Sesión ordinaria del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras celebrada el día 12 de junio de 2025.

Texto de uno de sus acuerdos:

Punto nº 2.- El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras conoció propuesta de la Delegada de Urbanismo, de fecha 6 de junio de 2025, que dice:

"Expediente: ES001
Asunto: Propuesta al Consejo Rector.
Proyecto: MODELO GENERAL MUNICIPAL DE PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COMPENSACIÓN. MODALIDAD JUNTA DE COMPENSACIÓN.

PROPUESTA

El Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, emite el siguiente informe para su elevación al Consejo Rector con fecha 4 de junio de 2025 y CSV: 7tkdWO45Al1Dc99CJYVZyw==

INFORME PROPUESTA

PRIMERO.- Corresponde a las Administraciones Publicas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, la dirección, inspección y control de toda actividad de ejecución urbanística, con la participación, en los términos de la Ley, de los particulares, sean o no personas propietarias de los terrenos, según dispone el artículo 89 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

SEGUNDO.- Establece el artículo 100 de la citada Ley que para cada unidad de ejecución, se determinará el sistema de actuación, en el que deba desarrollarse la actividad de ejecución, señalándose el de compensación, expropiación y cooperación.

El sistema de compensación es de gestión privada y los de cooperación y expropiación son de gestión pública.

TERCERO.- Señala el artículo 101 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que en el sistema de compensación, las personas responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización de la unidad de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento urbanístico aplicable.

Para llevar a cabo la actividad de ejecución, la Administración actuante y las personas responsables de la ejecución se constituyen en Junta de Compensación, en los términos previstos en el artículo 103.

El sistema de compensación comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas. Las personas propietarias que no lo hubiesen hecho con antelación deberán decidir entre:

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.

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	1/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

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 de que se trate.

CUARTO.- Según el art. 102 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (LISTA) la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación corresponderá, entre otros, a las personas propietarias que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, que se constituirán en Junta de Compensación, salvo en los casos previstos en el apartado 7 del artículo 103 de la Ley.

QUINTO.- Establece el artículo 217 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 (RGLISTA) que los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución podrán solicitar a la Administración actuante la aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación mediante la constitución de una Junta de Compensación.

En el artículo 217.2 del RGLISTA se señala que "la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación deberá incluir las siguientes determinaciones:

a) Un proyecto de bases y estatutos de la Junta de Compensación con el contenido mínimo recogido en el artículo 218.
b) La justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa, conforme a los parámetros estimativos de las bases para el desarrollo y ejecución, o a lo establecido en el instrumento de ordenación o por la Administración actuante.
c) Garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación de transformación urbanística prevista en el artículo 195 por un importe no inferior al siete por ciento de los gastos de urbanización.

SEXTO.- Por su parte el artículo 219.6 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece que *"Podrá prescindirse del procedimiento de aprobación de bases y estatutos si el Ayuntamiento previamente hubiera aprobado un modelo general municipal de bases y estatutos, y los propietarios que formulen la iniciativa hubieran consentido su aplicación. Dicho modelo general incorporará el contenido recogido en el artículo 218. El consentimiento de los propietarios al modelo general deberá efectuarse en escritura pública o documento administrativo."*

Esta Administración ha redactado un modelo general municipal de bases y estatutos de actuación de transformación urbanística del sistema de actuación por compensación, por modalidad de Junta de compensación, que previa aprobación por el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, lo someterá al trámite de información pública por el plazo de un mes mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la provincia y en el portal web de esta Administración.

Finalizado el trámite de información pública, si no se hubieren presentado alegaciones, el Ayuntamiento publicará el texto definitivo del modelo general en el Boletín Oficial de la provincia, lo que determinará su entrada en vigor.

SEXTO.- Corresponde a la Agencia Publica Administrativa Local, Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, aprobar los expedientes de ejecución del planeamiento de acuerdo con lo previsto en el artículo 6.13 del Texto Refundido de los Estatutos de la entidad, aprobados el 3 de junio de 2013 y publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga el 13 de junio de 2013.

PROPUESTA DE ACUERDO:

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	2/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

A la vista de cuanto antecede y de conformidad con lo establecido en los Estatutos de la GMU, se propone a la Concejala Delegada de Urbanismo, que eleve la propuesta del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística al Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras para que adopte los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Aprobar el modelo general municipal de bases y estatutos de actuación de transformación urbanística del sistema de actuación por compensación, modalidad Junta de Compensación, que se incluye a continuación de la presente propuesta.

SEGUNDO.- Someter a información pública por el plazo de un mes mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la provincia y en el portal web de esta Administración. Finalizado el mismo, si no se hubieren presentado alegaciones, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo, publicándose el texto definitivo del modelo general en el Boletín Oficial de la provincia Málaga.

Habiéndose informado por la responsable de su tramitación, con fecha 5 de junio de 2025, que el expediente se encuentra concluso en todos sus trámites para su presentación ante el Consejo Rector de la GMU, se eleva la propuesta del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística a fin de que se adopten los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Aprobar el modelo general municipal de bases y estatutos de actuación de transformación urbanística del sistema de actuación por compensación, modalidad Junta de Compensación, que se incluye a continuación de la presente propuesta.

SEGUNDO.- Someter a información pública por el plazo de un mes mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la provincia y en el portal web de esta Administración. Finalizado el mismo, si no se hubieren presentado alegaciones, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo, publicándose el texto definitivo del modelo general en el Boletín Oficial de la provincia Málaga.

MODELO GENERAL MUNICIPAL DE PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COMPENSACIÓN

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL ÁMBITO ***[denominación del sector/unidad de ejecución a desarrollar]***

ÍNDICE

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1º.- Denominación.
Artículo 2º.- Naturaleza.
Artículo 3º.- Ámbito de actuación.
Artículo 4º.- Domicilio social.
Artículo 5º.- Administración actuante.
Artículo 6º.- Objeto y fines de la Junta de Compensación.
Artículo 7º.- Constitución de la Junta de Compensación.
Artículo 8º.- Duración de la Junta de Compensación.

TÍTULO II.- MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

CAPÍTULO I.- MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Artículo 9º.- Composición de la Junta de Compensación.
Artículo 10º.- Clase de socios.
Artículo 11º.- Socios fundadores.

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	3/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Artículo 12º.- Socios adheridos.
Artículo 13º.- Incorporación de empresas urbanizadoras.
Artículo 14º.- Situaciones legales de los miembros.
Artículo 15º.- Cuotas de participación.

CAPÍTULO II.- DERECHOS Y OBLIGACIONES.

