constar en el Registro de la Propiedad a instancia de la Junta de Compensación, a la que se unirá certificación administrativa de la constitución de la Junta y de estar incluida la finca en la UE-2, mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes.

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

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

4. Cuando haya sido recepcionada una fase de la urbanización (recepción parcial), la Administración actuante podrá aprobar la concentración de la carga urbanística a que estuvieran sujetas una o varias parcelas de dicha fase de la urbanización en otras parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, o bien resolver que la afección no produzca efecto respecto de las mismas siempre que se hubieren constituido las garantías al efecto conforme a lo dispuesto en los artículos 92.6 LISTA y 163 y 164 del Reglamento.

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

6. Se estimarán como costes de urbanización los que establecen los artículos 95 de la LISTA y 189 del Reglamento.

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

TÍTULO IV. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

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

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

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

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

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

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

BASE XVIII. Cuotas de participación

1. La participación de cada propietario en la Entidad, tanto en la distribución de beneficios como en las cargas o pérdidas, será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas situadas dentro de la delimitación de la UE-2 y los que tengan derecho a participar de la actuación.
2. Los promotores aceptarán formalmente dichas cuotas de participación y la incorporación de las demás personas propietarias en forma reglamentaria llevarán implícita la aceptación de aquellas.
3. En el supuesto de incorporación de empresa urbanizadora a la Junta de Compensación, en el momento de su integración en esta, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios, asignándose la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada.

BASE XIX. Valoración y adjudicación de las fincas edificables resultantes

1. Toda la superficie de la UE-2 que, con arreglo al plan no esté afecta a uso dotacional público y sea susceptible de aprovechamiento urbanístico privado, aunque no sea edificable, será objeto de adjudicación en el Proyecto de Reparcelación entre los miembros de la Junta de Compensación, y se efectuará en proporción a sus respectivos derechos en la compensación determinados conforme a lo previsto en los Estatutos y en las presentes Bases de Actuación.
2. Asimismo, el acuerdo de ratificación del Proyecto de Reparcelación producirá, por ministerio de la Ley, la transmisión al Ayuntamiento de Málaga, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria.
3. La valoración de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación en orden a su adjudicación entre los miembros de la Entidad se hará por referencia a las unidades de aprovechamiento, siendo estas expresivas del valor de ponderación asignado a los distintos usos en relación con el uso y tipología característicos.
4. Para la adjudicación de las fincas resultantes entre los miembros de la Junta de Compensación se habrán de tener en cuenta preferentemente los siguientes criterios:

- a) Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la Unidad de Ejecución con arreglo a su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones. A tal efecto, se podrán aplicar justificadamente, y solo a los efectos de la equidistribución de beneficios y cargas en el ámbito de actuación, coeficientes de ponderación concretos y actualizados al momento del inicio del procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación para cada uso y tipología, y sus distintas ubicaciones, en función de la ordenación detallada aprobada.
- b) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en el mismo lugar o en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares. Cuando la localización sea distinta, la adjudicación podrá corregirse mediante ponderación de los valores, según su localización, de las fincas originarias y resultantes, siempre que la diferencia entre ellos sea apreciable y así lo justifique.
- c) El mismo criterio se seguirá para la adjudicación del aprovechamiento urbanístico del subsuelo, cuando no esté ligado al resto de la parcela o finca de resultado. A dichos efectos, cuando los aprovechamientos urbanísticos del subsuelo no estén expresamente desvinculados por el Proyecto de Reparcelación, se entenderán atribuidos al adjudicatario de la parcela.
- d) Cuando en la unidad reparcelable se incluyan terrenos edificados con arreglo al planeamiento, estos no serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesario y de las compensaciones económicas que procedan.

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

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

no esté decretada su demolición en virtud de expediente de infracción urbanística; d) que la superficie edificada no sea inferior a la parcela mínima edificable, a menos que quede comprendida en una finca resultante de mayores dimensiones, que corresponda al adjudicatario, con arreglo a su derecho; e) que el derecho del propietario en la reparcelación no sea inferior, en más del 15 por 100, al que corresponda a la parcela mínima edificable; f) que el aprovechamiento que corresponda a la superficie edificada no exceda en más del 15 por 100 del derecho del adjudicatario, a menos que se trate de edificaciones residenciales habitadas por personas que no sean el propio adjudicatario o su familia.

