

Í N D I C E

TÍTULO I. DENOMINACIÓN, DOMICILIO, OBJETO Y FINES.

Artículo 1. Denominación.

Artículo 2. Naturaleza.

Artículo 3. Normativa aplicable.

Artículo 4. Domicilio.

Artículo 5. Objeto.

Artículo 6. Funciones.

TÍTULO II. ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.

Artículo 7. Administración actuante.

TÍTULO III. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y DURACIÓN.

Artículo 8. Ámbito.

Artículo 9. Duración.

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

TÍTULO IV. REQUISITOS DE INCORPORACIÓN.

Artículo 11. Composición de la Junta de Compensación.

Artículo 12. Clases de miembros.

Artículo 13. Miembros fundadores.

Artículo 14. Miembros adheridos

Artículo 15. Titularidades especiales.

Artículo 16. Empresa urbanizadora y empresa constructora.

TÍTULO V. ÓRGANOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Artículo 17. Órganos de gobierno de la Junta.

Capítulo 1. Asamblea General.

Artículo 18. Naturaleza.

Artículo 19. Clases de Asamblea General.

Artículo 20. Facultades de la Asamblea General.

Artículo 21. Derecho de asistencia.

Artículo 22. Convocatoria.

Artículo 23. Constitución.

Artículo 24. Régimen de sesiones.

Artículo 25. Reajuste de cuotas.

Artículo 26. Actas y certificaciones.

Capítulo 2. Presidente y Vicepresidente.

Artículo 27. Nombramiento.

Artículo 28. Funciones.

Capítulo 3. Secretario.

Artículo 29. Nombramiento.

Artículo 30. Funciones.

Artículo 31. Sustitución.

TÍTULO VI. MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Artículo 32. Derechos.

Artículo 33. Obligaciones.

Artículo 34. Cuotas de participación en la Entidad.

TÍTULO VII. RÉGIMEN ECONÓMICO Y JURÍDICO.

Capítulo 1. Régimen económico.

Artículo 35. Ingresos de la Junta de Compensación.

Artículo 36. Aportaciones de los miembros.

Artículo 37. Pago de las aportaciones.

Artículo 38. Gastos de la Junta de Compensación.

Artículo 39. Gastos anticipados al establecimiento del sistema de actuación.

Artículo 40. Contabilidad.

Capítulo 2. Régimen jurídico.

Artículo 41. Vigencia y modificación de los Estatutos.

Artículo 42. Ejecutividad de los acuerdos.

Artículo 43. Recursos administrativos.

Artículo 44. Responsabilidad de la Junta de Compensación.

TÍTULO VIII. CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Artículo 45. Constitución.

TÍTULO IX. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Artículo 46. Disolución.

Artículo 47. Liquidación.

TÍTULO I. DENOMINACIÓN, DOMICILIO, OBJETO Y FINES

Artículo 1. Denominación

1.1 La «Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 2 del Sector SUS-G.1 "San Julián" del PGOU de Málaga» es una entidad urbanística colaboradora que se constituye para la ejecución de una actuación de transformación urbanística, por el sistema de compensación, en el ámbito de la Unidad de Ejecución 2 del Sector SUS-G.1 "San Julián" del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga (en adelante, también, "**Sector**", "**UE-2**" o "**Unidad de Ejecución**", "**Junta de Compensación**" o "**Entidad**" y "**PGOU**", respectivamente).

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

Artículo 2. Naturaleza

1. La Junta de Compensación, en su condición de entidad urbanística colaboradora, es un ente corporativo de Derecho Público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde la aprobación de sus estatutos.

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

3. La Junta de Compensación actúa como fiduciaria, con pleno poder dispositivo, sobre las fincas originarias o parcelas de origen de las personas propietarias de la UE-2.

Artículo 3. Normativa aplicable

1. La Junta de Compensación se regirá por los presentes Estatutos, por las Bases de Actuación que los acompañan y por la normativa aplicable.
2. Las normas de Derecho Público se aplicarán a los preceptos de los presentes Estatutos y las Bases de Actuación que regulan la organización, la formación de la voluntad de sus órganos de gobierno y las relaciones de la Junta de Compensación con la Administración actuante.
3. En el resto de las materias que se regulan en los presentes Estatutos y las Bases de Actuación serán de aplicación las normas de Derecho Privado.