Artículo 16º.- Derechos y obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.
Artículo 17º.- Incumplimiento de los deberes por parte de los miembros de la Junta.

TÍTULO III.- DEL GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

CAPÍTULO I.- ÓRGANOS DE GOBIERNO

Artículo 18º.- Órganos de gobierno y administración.

CAPÍTULO II.- LA ASAMBLEA GENERAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 19º.- Asamblea General .Naturaleza y Composición.
Artículo 20º.- Facultades de la Asamblea General.

CAPÍTULO III.- EL CONSEJO RECTOR

Artículo 21º.- Composición del Consejo Rector.
Artículo 22º.- Facultades del Consejo Rector.

CAPÍTULO IV.- FUNCIONAMIENTO DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO

Artículo 23º.- Régimen de sesiones.
Artículo 24º.- Convocatorias
Artículo 25º.- Constitución de la Asamblea y del Consejo Rector.
Artículo 26º.- Acuerdos.
Artículo 27º.- Actas y certificaciones..

CAPÍTULO V.- LOS CARGOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 28º.- El Presidente.
Artículo 29º.- El Vicepresidente
Artículo 30º.- El Secretario
Artículo 31º.- El Vicesecretario
Artículo 32º.- El Tesorero
Artículo 33º.- El Gerente
Artículo 34º.- Gratuidad de los cargos sociales.

TÍTULO IV.- DEL RÉGIMEN ECONÓMICO Y JURÍDICO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

CAPÍTULO I.- RÉGIMEN ECONÓMICO

Artículo 35º.- Ejercicio económico.
Artículo 36º.- Presupuesto.
Artículo 37º.- Recursos económicos de la Junta de Compensación.
Artículo 38º.- Gastos anticipados.
Artículo 39º.- Recaudación.

CAPÍTULO II.- RÉGIMEN JURÍDICO

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	4/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Artículo 40º.- Vigencia de los Estatutos.
Artículo 41º.- Órgano del control urbanístico.
Artículo 42º.- Ejecución de los acuerdos
Artículo 43º- Recursos
Artículo 44º.- Responsabilidad ante Administración urbanística actuante.
Artículo 45º.- Acciones jurisdiccionales.

TÍTULO V.- DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 46º.- Causas de disolución.
Artículo 47º.- Disolución y liquidación de la Junta de Compensación.
Artículo 48º.- Funciones de los liquidadores.
Artículo 49º.- Terminación del cargo de liquidador.
Artículo 50º.- Destino del patrimonio común.
Artículo 51º.- Extinción de la personalidad jurídica.

DISPOSICIÓN FINAL.

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1º.- Denominación.

La denominación de esta entidad urbanística colaboradora es Junta de Compensación *[nombre]*, que se regirá por los presentes Estatutos y, en lo no dispuesto por éstos, por lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) y en el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 (en adelante RGLISTA) o en la normativa que se resulte de aplicación en cada momento.

Artículo 2º.- Naturaleza.

La Junta de Compensación es un ente corporativo de Derecho Público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines, que asume frente al Ayuntamiento de Málaga, en su ámbito de actuación, la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

La Junta de Compensación quedará integrada por los propietarios promotores de la iniciativa de la actuación urbanística y todos aquellos que se hallen adheridos al sistema de compensación mediante incorporación a la misma y, en su caso, por las empresas urbanizadoras.

Artículo 3º.- Ámbito de actuación.

La Junta de Compensación llevará a cabo su actividad en la unidad de ejecución *[denominación de la unidad de ejecución]* delimitada por el instrumento de ordenación *[instrumento de ordenación que se ejecuta]*, cuya aprobación definitiva se produjo por acuerdo de *[indicar órgano que adopta el acuerdo, fecha del acuerdo y publicación]*.

Artículo 4º.- Domicilio.

Se establece el domicilio social de la Junta de Compensación en *[domicilio]*.
A efecto de notificaciones, el domicilio se fija en *[domicilio]*.

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	5/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

No obstante lo anterior, las reuniones de la Asamblea General y, en su caso del Consejo Rector, tendrán lugar en el municipio de Málaga, por ser el ámbito en el que la Administración actuante ejerce sus funciones de tutela, vigilancia y control, además de facilitar la asistencia de todos los miembros.

Artículo 5º.- Administración actuante.

1. La Junta de Compensación actuará bajo el control y tutela del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, que tendrá la condición de Administración urbanística actuante.

2. Un representante de la Administración urbanística actuante formará parte con voz, pero sin voto, de la Asamblea General y del Consejo Rector de la Junta.

3. En su condición de Administración actuante, corresponde al Ayuntamiento de Málaga:

a) Inscribir la Junta de Compensación en el Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, así como todos aquellos acuerdos de la Entidad que reglamentariamente deban quedar inscritos.

b) Resolver los recursos de alzada que se interpongan contra los acuerdos de la Junta de Compensación, conforme a lo previsto en estos Estatutos.

c) Ejercer la expropiación forzosa en beneficio de la Junta de Compensación respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella y que lo soliciten expresamente.

d) A requerimiento de la Junta de Compensación, ejercer la expropiación forzosa en beneficio de la propia Junta respecto de los terrenos de los miembros que incumplan sus obligaciones.

e) A requerimiento de la Junta de Compensación, utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de sus miembros.

f) Proteger la legalidad urbanística en el ámbito y ejercer las facultades de inspección y control urbanístico.

g) Extender acta administrativa de recepción de la urbanización.

h) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación

i) Y, en general, cuantas otras atribuciones resulten de aplicar el ordenamiento urbanístico.

Artículo 6º.- Objeto y fines de la Junta de Compensación.

1. Constituye el objeto de esta Junta de Compensación, en cumplimiento con lo dispuesto en la legislación vigente, la actividad de gestión y ejecución, en régimen de equitativa distribución, de los beneficios y las cargas derivados de la actuación de transformación urbanística, para lo cual la Junta de Compensación realizará las siguientes actividades:

a) La redacción de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, así como su realización, llevando a cabo las operaciones previstas y necesarias para ello, asumiendo frente al Ayuntamiento de Málaga la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización previstas en el instrumento de ordenación.

b) Sufragar íntegramente las obras de urbanización previstas en el respectivo proyecto.