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

favor se haga. Dichos defectos o excesos en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero.

- j) Si el derecho de algún propietario no alcanzase el quince por ciento (15%) de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico de conformidad con el propietario. La misma regla se aplicará cuando los excesos a que se refiere el párrafo anterior no alcancen dicho tanto por ciento. En todo caso, las diferencias de adjudicación, si existieran, serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose conforme al artículo 40 del TRLSRU.
- k) Se tratará de adjudicar a cada propietario, siempre que su aprovechamiento y las características de las parcelas resultantes lo permitan, parcelas de todos los usos y tipologías existentes en la UE-2 en proporción a su derecho.
- l) Cuando se aporten las fincas en régimen de propiedad en proindiviso, la adjudicación de las parcelas resultantes se efectuará también en proindiviso, salvo que alguno de los copropietarios hiciera constar lo contrario y la cuantía de su derecho permitiera adjudicar parcelas de forma individualizada a los copropietarios en correspondencia con aquella.
- m) Cuando existieran diferencias de adjudicación, estas serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose al precio medio de los solares resultantes, sin incluir los costes de urbanización, o se adjudicarán entre varios propietarios en proindiviso.

BASE XX. Compensaciones en metálico

1. En los supuestos en que no sea posible la exacta correspondencia entre la cuota de participación de un miembro de la Entidad y la cuota de adjudicación de los terrenos, el defecto o el exceso se compensarán en metálico.
2. Para calcular la suma compensatoria de diferencias se atenderá al valor que resulte con arreglo a los criterios establecidos en la ley y en las presentes Bases de Actuación.

3. Se procurará que la atribución de compensaciones en metálico sea proporcionada y equivalente entre todos los miembros de la Junta, evitando adjudicaciones en terrenos que obliguen a posteriores indemnizaciones sustitutorias en dinero a otros miembros.

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

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

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

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

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

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

- a) Firmeza del acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación en vía administrativa y aprobación del Proyecto de Urbanización.
- b) Que, por el estado de realización de las obras de urbanización, el Ayuntamiento de Málaga prevea que a la terminación de la edificación la respectiva parcela contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar. Será preceptivo aportar certificación de obra ejecutada suscrito por la dirección facultativa de las mismas y constitución de garantía por las obras pendientes de ejecutar.
- c) Que, en el escrito de solicitud de la pertinente licencia, adquiera el compromiso formal y expreso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación o instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización, o de la fase de las obras de urbanización en que se localice, y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como el compromiso de consignar esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación o instalación o partes de las mismas.
- d) No podrá concederse licencia municipal, ni causarán efecto las declaraciones responsables, de utilización o ocupación hasta que no estén recepcionadas las obras de urbanización de la fase correspondiente.
- e) Prestación de garantía suficiente para asegurar la ejecución de la urbanización conforme a la normativa de aplicación.

BASE XXII. Régimen económico

1. Para el pago del justiprecio, indemnizaciones y gastos de urbanización, conservación y complementarios, los miembros asociados deberán ingresar en la Junta de Compensación las cantidades que les corresponda satisfacer dentro del plazo máximo de treinta (30) días desde que se efectuase el requerimiento por el Presidente a dicho efecto, transcurrido el cual, si no se hubiese efectuado el pago, la cantidad adeudada a la Junta de Compensación se incrementará con el interés legal del dinero; sin perjuicio de las demás consecuencias que a estos efectos se prevean.

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

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

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

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

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

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

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

BASE XXIII. Distribución de beneficios y pérdidas

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

- a) La Asamblea General formulará y aprobará la liquidación provisional, que aclarará la aportación financiera de carácter provisional que ha de imponerse sobre las diferentes parcelas resultantes como consecuencia de los costes derivados de la ejecución de la UE-2.
- b) La liquidación comprenderá tanto el beneficio o pérdida como la participación que, en uno y otro caso, corresponde a cada miembro de la Junta.
- c) La fijación del beneficio o pérdida se efectuará con arreglo a los criterios de valoración establecidos en la presentes Bases de Actuación.
- d) La distribución de los beneficios o pérdidas se hará a prorrata entre todos los miembros de la Junta adjudicatarios de fincas resultantes, con arreglo al valor de estas.