Artículo 4. Domicilio

1. El domicilio de la Junta de Compensación se establece inicialmente en calle Martínez núm. 11, 29005, Málaga.
2. El domicilio de la Junta de Compensación podrá ser modificado o trasladado por acuerdo de la Asamblea General.
3. La modificación del domicilio de la Entidad no se considerará una modificación de los presentes Estatutos y sólo requerirá comunicación a la Administración actuante del acuerdo adoptado a tal efecto por la Asamblea General para su inscripción en el Registro de Entidades Colaboradoras.
4. Las sesiones de la Asamblea General de la Junta de Compensación se celebrarán en el término municipal de Málaga, sin perjuicio de su simultaneidad de forma telemática.

Artículo 5. Objeto

La Junta de Compensación tendrá por objeto la gestión, desarrollo urbanístico y urbanización de la UE-2, con solidaridad de beneficios y cargas de las personas

propietarias del suelo comprendido en su ámbito y, en su caso, por los demás titulares de aprovechamientos urbanísticos materializables en la Unidad de Ejecución, así como el desarrollo de todas las actuaciones exigidas por la ejecución del sistema de compensación de conformidad con las Bases de Actuación, los presentes Estatutos y la normativa urbanística de aplicación.

Artículo 6. Funciones

1. En cumplimiento de su objeto, la Junta de Compensación desarrollará, especialmente, las siguientes funciones:
 - a) Agrupar a los propietarios de los terrenos comprendidos dentro de su límite de actuación y, en su caso, a los titulares de aprovechamientos urbanísticos materializables en la UE-2, así como a las entidades públicas que sean titulares de bienes demaniales o patrimoniales incluidos en el ámbito de la Junta de Compensación y, en su caso, la empresa urbanizadora que se incorpore a esta, los cuales, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se integran en una acción común para la ejecución del planeamiento urbanístico y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios; y, una vez ratificado el Proyecto de Reparcelación, llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales previstas en él.
 - b) Ejercer la reparcelación forzosa de los terrenos de aquellas personas propietarias que no se adhieran a la Junta de Compensación y no hayan optado por la expropiación forzosa.
 - c) Solicitar a la Administración actuante el ejercicio de la potestad de expropiación forzosa, en beneficio de la Junta de Compensación, de los terrenos de los propietarios que hayan optado por ello conforme a los artículos 101.3.b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, "**LISTA**") y del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (en adelante, "**Reglamento**"); o, incumplan sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del establecimiento del sistema de compensación.

- d) Aprobar y fijar las condiciones de incorporación y representación de la empresa urbanizadora en la Junta de Compensación, de conformidad con los artículos 103.2 de la LISTA y 131.4 y 220.3 del Reglamento.
- e) Redactar y aprobar el Proyecto de Reparcelación de la UE-2, solicitar a la Administración actuante su ratificación, así como realizar todas las actuaciones tendentes a su desarrollo, ejecución y debida inscripción en el Registro de la Propiedad.
- f) Redactar el Proyecto de Urbanización e instar a la Administración actuante su aprobación, ejecutar las obras de urbanización de la UE-2 y solicitar a la Administración urbanística actuante su recepción conforme a lo dispuesto en los artículos 97 de la LISTA y 220 y ss. del Reglamento.
- g) Ceder a la Administración actuante las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones conforme a las determinaciones del planeamiento aplicable.
- h) Recaudar de las personas propietarias las cuotas de urbanización, indemnizaciones y demás derramas que se aprueben de conformidad con lo establecido en los presentes Estatutos, pudiendo, en caso de impago, exigir judicialmente a los miembros incumplidores su cumplimiento, instar a la Administración actuante su reclamación mediante el procedimiento administrativo de apremio, o ambas cosas a la vez.
- i) Adquirir el aprovechamiento lucrativo, la edificabilidad o las fincas resultantes de valor equivalente al importe de los costes de urbanización de aquellos propietarios que, hayan suscrito o no la iniciativa, opten por esta posibilidad para el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas (art. 101.3.a de la LISTA).
- j) Formalizar operaciones de crédito para la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos afectados.