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	6/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

c) La transmisión al Ayuntamiento de Málaga, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que formen parte de los bienes que deben cederse conforme a las previsiones de la LISTA, así como de las obras e instalaciones de la urbanización que deban ejecutar a su costa.

d) La transmisión al Ayuntamiento de Málaga, o su compensación económica, de las parcelas edificables de cesión obligatoria correspondientes a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística, así como las parcelas cuyo aprovechamiento urbanístico exceda del aprovechamiento subjetivo que corresponde al propietario del suelo.

e) Asumir todos los gastos relativos al mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y los servicios hasta la recepción de la urbanización por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

f) Realizar en la forma prevista en estos Estatutos, la adjudicación de las parcelas edificables que resultaren de la Reparcelación entre los asociados integrados en la Junta. Dichas parcelas serán inscritas en el Registro de la Propiedad de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística y en la legislación hipotecaria.

g) Verificar la sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares, que se producirá con arreglo a los criterios empleados para la Reparcelación.

h) Verificar la efectiva adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo exterior que deban satisfacer sus derechos en el seno de la unidad de ejecución.

2. Para el cumplimiento de estos fines, la Junta de Compensación tendrá las siguientes facultades, que se enuncian a titulo meramente indicativo, que no limitativo:

a) Redactar e impulsar la tramitación de cuantos documentos y proyectos sean precisos para la ejecución del instrumento de ordenación de su ámbito de actuación, dando cumplimiento a lo exigido por la LISTA y su Reglamento General y de acuerdo con sus Estatutos y Bases de Actuación.

b) Actuar como fiduciaria, con pleno poder dispositivo, sobre los bienes y derechos aportados por los propietarios miembros, incluso a título de aportación forzosa, sin más limitaciones que las establecidas en los presentes Estatutos.

c) Solicitar del Ayuntamiento de Málaga, como Administración urbanística actuante, el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas a la Junta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 220 del RGLISTA.

d) Solicitar del Ayuntamiento de Málaga, como Administración urbanística actuante, el ejercicio de la expropiación forzosa en beneficio de la Junta respecto de los bienes y derechos de los propietarios que así lo hayan solicitado, así como de los bienes y derechos de los propietarios que incumplan las obligaciones contraídas, a tenor de lo establecido en el artículo 101.4 de la LISTA.

e) La gestión y defensa de los intereses comunes de los componentes de la Junta de Compensación ante cualesquier autoridad, organismos de la administración del Estado, autonomía o municipio, así como ante los particulares, jueces y tribunales, en todos los grados y jurisdicciones.

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	7/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

f) Para hacer frente a los gastos de urbanización la Junta podrá enajenar y gravar terrenos, incluso con garantía hipotecaria, bien incorporados a ella por expropiación o por reparcelación forzosa, o bien aportados por sus miembros, previo acuerdo adoptado por estos últimos en Asamblea General, con el quórum previsto en los presentes Estatutos, y ello siempre que se hubieran reservado a tal fin en el proyecto de reparcelación.

g) Solicitar y gestionar las exenciones y, en su caso, bonificaciones fiscales previstas por la pertinente legislación general y autonómica conforme a lo previsto en el artículo 103.5 LISTA y 166 y 222.8 del RGLISTA.

h) El ejercicio del derecho a exigir de las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, el reintegro de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y en su caso de telefonía, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios.

i) Solicitar las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

j) Adquirir, poseer, gravar, enajenar los bienes y derechos, así como suscribir toda clase de contratos, que sean necesarios para el cumplimiento de sus fines.

k) Y, en general, cualesquiera otra que le sean atribuidas por la legislación y normativa urbanística vigente, o que se estimen necesarias para coadyuvar en el cumplimiento de los fines antedichos, de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 7º.- Constitución de la Junta de Compensación.

1. Concluidos los trámites de audiencia e información pública de las Bases de actuación y Estatutos, la Administración urbanística actuante requerirá la constitución de la Junta de Compensación conforme a las reglas establecidas en el artículo 132 del RGLISTA.

2. La constitución de la Entidad Urbanística se realizará mediante otorgamiento de escritura de constitución, en la que constará la relación de propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras, la relación de las fincas de las que son titulares, domicilios a efectos de notificación, personas designadas para ocupar los cargos de los órganos de gobierno previstos en los Estatutos, así como el acuerdo de constitución. A tal efecto, los promotores de la iniciativa convocarán sesión extraordinaria de la Asamblea General para la constitución de la Junta de Compensación y designación de los miembros del órgano rector. A tal efecto se citarán a los propietarios o interesados afectados, mediante carta certificada con acuse de recibo, burofax o cualquier otro medio que permita dejar constancia de su recepción, incluyendo medios telemáticos que acrediten el envío, recepción y contenido.

3. La convocatoria se realizará con una antelación mínima de quince días hábiles a la fecha prevista de celebración, con expresión de la hora, lugar y objeto de la misma.

4. La Asamblea Constitutiva quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurra a ella, por sí o representados, los miembros que representen más del 50% de las cuotas de participación. En segunda convocatoria, media hora después, quedará constituida sin sujeción a quórum alguno.

5. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas de participación, presentes o representadas, calculadas conforme a los criterios recogidos en las Bases de Actuación, computándose las participaciones en la forma señalada en estos Estatutos. En caso de empate, se dirimirá por el voto de calidad al Presidente.

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	8/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

6. Los interesados que no otorguen la escritura de constitución, podrán consentir su incorporación mediante escritura de adhesión o, en su caso, diligencia de adhesión, para lo cual se practicará diligencia de notificación por el Notario autorizante de la escritura de constitución, otorgando el plazo de un mes para que manifiesten su adhesión, con expresa advertencia de la aplicación del régimen de reparcelación forzosa.

Artículo 8º.- Duración de la Junta de Compensación.

La Junta de Compensación tendrá la duración exigida para el pleno cumplimiento de sus fines y los que legalmente le sean exigibles, sin perjuicio de lo dispuesto en estos Estatutos. A partir de ese momento, se podrán iniciar los trámites previstos en los presentes Estatutos y en el ordenamiento jurídico vigente conducentes a la disolución y liquidación de la Junta.

La Junta de compensación estará habilitada para el ejercicio de sus funciones desde el momento en que conste inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

TÍTULO II.- DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

CAPÍTULO I.- MIEMBROS, SUS DERECHOS Y OBLIGACIONES.

Artículo 9º.- Composición de la Junta de Compensación.