BASE XXIV. Conservación de la urbanización hasta su recepción municipal

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

BASE XXV. Responsabilidad de la Junta de Compensación

1. La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de Málaga de la urbanización completa de la unidad de ejecución, tanto en lo que respecta a las características técnicas de las obras como en lo referente a los plazos de ejecución y transmisión a la Entidad local de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.
2. En caso de no ejecutarse la urbanización, la Administración actuante podrá incoar expediente conducente a la sustitución del sistema de compensación conforme a lo previsto en el artículo 104 de la LISTA.

3. La Junta de Compensación será responsable ante cada uno de sus miembros del daño patrimonial que pudieran sufrir por la actuación de aquella.

ANEXO I. PLAZOS DE EJECUCIÓN

TRÁMITE	PLAZO
CONSTITUCIÓN JUNTA DE COMPENSACIÓN	1 MES DESDE EL REQUERIMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE PARA LA CONSTITUCIÓN DE LA ENTIDAD MEDIANTE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA
FORMULAR EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN PARA SU APROBACIÓN POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	3 MESES DESDE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN
FORMULAR EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARA SU APROBACIÓN POR LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE	6 MESES DESDE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN
INICIO OBRAS DE URBANIZACIÓN	3 MESES DESDE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN
EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	CONFORME A LA PLANIFICACIÓN Y LAS FASES ESTABLECIDAS EN EL PLAN DE ETAPAS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN Y EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

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

A las personas propietarias de terrenos incluidos dentro de la UE-2 que no suscriban la iniciativa para el establecimiento del sistema, se les abonará, si así lo aceptan expresamente, **TREINTA Y TRES EUROS CON VEINTISEIS (33,26 €)** por cada metro cuadrado de suelo (m²) de su titularidad afectados por la actuación.

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

ANEXO III. PRESUPUESTO ESTIMADO DE GASTOS TOTALES DE URBANIZACIÓN

Conforme a lo previsto en el Plan Parcial, el presupuesto estimado de los gastos de urbanización de la UE-2 (art. 189 RGLISTA) se cifra en la cantidad de **18.757.912,21 euros** (20.243.807,70 € x 92,66 %¹), conforme al siguiente desglose:

- 1.** Coste de las obras de urbanización: 12.346.694,17 euros.
- 2.** Aportación al Plan Especial Infraestructuras Básicas 4 (PEIB-4): 5.834.422,38 euros.
- 3.** Gastos de gestión, incluyendo honorarios profesionales por la redacción de los instrumentos de ordenación, gestión y medio ambientales: 1.232.306,97 euros.
- 4.** Costes financieros: 739.384,18 euros.

¹ Porcentaje de la UE-2 respecto de la totalidad de la superficie del Sector.

ANEXO IV. VALORACIÓN DE LA UNIDAD DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO. OFERTA DE COMPENSACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN MEDIANTE CESIÓN DE TERRENOS EDIFICABLES PARA LAS PERSONAS PROPIETARIAS QUE SE ADHIERAN A ESTA INICIATIVA OPTANDO POR DICHA COMPENSACIÓN, Y A LAS PERSONAS PROPIETARIAS SUJETAS A REPARCELACIÓN FORZOSA

La unidad de aprovechamiento, una vez concluidas las obras de urbanización, se valora en **CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y OCHO (433,38 €)** y pendiente de urbanizar para los propietarios que participan en cargas en **CIENTO TRES EUROS CON NOVENTA Y CINCO (103,95 €)**, conforme a la valoración técnica contenida en el **Anejo 1**.

A las personas propietarias de suelo y derechos dentro de la UE-2 que opten por la compensación de los costes de urbanización mediante la cesión de terrenos edificables, así como a los que queden sujetos a reparcelación forzosa, conforme a lo previsto en los artículos 101.3 y 101.4 de la LISTA, **se les detraerá una (1) unidad de aprovechamiento por cada TRESCIENTOS VEINTE NUEVE EUROS CON CUARENTA Y TRES (329,43 €) de cargas urbanísticas que les correspondan.**

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

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

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

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

Conforme al informe aportado como **Anejo 2**, el valor de los terrenos a efectos expropiatorios (suelo en situación básica rural) asciende a **DIECISIETE EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (17,9981 €/m²s)**, sin incluir el premio de afección.