- k) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los componentes de la Junta de Compensación ante cualquier autoridad u administración pública y terceros.
- l) Solicitar el otorgamiento de los beneficios fiscales previstos en las disposiciones legales aplicables.
- m) Adquirir, poseer, enajenar, gravar, o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la Junta de Compensación, actuando como fiduciaria con poder dispositivo sobre las fincas originales o iniciales, sin que la incorporación de las personas propietarias a la Junta de Compensación comporte la transmisión a la misma del dominio de las fincas afectadas.
- n) Ceder a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, la titularidad dominical de todos los terrenos que deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita, conforme a las determinaciones del planeamiento aplicables.
- o) Contratar a una empresa urbanizadora que asuma la financiación de la actuación, que podrá además prestar sus servicios profesionales especializados, de acuerdo con las condiciones libremente pactadas con la Entidad en los términos establecidos en los presentes Estatutos.
- p) Contratar a la empresa constructora encargada de la ejecución material de las obras de urbanización o, en su caso, edificación.
- q) Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación que a cada uno de los miembros correspondan en los bienes que constituyan, en su caso, el patrimonio de la Junta de Compensación.
- r) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Colaboradoras y mantener los datos de la Entidad debidamente actualizados en el citado registro administrativo.

- s) Interesar de los órganos competentes la aprobación o ratificación, según proceda, de los Proyectos de Urbanización, Reparcelación y Expropiación.
- t) La realización de toda clase de actos jurídicos conducentes a los fines de la Entidad, incluyendo la celebración de todas las operaciones que sean usuales en el tráfico financiero o bancario.
- u) En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan, según las disposiciones que le resulten de aplicación.

2. En el supuesto del apartado c) del apartado anterior, la expropiación forzosa se acordará por la Administración urbanística actuante, siendo beneficiaria la Junta de Compensación, y la titularidad de los terrenos expropiados será atribuida a esta, quien los incorporará a la gestión común.

3. Los terrenos expropiados en beneficio de la Junta de Compensación serán adjudicados, previas las oportunas operaciones de compensación, entre sus miembros proporcionalmente a las cuotas que les correspondan, salvo que la Asamblea General acuerde mantener su propiedad en común o su adjudicación a un juntero o a un tercero para el mejor cumplimiento de sus fines.

TÍTULO II. ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

Artículo 7. Administración actuante

1. La Junta de Compensación ejercerá sus funciones bajo la tutela y control del Ayuntamiento de Málaga, que tendrá la consideración de Administración actuante a los efectos previstos en los artículos 89, 101 de la LISTA y 220 del Reglamento¹ (en adelante, "**Administración actuante**").

2. La Administración actuante designará un representante en la Junta de Compensación, con independencia de los representantes que haya de designar, en su caso, por su condición de titular de suelo y/o de aprovechamiento urbanístico.

3. El representante de la Administración actuante actuará en los órganos de la Entidad con voz, pero sin voto.

4. Corresponde a la Administración actuante ejercer las atribuciones que resulten de la legislación vigente y, señaladamente, las siguientes:

- a) Tramitar las Bases de Actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación.
- b) Inscribir el acuerdo de aprobación de los Estatutos y Bases y de la escritura de constitución de la Entidad en el Registro de Entidades Colaboradoras.
- c) Aprobar la disolución de la Entidad previa verificación del cumplimiento de sus fines.
- d) Dirigir, inspeccionar y controlar la actividad de ejecución urbanística en la UE-2.

¹ No obstante, si en virtud de la distribución competencial de la Corporación local, la condición de Administración actuante debiera corresponder a la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras de Málaga, las referencias al Ayuntamiento de Málaga se entenderán efectuadas, a estos efectos, a la referida Gerencia.