1. Podrán ser miembros de la Junta las siguientes personas físicas o jurídicas:

a) Las personas físicas o jurídicas propietarias de suelo incluido en la Unidad de Ejecución, sean promotores de la iniciativa o adheridos a la misma.

b) El Ayuntamiento de Málaga, como Administración urbanística actuante, cuyo representante formará parte de la Asamblea General, con voz pero sin voto, conforme al artículo 103.1 de la LISTA.

c) Los propietarios del suelo exterior a la unidad de ejecución que deban hacer efectivos sus derechos en la misma, representados por sí mismo o por la Administración actuante.

d) En su caso, por acuerdo de la Asamblea General, empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para urbanizar el suelo de la unidad de ejecución, conforme a lo establecido en el artículo 103.2 de la LISTA y 134 y 220.3 del RGLISTA.

2. Conforme al artículo 101.3 de la LISTA, los propietarios podrán renunciar a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación solicitando la expropiación de los bienes y derechos en la unidad de ejecución.

3. Los propietarios que no opten por adherirse a la Junta de Compensación y no hayan solicitado la expropiación de sus bienes y derechos conforme a lo expuesto en el apartado anterior, quedarán sometidos al régimen de reparcelación forzosa.

4. La transmisión de los terrenos por algún miembro de la Junta llevará consigo la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones del anterior asociado, entendiéndose incorporado el adquirente a la Junta a partir del momento de la transmisión. A estos efectos el transmitente deberá incorporar en el título jurídico la obligación de subrogación del adquirente en la posición de aquél en el seno de la Junta de Compensación de acuerdo con lo anteriormente referido. Dicha transmisión deberá ser comunicada a la Entidad por cualquier medio que permita tener

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	9/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

constancia de su recepción, identificando y proporcionando los datos de contacto del adquirente.

5. La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no implica la transmisión a la misma de los inmuebles aportados, correspondiendo a aquella la titularidad fiduciaria y el poder dispositivo.

Artículo 10º.- Clase de socios.

Los socios de la Junta podrán ser fundadores o adheridos en atención al momento de incorporación a la Junta de Compensación, teniendo todos ellos, una vez incorporados a la Junta, los mismos derechos y obligaciones, y sin que las condiciones o requisitos para la incorporación a aquella sea más gravosa para unos que para otros propietarios.

Artículo 11º.- Socios fundadores.

Serán socios fundadores los propietarios promotores de la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación.

Artículo 12º.- Socios adheridos.

Serán socios adheridos los propietarios no promotores de la iniciativa que se incorporen a la Junta de Compensación en escritura de adhesión dentro del plazo de un mes desde que le sea notificada la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación.

Artículo 13º.- Incorporación de empresas urbanizadoras.

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

2. La incorporación precisará acuerdo de la Asamblea General aprobatorio de las condiciones de la incorporación, adoptado con el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta por ciento de las cuotas de participación. En la citada Asamblea General se definirá la valoración de sus aportaciones, se fijará la cuota de participación de la empresa o empresas y la corrección de las cuotas del resto de los propietarios provocada por dicha incorporación.

3. Una vez incorporadas, las empresas urbanizadoras tendrán la condición de miembro de la Junta de Compensación con la cuota asignada, estando representadas en la Junta, cada una de ellas, por una sola persona.

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

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

6. Las Empresas Urbanizadoras que se incorporen deberán garantizar su gestión en la forma y cuantía que se determine por la Junta de Compensación en el sentido que matizan las Bases de Actuación.

Artículo 14º.- Situaciones legales de los miembros.

1. La calidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a los titulares de parcelas que sean promotores de la iniciativa o se hayan adherido a la misma.

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	10/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

2. En el caso de cotitularidad del dominio de una finca, se designará una sola persona para el ejercicio de las facultades como miembro de la Entidad, respondiendo solidariamente todos los integrantes del mismo frente a ella de cuantas obligaciones dimanaren de dicha condición. La designación del representante podrá llevarse a cabo por el órgano actuante, que lo comunicará a los afectados y a la Junta de Compensación.

3. En el supuesto de que la nuda propiedad y el usufructo o cualquier otro derecho real limitativo del dominio pertenezcan a distintas personas, la cualidad de miembro corresponderá como regla general a quien ostente la nuda propiedad o dominio útil, salvo pacto en contrario que deberá ser notificado a la Junta de Compensación.

4. Cuando la titularidad de las fincas pertenezca a menores de edad o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, o bien le corresponda a personas jurídicas, estarán representados en la Entidad por quienes ostenten su representación legal o voluntaria respectivamente, que habrá de serle comunicada a la Junta de Compensación.

5. En el caso de que el asociado fuera una persona jurídica sujeta a un procedimiento concursal donde tuviera limitadas sus facultades, su representación podrá asumirla el administrador concursal, previa comunicación a la Junta de Compensación.

Artículo 15º.- Cuotas de participación.

La participación de los socios de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes, así como la determinación de las parcelas resultantes que han de serles adjudicadas, vendrá definida por su cuota de participación calculada con arreglo a lo establecido en las Bases de Actuación.

CAPÍTULO II.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Artículo 16º.- Derechos y obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

1. Los asociados tendrán plena igualdad de derechos y obligaciones, cualquiera que sea el momento legal en que se incorporen a la Junta. La condición de miembro es irrenunciable, salvo pérdida de la propiedad o del derecho de superficie.

2. Los miembros de la Junta tendrán los siguientes derechos:

a) Ejercer las facultades dominicales sobre las fincas de su propiedad o las respectivas cuotas que les hayan sido fijadas por la Asamblea General, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, el planeamiento urbanístico y los acuerdos de los órganos rectores de la Junta.

b) Asistir, presentes o representados con poder suficiente o expresa delegación escrita para cada convocatoria, a la Asamblea General, deliberar y votar, en proporción a su respectiva cuota de participación, sobre los asuntos que se traten.

La falta de pago en el plazo establecido de más de dos cuotas, ordinarias o extraordinarias, producirá la suspensión del derecho al voto del propietario.
c) Elegir o ser elegido para cualquier cargo de los órganos de gobierno y administración de la Junta.

d) Presentar proposiciones y sugerencias a los órganos de gobierno de la Junta.

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	11/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

e) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición de sus fincas o cuotas respectivas quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones comunitarios del vendedor.

f) Adquirir la titularidad de la parcela o parcelas que le sean adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación proporcionalmente a sus cuotas respectivas, y percibir en metálico las diferencias de adjudicación, si proceden.

g) Consultar los archivos y registro de la Junta y obtener cuanta información requiera de la misma y de sus órganos de gobierno, así como obtener información de su actividad y conocer el estado de cuentas, todo ello en las condiciones que se acuerden en la Asamblea General.

h) Percibir los beneficios que, por cualquier causa, pudieran obtenerse de la gestión de la Junta; y todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las finalidades esenciales de esta última.

i) Impugnar o recurrir los acuerdos y resoluciones de los órganos de gobierno en la forma y con los requisitos establecidos en los Estatutos.

j) Cualesquiera otros que les sean reconocidos por la legislación y normativa urbanística vigente y los presentes Estatutos.

2. Los miembros de la Junta tendrán las siguientes obligaciones:

a) Cumplimiento de los deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de compensación de conformidad con lo establecido en el artículo 102.4 de la LISTA.

b) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente y de los Estatutos y Bases de Actuación que rigen el funcionamiento de la Junta de Compensación.

c) Poner a disposición de la Junta de Compensación los documentos acreditativos de su titularidad y, en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes. En su caso, regularizar la titularidad y situaciones registrales de los terrenos aportados dentro de los plazos que señale el Consejo Rector.

d) Cumplir los acuerdos adoptados por la Asamblea General y con las obligaciones derivadas de la actuación urbanística, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.

e) Comunicar a la Secretaría de la Entidad las siguientes circunstancias en el plazo de quince días naturales desde que acontezcan, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción:

· Señalar un domicilio en territorio español a efecto de notificaciones. En su defecto, se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones la finca y/o vivienda incluida dentro del ámbito de la Entidad, surtiendo pleno efecto jurídico.

· Dirección de correo electrónico (email) a efectos de realizar las citaciones y notificaciones que correspondan, si así se admite expresamente por escrito esa forma de comunicación, considerándose bien practicada cualquier notificación realizada por ese medio, produciendo plenos efectos.

· Los cambios de domicilio o de dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones.

f) Satisfacer y responder puntualmente, en el modo y plazos fijados por la Asamblea General, a las cantidades y garantías prestadas que sean necesarias para atender a los gastos de la Junta,

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	12/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

en función de la cuota que le hubiere sido atribuida en el Proyecto de Reparcelación, o la que posteriormente hubiera sido fijada por la Junta en caso de reajuste de cuotas.

g) Notificar a la Junta las transmisiones de sus terrenos o de sus derechos en la Junta, y de cualquier incidencia que pudiera afectar a sus terrenos o a su libre disposición, en el plazo máximo de diez días naturales a contar desde que ésta se produzca, así como incorporar en los títulos la obligación de subrogación por parte del adquirente en la posición del transmitente en la Junta de Compensación.

h) Permitir la ocupación de sus fincas durante la actividad urbanizadora, sean aportadas o resultantes, para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales o instalaciones provisionales.

i) Someter al Consejo Rector, con carácter previo al ejercicio de las acciones jurisdiccionales correspondientes, las diferencias con otros socios de la Junta en la determinación de los derechos respectivos, solicitando los informes y dictámenes que considere procedente.

j) Todas cuantas otras obligaciones se deriven de la aplicación y eficacia de los Estatutos y Bases de Actuación que rigen el funcionamiento de la Junta, así como de las disposiciones legales que sean de aplicación.

Artículo 17º.- Incumplimiento de los deberes por parte de los miembros de la Junta.

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 101.4 de la LISTA y 210.4 y 220.4 del RGLISTA, el incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la legislación urbanística, incluso cuando el incumplimiento se refiera a los plazos para cumplir dichos deberes y cargas, habilitará a la Junta para:

a) Aplicar el régimen de reparcelación forzosa a los propietarios incumplidores (salvo que opten por la expropiación), mediante el cual la Junta se adjudicará parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que le corresponda al propietario a efectos de compensar los costes de urbanización que le sean imputables. Si el Proyecto de Reparcelación ya estuviera aprobado, tal reparcelación forzosa se realizará, según el artículo 160.1.f) del RGLISTA, mediante operación jurídica complementaria, que requerirá acuerdo de la Asamblea con las mayorías previstas para la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

b) Solicitar a la Administración actuante la expropiación cuando el propietario incumplidor opte por ella. En tal caso, se expropiarán sus derechos a favor de la entidad urbanística, que tendrá la condición de beneficiaria.

2. Conforme al artículo 89.3 de la LISTA y 210.4 del RGLISTA, cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, ésta podrá optar por exigir judicialmente su abono, o solicitar a la Administración actuante el cobro de la deuda por la vía de apremio, además de poder acudir a la vía de la Reparcelación forzosa, o la expropiación, en su caso.
3. El pago de las cantidades adeudadas a la Junta, con los intereses y recargos que procedan, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

4. El procedimiento de expropiación será el establecido en la legislación urbanística para las expropiaciones forzosas por razón de urbanismo.

TÍTULO III.- DEL GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	13/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

CAPÍTULO I.- ÓRGANOS DE GOBIERNO

Artículo 18º.- Órganos de gobierno y administración.

1. La Junta de Compensación será gobernada y administrada por una Asamblea General, constituyendo el órgano supremo de representación, gobierno y administración y de la que formarán parte todos los asociados, así como un representante del Ayuntamiento de Málaga, que tendrá derecho a asistir, con voz pero sin voto.

La representación permanente de la Asamblea General como órgano ejecutivo corresponde al Consejo Rector.

2. La Asamblea General designará de conformidad con lo establecido en los presentes Estatutos un Presidente y un Secretario. Potestativamente, de acuerdo con lo establecido en los presentes Estatutos, la Asamblea podrá designar a un Vicepresidente, un Vicesecretario, un Tesorero y un Gerente.

3. Los cargos de Presidente y Vicepresidente recaerán forzosamente en personas que sean miembros de la Junta y los de Secretario, Vicesecretario, Tesorero o Gerente podrán recaer en personas que no sean miembros de la misma. En caso de que el cargo lo ostente una persona jurídica, bastará la designación de la persona física que deba ocupar el cargo para el cual fuera propuesto.

CAPÍTULO II.- LA ASAMBLEA GENERAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 19º.- La Asamblea General.

1. La Asamblea General es el órgano supremo de la Junta, compuesta por todos los miembros, socios fundadores y adheridos, Administración urbanística actuante y, en su caso, empresa urbanizadora.

2. Será presidida por el Presidente de la Junta de Compensación, asistido por el Secretario, y estará formada por las personas físicas o jurídicas en quienes concurra la cualidad de miembro de la Junta, así como por el representante de la Administración actuante designado al efecto, con voz pero sin voto, quedando obligados todos los socios al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de las acciones pertinentes.

Podrán asistir a las sesiones de la Asamblea General, en su caso, representantes con delegación de asistencia y voto, la Gerencia de la Junta de Compensación, así como los técnicos y colaboradores que se estimen oportunos por el Consejo Rector.