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

TÍTULO III. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y DURACIÓN

Artículo 8. Ámbito

1. El ámbito territorial de la Junta de Compensación es el correspondiente a la UE-2 del Sector, delimitado en el plano "delimitación unidades de ejecución" del Plan Parcial.

La superficie de la Unidad de Ejecución, conforme a una medición topográfica reciente, es de 210.869,60 m².

Artículo 9. Duración

1. La Junta de Compensación tendrá la duración exigida para el cumplimiento de sus fines.

2. La disolución de la Junta de Compensación se producirá por el cumplimiento de los fines para los que ha sido creada conforme a lo dispuesto en el artículo 46 de estos Estatutos.

3. La disolución de la Junta de Compensación no podrá acordarse por la Administración actuante hasta que esta haya cumplido todos sus compromisos de ejecución urbanística.

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

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

conforme al procedimiento para la delimitación de unidades de ejecución previsto en el artículo 99.5 de la LISTA.

2. 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.

TÍTULO IV. REQUISITOS DE INCORPORACIÓN

Artículo 11. Composición de la Junta de Compensación

1. La Junta de Compensación se integra por las personas, físicas o jurídicas, públicas o privadas, propietarias de terrenos incluidos en la UE-2 y por los titulares de aprovechamiento urbanístico materializable en la Unidad de Ejecución.
2. También podrá formar parte de la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que eventualmente se incorporen a la Junta conforme a las previsiones de estos Estatutos y de las Bases de Actuación.

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

4. El Ayuntamiento de Málaga se integrará en la Junta de Compensación como Administración actuante y también, en su caso, como propietario de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución.

Artículo 12. Clases de miembros

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

Artículo 13. Miembros fundadores

Serán miembros fundadores las personas propietarias de terrenos comprendidos en la UE-2 o de aprovechamiento materializable en el mismo que hayan formulado la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación y se constituyan en promotores de la Junta de Compensación.

Artículo 14. Miembros adheridos

1. Serán miembros adheridos las personas propietarias de terrenos integrados en la UE-2 o de aprovechamiento materializable en el mismo que se incorporen o adhieran a la Junta de Compensación.

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

3. Las personas propietarias de terrenos integrados en la UE-2 o de aprovechamiento materializable en el mismo que no hayan formulado la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación podrán solicitar la adhesión o incorporación a la Junta de Compensación en los siguientes plazos:

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

En la notificación que se practique a tal efecto se advertirá que la falta de incorporación a la Junta de Compensación comportará la aplicación del régimen de reparcelación forzosa conforme a lo dispuesto en el artículo 103.4 de la LISTA.

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

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

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

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

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

7. Las personas propietarias podrán optar en el plazo señalado en la letra a) del apartado tercero de este artículo por no participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitar la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieren afectos a la gestión de la UE-2.

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

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

Artículo 15. Titularidades especiales

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

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

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

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

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

Artículo 16. Empresa urbanizadora y empresa constructora

1. En cualquier momento podrá incorporarse a la Junta de Compensación una o varias empresas urbanizadoras que asuman la financiación de la actuación, y que

podrán prestar sus servicios profesionales especializados de acuerdo con las condiciones libremente pactadas entre ambas partes.

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

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

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

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

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

6. La empresa urbanizadora a la que se refiere este artículo podrá ser distinta de la empresa constructora, entendiéndose por tal aquella persona física o jurídica encargada de la ejecución material de las obras de urbanización o, en su caso, edificación.

7. La empresa constructora será contratada por la Junta de Compensación por mayoría simple del total de las cuotas de urbanización o, en su caso, por la empresa urbanizadora.

TÍTULO V. ÓRGANOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 17. Órganos de gobierno de la Junta

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

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

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

3. Los cargos en los órganos de gobierno de la Junta de Compensación podrán ser retribuidos y recaer en personas físicas o jurídicas, a través, en este último caso, de un representante que sea persona física.