3. Los miembros de la Asamblea General podrán delegar su asistencia y voto en las reuniones de la misma, por escrito y expresamente para cada reunión, que será puesta en conocimiento del Secretario. Tendrá eficacia la delegación de voto cuando se emita en documento en que conste el orden del día de la sesión de que se trate. No obstante, será válido el apoderamiento general otorgado para representar al poderdante en los órganos de la Junta, siempre y cuando incorpore facultades bastantes para los acuerdos de que se trate.

La falta de pago en el plazo establecido de más de dos cuotas ordinarias o extraordinarias producirá la suspensión del derecho al voto del propietario incumplidor.

4. La Asamblea se podrá convocar con carácter ordinario y extraordinario.

Artículo 20º.- Facultades de la Asamblea General.

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	14/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

1. La Asamblea, como órgano supremo de decisión, tendrá plenas facultades para resolver sobre cualquier asunto propio de su competencia para el cumplimiento del objeto y fines de la Junta.

2. A título meramente enunciativo, la Asamblea General ostentará las siguientes facultades:

a) Nombramiento y cese de las personas encargadas de gobierno y administración de la Junta de Compensación, así como la designación, en su caso, de auditores de cuentas.

b) Aprobación de los presupuestos de gastos e inversiones para el ejercicio correspondiente.

c) Proponer la modificación de los Estatutos y Bases de Actuación a la Administración urbanística actuante.

d) Encargar la redacción del Proyecto de Reparcelación y de Urbanización para su tramitación administrativa, así como acordar la contratación de los servicios profesionales necesarios para llevar a cabo las funciones propias de la Junta de Compensación.

e) Aprobar el Proyecto de Reparcelación con la distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento entre los asociados conforme a lo dispuesto en las Bases de Actuación, la adjudicación de las parcelas lucrativas resultantes de la reparcelación y de las parcelas destinadas a cesiones obligatorias, elevando dicho documento para su ratificación por la Administración urbanística actuante, conforme al procedimiento establecido en la LISTA y demás disposiciones aplicables.

f) Aprobación, en su caso, de la memoria de gestión anual, balances y cuentas del ejercicio anterior.

g) Fijación de medios económicos y cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias a satisfacer por los asociados, así como instar al órgano urbanístico actuante para la aplicación, en su caso, de la vía de apremio a los miembros morosos, así como la aplicación de la expropiación forzosa a los miembros por incumplimiento de sus obligaciones o por así haberlo solicitado.

h) Acordar la contratación de créditos para la realización de las obras de urbanización, con garantía de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación.

i) Acordar la contratación de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras.

j) Acordar la edificación, en su caso, de los solares resultantes.

k) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Entidad.

l) Censura de la gestión del Consejo Rector.

m) Deliberar sobre los asuntos propuestos por el Presidente o por el Consejo Rector.

n) Acordar el ejercicio de toda clase de actos y negocios jurídicos de disposición, incluso los de riguroso dominio, respecto a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta.

ñ) Modificar número de miembros del Consejo Rector.

o) Remover de su cargo a los miembros de los órganos de gobierno que acumulen más de dos cuotas impagadas de cualquier naturaleza.

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	15/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

p) Aprobar, en su caso, la adhesión a la Junta de nuevos asociados que se realicen fuera de plazo, así como modificar las cuotas de los asociados en proporción a las propiedades aportada por los nuevos miembros adheridos.

q) Acordar la disolución de la Junta de Compensación, aprobación de la cuenta de liquidación definitiva y remisión a la Administración para su ratificación.

r) En general, ejercitar cuantas facultades sean precisas para el normal funcionamiento de la Junta y cumplimento de sus fines, de acuerdo siempre con los Estatutos, Bases de Actuación y legislación en vigor.

CAPÍTULO III.- EL CONSEJO RECTOR

Artículo 21º.- Composición del Consejo Rector.

1. El Consejo Rector es el representante permanente de la Asamblea y el órgano ejecutivo normal de gobierno y administración de la Junta de Compensación y está investido de los más amplios poderes, facultades y atribuciones para su dirección y administración.

2. El Consejo estará integrado por el Presidente, el Secretario y, en su caso, por el Vicepresidente, Vicesecretario, Tesorero y Gerente de la Junta de Compensación, además de dos vocales elegidos por la Asamblea General de entre los miembros de la Junta. Los cargos del Consejo Rector que no sean miembros de la Junta de Compensación tendrán voz pero no voto. También formará parte del Consejo Rector un representante de la Administración urbanística actuante.

3. Los vocales del Consejo Rector serán elegidos por la Asamblea General entre los asociados de la Entidad por un período de dos años, pudiendo ser reelegidos. Las vacantes que en su caso se produzcan serán cubiertas provisionalmente por designación del propio Consejo Rector entre los miembros de la Junta, hasta tanto se designe por la Asamblea General el sustituto. Dicha Asamblea deberá celebrarse en el plazo de los dos meses siguientes a producirse la vacante. El sustituto elegido ostentará su cargo por el plazo que le faltare completar al sustituido.

4. Si la Asamblea General acordarse el cese de uno o más miembros del Consejo Rector, en la misma sesión en que así lo decida habrá de acordar el nombramiento de la persona o personas que hubieren de sustituirlas hasta la renovación de los miembros del Consejo.

Artículo 22º.- Facultades del Consejo Rector.

1. Corresponden al Consejo Rector, con carácter general, las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes de la Junta, sin más limitaciones que las establecidas en los presentes Estatutos y la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le están reservados.

2. Serán funciones específicas del Consejo Rector:

a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.

b) Convocar la Asamblea General, tanto con carácter ordinario como extraordinario, facultad que el Consejo compartirá con el Presidente.

c) Administrar los fondos de la Junta, formalizando y presentando a la Asamblea General la memoria, balance y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico.

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	16/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

d) Proponer a la Asamblea General el presupuesto anual de ingresos y gastos, así como presupuestos extraordinarios y aplicarlos en la medida correspondiente.

e) Proponer a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o a consecuencia de operaciones de reparcelación.

f) Proponer a la Asamblea General la cuantía, forma y plazo en que habrán de efectuarse las aportaciones económicas de los miembros de la Junta de Compensación conforme a los presupuestos ordinario y extraordinario y, en su caso, proceder contra los miembros morosos instando los procedimientos pertinentes, incluso el de apremio.

g) Proponer a la Asamblea General el traslado de domicilio de la Junta de Compensación y notificar a los miembros dicho cambio.

h) Proponer a la Asamblea General la contratación de la ejecución de las obras de urbanización y/o edificación, así como la incorporación de empresas urbanizadoras o contratación de créditos para su realización, con garantía de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación.

i) Proponer la contratación de los servicios profesionales necesarios para llevar a cabo las funciones de la Junta y cuantos demás actos sean de su incumbencia.

j) Ejercitar todas aquellas facultades que le sean delegadas por la Asamblea General.