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

Capítulo 1. Asamblea General

Artículo 18. Naturaleza

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

2. También participará en la Asamblea General, con voz y sin voto, el representante de la Administración actuante.

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

Artículo 19. Clases de Asamblea General

1. Las sesiones de la Asamblea General podrán ser ordinarias y extraordinarias.

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

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

b) Dentro de los tres (3) últimos meses de cada año, se convocará para conocer y aprobar el Presupuesto del ejercicio económico siguiente.

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

4. La Asamblea General extraordinaria se reunirá cuando lo estime necesario el Presidente, o lo soliciten por escrito miembros que representen, al menos, el treinta por ciento (30%) de las cuotas de la Entidad, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar, y en cuyo caso el Presidente deberá convocar la Asamblea General extraordinaria solicitada dentro de los quince (15) días naturales siguientes a la solicitud.

Artículo 20. Facultades de la Asamblea General

1. Corresponden a la Asamblea General las facultades siguientes:

- a) Aprobar el Proyecto de Reparcelación y sus modificaciones, e instar a la Administración actuante su ratificación.
- b) Aprobar la modificación de los presentes Estatutos para lo que se requerirá el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento (50%) de los coeficientes de participación en la Entidad.
- c) Aprobar la adhesión a la Junta de Compensación de nuevos miembros.
- d) Aprobar la memoria y cuentas de cada ejercicio económico.
- e) Aprobar el presupuesto de cada ejercicio económico que se corresponderá con el año natural.
- f) Aprobar las derramas de urbanización ordinarias para atender a los gastos de urbanización previstos en el presupuesto anual, así como fijar los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias.
- g) La imposición de derramas extraordinarias para atender gastos no previstos en el presupuesto anual o para enjugar el déficit temporal de este.
- h) Acordar, en su caso, la constitución de las garantías que hayan sido exigidas por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- i) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados, en los términos previstos por el artículo 6.1.j) de estos Estatutos.
- j) Acordar la incorporación de una empresa urbanizadora con el quorum previsto en el artículo 16.3 de los presentes Estatutos.
- k) Contratar las obras de urbanización salvo que ello corresponda a la empresa urbanizadora.

- l) Valorar y aprobar las obras de urbanización ejecutadas y otros gastos de urbanización sufragados con anterioridad a la constitución de la Entidad por algunos de sus miembros o terceros que les deban ser compensados o reembolsados.
- m) Ejercitar toda clase de actos y negocios jurídicos de disposición, incluso los de riguroso dominio, respecto de las fincas aportadas por los miembros, o adquiridas por la Junta de Compensación, con la limitación que entraña el carácter de titular fiduciario de la Junta de Compensación.
- n) Instar de la Administración competente la expropiación forzosa por incumplimiento de las obligaciones por los miembros de la Junta de Compensación o la de aquellos propietarios que la hubieran solicitado en forma.
- o) Acordar la disolución de la Junta de Compensación con arreglo a lo previsto en el Título IX de estos Estatutos.
- p) Aceptar a nuevos miembros de la Entidad con posterioridad a su constitución y a los plazos establecidos en los presentes Estatutos para que las personas propietarias puedan adherirse a la Junta de Compensación.
- q) Aprobar, en su caso, la remuneración de los cargos de la Junta de Compensación.
- r) Cualesquiera otros asuntos que afecten con carácter relevante a la vida de la Entidad y así se determine por la propia Asamblea General.

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

Artículo 21. Derecho de asistencia

1. Podrán asistir a las sesiones de la Asamblea General las personas físicas y los representantes de las personas jurídicas en quienes concurren la calidad de miembro de la Junta de Compensación, por sí o mediante representación conferida a otra persona, con las limitaciones y requisitos establecidos en estos Estatutos.
2. Tendrá eficacia la delegación de voto cuando se emita en documento en que conste la sesión de que se trate.
3. Será válido el apoderamiento general otorgado para representar al poderdante en los órganos de la Junta de Compensación, siempre y cuando incorporen facultades bastantes para el acuerdo de que se trate.

Artículo 22. Convocatoria

1. Las reuniones de la Asamblea General ordinaria o extraordinaria serán convocadas por el Secretario, por orden del Presidente, mediante carta certificada u otro medio que permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante (incluido el correo electrónico), recibida por los miembros de la Junta de Compensación, con, al menos, cinco (5) días naturales de antelación a la fecha en que hayan de celebrarse.
2. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión, así como los puntos del orden del día que hayan de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, excepto en el supuesto previsto en el artículo 23.4 de los presentes Estatutos.
3. La Asamblea General podrá celebrarse por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, o por cualquier medio que permita la conexión entre los participantes en tiempo real y en unidad de acto. En este caso, se indicará en la convocatoria el sistema de conexión y, en su caso, los lugares en los que estarán disponibles los medios técnicos necesarios para asistir y participar en la reunión. Los acuerdos se entenderán adoptados en el lugar donde esté la Presidencia.

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

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

Artículo 23. Constitución

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurran, por sí o debidamente representados, miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el cincuenta por ciento (50%) de las cuotas definidas en el artículo 34 de los presente Estatutos.

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

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

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

Artículo 24. Régimen de sesiones

1. Con carácter general, los acuerdos se adoptarán por la mayoría de las cuotas, presentes o representadas, que asistan a la sesión (mayoría simple), computándose las participaciones en la forma señalada en el artículo 34 de estos Estatutos y, en caso de empate, el voto del Presidente tendrá calidad dirimente.

2. Los acuerdos de modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación, señalamiento de cuotas y rectificación de estas requerirán, en todo caso, el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento (50%) de dichas cuotas.

3. Para la aprobación del Proyecto de Reparcelación será necesario el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento (50%) de las cuotas de participación en la Entidad, sin perjuicio de su ratificación por el Ayuntamiento.

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

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

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

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

Artículo 25. Reajuste de cuotas

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

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

Artículo 26. Actas y certificaciones

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

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

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

Capítulo 2. Presidente y Vicepresidente

Artículo 27. Nombramiento

El Presidente y, en su caso, el Vicepresidente, serán designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá duración de cuatro (4) años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

Artículo 28. Funciones

1. Serán funciones del Presidente:

- a) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandatos y poderes generales a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, tanto en el ámbito judicial como extrajudicial.
- b) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad.
- c) Autorizar los actos de la Asamblea General, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- d) La disposición mancomunada de los fondos de la Junta de Compensación conforme a lo dispuesto en la Base de Actuación XXIII.
- e) La elevación al Ayuntamiento del Proyecto de Reparcelación tras su aprobación o cuando, por cualquier circunstancia no pudiera alcanzarse su aprobación en la Asamblea General tras dos (2) votaciones.
- f) Requerir a los miembros de la Junta de Compensación el pago de las cantidades para atender a los gastos de la actuación fijando la forma y plazos en que han de satisfacerse; y proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades adeudadas.
- g) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General.

h) En general, todas aquellas funciones que no se atribuyan expresamente a la Asamblea General o el Consejo Rector o sean delegadas expresamente por estos órganos.

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

Capítulo 3. Del Secretario

Artículo 29. Nombramiento

1. Actuará de Secretario de la Asamblea General la persona designada por esta, pudiéndose nombrar un suplente de este.

2. El Secretario, que actuará con voz y sin voto en los órganos de la entidad, levantará acta de las reuniones de la Asamblea General, haciendo constar el resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados, y expidiendo certificaciones con el visto bueno del Presidente.

Artículo 30. Funciones

Serán funciones del Secretario:

- a) Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General y llevar el libro de actas de las citadas reuniones.
- b) Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General, transcribiéndolas en el libro de actas correspondiente.
- c) Llevar un libro de registro en el que se relacionarán todos los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus datos personales, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos que a cada uno corresponden.

- d) Representar a la Junta de Compensación ante la Administración actuante o cualquier otra Administración u organismo con competencias sectoriales, a efectos puramente administrativos.
- e) Expedir las certificaciones de los actos y acuerdos de los órganos de la Junta de Compensación.
- f) Custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación.
- g) Llevar la contabilidad social y las obligaciones tributarias formales, salvo que el Presidente encomiende estas tareas a otra persona.
- h) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General, el Consejo Rector o el Presidente.