CAPÍTULO IV.- FUNCIONAMIENTO DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO

Artículo 23º.- Régimen de sesiones.

1. La Asamblea General se reunirá con carácter ordinario al menos una vez al año, dentro del primer trimestre, al objeto de aprobar la Memoria, Cuentas y Balances, los presupuestos del ejercicio, nombrar, en su caso, a los censores de cuentas para dicho ejercicio, fijación de las cuotas ordinarias y extraordinarias de sus miembros, dar cuenta de la gestión del Consejo Rector y, en su caso, remover y designar a las personas que hayan de desempeñar los cargos, sin perjuicio de la adopción de otros acuerdos que se estimen pertinentes.

Cualquier integrante de la Junta podrá solicitar con antelación suficiente y por escrito al Presidente de la misma, la inclusión en el orden del día de un asunto a tratar que sea de su interés.

2. Toda reunión de Asamblea General que no sea la señalada en el punto anterior, tendrá la consideración de extraordinaria. La Asamblea General extraordinaria se reunirá cuando el Consejo Rector o la Administración actuante lo estime conveniente a los intereses comunes, o cuando lo soliciten los socios que representen, al menos, el 20 por 100 de las cuotas de participación. También podrá celebrarse sin convocatoria previa si, estando reunidos todos los miembros de la Junta, se acuerda por unanimidad.

En las sesiones extraordinarias se determinará con claridad y precisión los temas que deseen someterse a la Asamblea y no podrá tratarse otros asuntos que los incluidos en el orden del día de la convocatoria, sin perjuicio de su mención en ruegos y preguntas.

La celebración de las asambleas extraordinarias a petición de los socios en la forma dispuesta anteriormente, habrá de ser acordada por el Consejo Rector dentro de los diez días naturales siguientes al requerimiento practicado, y la reunión deberá tener lugar entre los veinte y treinta días naturales siguientes a dicho requerimiento.

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	17/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

3. Las sesiones del Consejo Rector se celebrarán al menos una vez al trimestre, previa convocatoria realizada por el Secretario a instancia del Presidente, o cuando lo soliciten al menos dos de sus miembros o el representante de la Administración urbanística actuante. También podrá celebrar sesión sin necesidad de convocatoria para tratar cualquier asunto cuando estén presentes o representados la totalidad de los miembros que lo integran y así lo acuerden por unanimidad.

Artículo 24º.- Convocatorias.

1. Las sesiones, ordinarias o extraordinarias serán convocadas por el Secretario a instancia del Presidente de la Junta de Compensación, al menos con diez días naturales de antelación a la fecha que haya de celebrarse en el caso de la Asamblea General y de 5 días naturales en el caso del Consejo Rector. Igualmente deberá convocarse la sesión en idéntico plazo cuando así lo requiera la Administración urbanística actuante, pudiendo ser convocada de oficio por ésta última si no se atendiera al requerimiento.

En los supuestos de inactividad o anormal funcionamiento de la Junta, o en circunstancias excepcionales apreciadas por la propia Administración, podrá ser convocada Asamblea General por ésta, sin necesidad de requerimiento previo a la Entidad Urbanística.

La Asamblea General también podrá celebrar sesión sin necesidad de convocatoria para tratar cualquier asunto, cuando estén presentes o representados la totalidad los propietarios integrantes de la Junta y la Administración urbanística actuante y así lo acuerden por unanimidad.

2. Las convocatorias se realizarán por escrito y remitidas por correo certificado, burofax o cualquier otro medio que deje constancia de su recepción. Aquellos asociados que expresamente lo hayan manifestado podrán ser convocados exclusivamente por correo electrónico, designando una dirección de correo electrónico a tales efectos. Se entenderá como bien practicada cualquier comunicación hecha por la Junta al domicilio que de cada miembro haya designado o, en su caso, a la dirección de correo electrónico que a tal efecto haya proporcionado.

La comunicación con la Administración urbanística actuante se realizará siempre mediante presentación de la convocatoria en el registro electrónico general.

3. La convocatoria señalará lugar, día, hora de la reunión así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución. El día de celebración será día laboral en el municipio y sólo se adoptarán acuerdos en relación con aquellas materias incluidas en el orden del día, sin perjuicio de la introducción de aquellos otros cuya resolución se declare urgente. La documentación necesaria, en relación con el orden del día, estará disponible para los convocados en el domicilio social de la Junta en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión. Si el miembro hubiese elegido el correo electrónico como forma de comunicación con la Junta, la convocatoria se realizará por ese medio y se adjuntará archivo con toda la documentación necesaria en relación con el orden del día.

4. La sesiones se celebrarán bien acudiendo al lugar en que vaya a celebrarse la reunión o bien, indicándolo así en la convocatoria, por medios telemáticos a través de conexión por sistemas de videoconferencia u otros medios que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes y la permanente comunicación entre ellos, en cuyo caso se incorporará en la convocatoria las instrucciones necesarias para la conexión. Los asistentes al lugar señalado o conectados por sistema de videoconferencia se considerarán como asistentes a una única reunión, que se entenderá celebrada en el lugar de la convocatoria.

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	18/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

5. El lugar de celebración de las reuniones será en el municipio de Málaga, por ser el ámbito en el que la Administración urbanística actuante ejerce sus funciones de tutela, vigilancia y control, además de facilitar la asistencia de los miembros de la Junta de Compensación.

Artículo 25º.- Constitución de la Asamblea y del Consejo Rector.

1. Podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General todos los miembros de la Junta, a través de sus representantes legales o de las personas en quien deleguen, de acuerdo con lo previsto en los presentes Estatutos. Los socios podrán delegar en otra persona para que les represente en la Asamblea General, por escrito y expresamente para cada reunión.

2. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran, presentes o representados, miembros que representen al menos el 50% de las cuotas de participación. Transcurrida media hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes a la misma y las cuotas representadas. En todo caso será necesaria la asistencia del Presidente y el Secretario, o de quienes legalmente les sustituyan.