Artículo 31. Sustitución

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

TÍTULO VI. MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 32. Derechos

1. La Junta de Compensación estará integrada por las personas propietarias promotoras de la actuación, por las que se incorporen a la Entidad conforme a lo previsto en los presentes Estatutos, por un representante de la Administración actuante y, en su caso, por una o varias empresas urbanizadoras.

2. Entre otros, serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- a) Asistir, presentes o representados, y participar con voz y voto en las reuniones de la Asamblea General de la Junta de Compensación e intervenir en la adopción de los acuerdos proporcionalmente a la cuota que represente su aportación, salvo el Ayuntamiento de Málaga cuando actúe en calidad de Administración actuante, que tendrá voz pero no voto.
- b) Intervenir en la elección de los cargos sociales y ser elegibles para los mismos.
- c) Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición de los terrenos de su propiedad, quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones del vendedor dentro de la Junta de Compensación. Esta subrogación se producirá incluso cuando las enajenaciones se realicen libres de cargas urbanísticas y de urbanización.
- d) Adquirir la titularidad de las parcelas que les sean adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación.
- e) Impugnar los acuerdos y resoluciones de la Asamblea General y el Consejo Rector de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en estos Estatutos y en la legislación vigente.
- f) Participar en los beneficios que se obtengan por la Entidad como resultado de su gestión urbanística en proporción a su participación en la misma.

- g) Adquirir, cuando así lo soliciten, y en la proporción que les corresponda, los aprovechamientos adjudicados a la Junta de Compensación como pago en especie de los gastos de urbanización de las personas propietarias que hayan optado por el abono de sus costes de urbanización con parte del aprovechamiento lucrativo que pudiera corresponderles.
- h) Presentar proposiciones y sugerencias ante los órganos de gobierno de la Junta de Compensación.
- i) Cuantos derechos les correspondan conforme a lo dispuesto en los presentes Estatutos, Bases de Actuación y en las disposiciones normativas aplicables.

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

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

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

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

Artículo 33. Obligaciones

Los miembros de la Junta de Compensación tendrán, entre otras, las siguientes obligaciones:

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

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

Artículo 34. Cuotas de participación en la Entidad

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

habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida, y en el supuesto de no declararse alguna carga o de que las declaradas no se ajustasen a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar en el momento de la compensación serán a cargo del propietario que hubiera cometido la omisión, manteniéndose las cargas sobre las parcelas que le correspondan.

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

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

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

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

TÍTULO VII. RÉGIMEN ECONÓMICO Y JURÍDICO

Capítulo 1. Régimen Económico

Artículo 35. Ingresos de la Junta de Compensación

Constituyen los ingresos de la Junta de Compensación:

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

Artículo 36. Aportaciones de los miembros

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

2. En todo caso, la cuantía de las aportaciones será proporcional a la cuota de participación de cada miembro establecida por la Asamblea General, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 34 de estos Estatutos.

Artículo 37. Pago de las cuotas de urbanización

1. El ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación se realizará dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la notificación del acuerdo del Presidente que establezca la obligación del pago, conforme al programa establecido al respecto; transcurrido 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, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida en un plazo de quince (15) días, a contar desde la notificación del nuevo requerimiento que se le practique por el Presidente de la Entidad.

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

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

Artículo 38. Gastos de la Junta de Compensación

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

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

válidamente acordada por los órganos de gobierno de la Junta de Compensación.

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

Artículo 39. Gastos anticipados

1. Los gastos de urbanización que se hayan satisfecho anticipadamente por las personas propietarias que hayan actuado como promotores de la actuación en beneficio de la gestión común serán de cuenta de la Junta de Compensación.
2. Las personas propietarias que hayan incurrido en gastos anticipados deberán solicitar a la Asamblea General su reconocimiento aportando la justificación documental correspondiente, en la que deberá acreditarse su efectivo abono.
3. Corresponde a la Asamblea General reconocer los gastos anticipados reclamados, pudiendo, a tal efecto, solicitar la documentación o información que estime oportuna.

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

Artículo 40. Contabilidad

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

2. A tal efecto, la Junta de Compensación podrá contratar personal o empresas especializadas para la llevanza de la contabilidad de la gestión económica de la Junta de Compensación y su fiscalidad.

Capítulo 2. Régimen jurídico

Artículo 41. Vigencia y modificación de los Estatutos

1. Los presentes Estatutos, una vez aprobados conforme a la normativa de aplicación, serán obligatorios para la Administración actuante y los miembros de la Junta de Compensación.

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

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

4. No se considerará modificación de los Estatutos el cambio de domicilio social que se apruebe por la Asamblea General y de las personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos de los órganos de gobierno de la Entidad. Dichos acuerdos

deberán ser comunicados a la Administración actuante para su inscripción en el Registro de Entidades Colaboradoras.

Artículo 42. Ejecutividad de los acuerdos

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

Artículo 43. Recursos administrativos

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

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

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

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

4. Solamente podrán recurrir contra los acuerdos de la Asamblea General y el Consejo Rector los miembros que hubieran asistido a la reunión por sí o debidamente representados y hubieran votado en contra de los acuerdos

impugnados, y los no asistentes dentro del plazo de un (1) mes desde su notificación.

Artículo 44. Responsabilidad de la Junta de Compensación

1. La Junta de Compensación será directamente responsable frente a la Administración actuante de la ejecución de la actuación de transformación urbanística que constituye su objeto.
2. La incorporación de empresa urbanizadora no enerva la responsabilidad de la Junta de Compensación frente a la Administración actuante.

TÍTULO VIII. CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 45. Constitución

1. La constitución de la Junta de Compensación se realizará conforme al procedimiento establecido en la normativa de aplicación (art. 217 del Reglamento).
2. La constitución de la Junta de Compensación se realizará mediante escritura pública que otorgarán los miembros promotores.
3. En la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación se designarán los cargos de los órganos de gobierno.
4. Al otorgamiento de la escritura de constitución los promotores deberán citar a todas las personas propietarias o interesadas afectadas.
5. En la escritura de constitución deberán constar las siguientes determinaciones:
 - a) Relación de las personas propietarias y, en su caso, empresa urbanizadora.
 - b) Relación de las fincas de que sean titulares.
 - c) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos de los órganos previstos en los Estatutos.
 - d) Acuerdo de constitución como Junta de Compensación.
6. Una copia autorizada de la escritura y de los Estatutos y Bases de Actuación se trasladará a la Administración actuante para que proceda, en su caso, a adoptar acuerdo de aprobación definitiva, momento a partir del cual la entidad colaboradora adquirirá personalidad jurídica. Igualmente, corresponde a la Administración actuante adoptar el acuerdo de aprobación de la constitución de la Entidad.

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

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

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

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

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

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

TÍTULO IX. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 46. Disolución

1. La Junta de Compensación se disolverá por acuerdo de la Asamblea General cuando se haya dado pleno cumplimiento a todos sus compromisos de ejecución urbanística.

2. En todo caso, la disolución de la Junta de Compensación requerirá para su efectividad de la aprobación por la Administración actuante. No procederá la aprobación de la disolución de la Entidad mientras no se verifique el cumplimiento de sus obligaciones, incluyendo la aprobación de la liquidación definitiva de la actuación.

3. Del acto de aprobación de la disolución de la Junta se dará traslado al Registro de Entidades Colaboradoras para su debida constancia.

4. Procederá igualmente la disolución de la Junta de Compensación en los demás supuestos previstos en la legislación vigente.

5. Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, conforme a lo regulado en el artículo 10 de los presentes Estatutos, las fincas de resultado de aquellos propietarios que hayan cumplido sus deberes urbanísticos, incluso de forma anticipada a la terminación de la totalidad de la urbanización, podrán quedar exoneradas de la afección urbanística en los términos previstos en el artículo 92.6 de la LISTA y 220.5, 163 y 164 del Reglamento.

Artículo 47. Liquidación

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

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

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