3. El Consejo Rector quedará válidamente constituido en primera convocatoria cuando el número de miembros asistentes fuese superior a la mitad de los que lo componen, y en segunda convocatoria cualquiera que sea el número de asistentes. Entre primera y segunda convocatoria deberá transcurrir, al menos, media hora. En todo caso, será preceptiva la asistencia del Presidente y del Secretario. La asistencia al Consejo se realizará personalmente, si bien se podrá delegar en alguno de los restantes consejeros por escrito y para cada reunión.

Artículo 26º.- Acuerdos.

1. El Presidente o quien reglamentariamente le sustituya, presidirá las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación del acuerdo.

2. El voto de cada miembro en la Asamblea General se corresponderá con su respectiva cuota de participación, de conformidad con lo establecido en los presentes Estatutos. Los asociados que en el momento de iniciarse la sesión de los órganos colegiados no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la Junta de compensación y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto. El acta de la sesión reflejará los propietarios privados del derecho de voto.

3. Los acuerdos de la Asamblea General se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, presentes o representadas, computándose las participaciones en la forma señalada en estos Estatutos. Los acuerdos del Consejo Rector se adoptarán por mayoría simple de los miembros con derecho a voto que asistan a la sesión. En cualquiera de los casos, de producirse empate, será dirimente el voto de calidad del Presidente.

4. No obstante, los acuerdos de modificaciones de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta, la designación y cese de los miembros del Consejo Rector, el señalamiento de cuotas extraordinarias y rectificación de éstas, la contratación de créditos o préstamos, la enajenación y gravamen de terrenos, la incorporación de empresas urbanizadoras, la contratación de obras y servicios profesionales, así como la disolución de la propia Junta, requerirán, en todo caso, el voto favorable de socios que representen más del cincuenta por ciento de las cuotas de participación.

En caso de no obtener estas mayoría, el Presidente convocará en el plazo de veinte días naturales, una nueva Asamblea con carácter de extraordinaria cuyo orden del día será el acuerdo

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	19/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

no conseguido, bastando entonces el acuerdo por mayoría simple conforme al apartado 3 de este artículo.

5. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo prescrito en los Estatutos. Todos los asociados, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión, quedan sometidos a los acuerdos válidamente adoptados, sin perjuicio de que puedan interponer los recursos oportunos.

6. Los acuerdos sobre designación y elección de los cargos de los órganos de gobierno deberán ser puestos en conocimiento del Ayuntamiento para su Inscripción en el Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 27º.- Actas y certificaciones.

1. De cada sesión de los órganos de gobierno, el Secretario levantará acta, con el visto bueno del Presidente, haciendo constar en ella los miembros asistentes, por sí o por representación, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, reseñando en cada caso nominalmente a quienes hayan votado en contra de cualquier acuerdo o se hubieran abstenido.

2. Las actas serán aprobadas en la propia reunión de la Asamblea con la firma de todos los asistentes o bien posteriormente en el plazo que se señale por el Presidente, pudiendo posponerse su aprobación para la siguiente reunión.

3. Dichas actas figurarán en el Libro de Actas correspondiente, debidamente diligenciado por el Presidente y el Secretario.

4. Una copia del acta será remitida a cada asociado en el plazo de un mes a partir de la celebración de la sesión de los órganos de gobierno a la dirección de correo electrónico designada. A la Administración urbanística actuante se le remitirá, en el mismo plazo, siempre a través del registro electrónico general.

5. De los acuerdos adoptados podrán solicitarse, por los miembros de la Junta o por la Administración urbanística actuante, certificaciones del contenido del libro de actas, que serán expedidas por el Secretario con el visto bueno del Presidente.

CAPÍTULO V.- LOS CARGOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 28º.- El Presidente.

1. El Presidente será designado por la Asamblea General por mayoría simple de cuotas de participación, presentes o representadas, entre los miembros de la Junta.

En caso de que el cargo lo ostente una persona jurídica bastará la designación de la persona o personas físicas que deban ocupar el cargo para el cual fueran propuestos. El cargo tendrá una duración de dos años, pudiendo ser reelegido.

2. En caso de vacante, ausencia o enfermedad, el Presidente será sustituido por el Vicepresidente si éste se hubiere nombrado. En caso contrario será sustituido por el miembro de la Asamblea General de mayor edad.

3. Son funciones del Presidente:

a) Representar a la Junta de Compensación ante toda clase de autoridades y organismos urbanísticos, entidades estatales, empresas y particulares, y ante Juzgados y Tribunales, Organismos y Corporaciones, Autoridades, Notarios y Registradores y funcionarios de cualquier clase, rama, grado y jurisdicción, ejercitando, desistiendo, transigiendo y exigiendo toda clase

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	20/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

de derechos y acciones, practicar requerimientos de toda clase de actos, hechos o negocios jurídicos o administrativos, y su cumplimiento.

b) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.

c) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno y otorgar poderes notariales a favor de abogados y procuradores para actuaciones jurisdiccionales.

d) Autorizar las actas y certificaciones de los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector, y cuantos documentos lo requieran.

e) Ejercer la administración ordinaria de la Junta de Compensación, realizando todas aquellas tareas administrativas, económicas y financieras necesarias para su buen funcionamiento, incluyendo en estos fines la apertura de cuentas corrientes o de crédito en bancos y cajas a nombre de la Entidad, y, en general, todos cuantos actos sean necesarios al objeto de la buena marcha económica y financiera de la Junta.

f) Elevar el Proyecto de Reparcelación o cualquier otro instrumento de gestión urbanística formulado y tramitado por la Junta de Compensación con la certificación que expida el Secretario del cumplimiento del procedimiento de aprobación, a la Administración Actuante para su ratificación.

g) Acordar la realización de toda clase de actos de dominio, tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones, permutas, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva, constitución de derechos reales, cancelación de los mismos, etc., relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta de Compensación; requiriéndose para los actos enumerados la previa aprobación de la Asamblea General, salvo dispensa acordada por ésta.

h) Celebrar toda clase de actos jurídicos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.

i) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establezcan en favor de la Junta de Compensación.
j) Ejercitar cuantas facultades le sean delegadas por la Asamblea, bien con carácter temporal o indefinido y cualquiera otra facultad de gobierno y administración que requiera el normal funcionamiento de la Junta y que no esté reservada expresamente a la Asamblea General.

Artículo 29º.- El Vicepresidente.

1. El cargo de Vicepresidente es potestativo. La Junta de Compensación podrá contar con la figura de un Vicepresidente que será elegido por mayoría simple de las cuotas de participación en igual forma y por el mismo tiempo que el Presidente. La persona que ostente el cargo de Vicepresidente deberá tener la condición de miembro de la Junta de Compensación.

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

Artículo 30º.- El Secretario.

1. El cargo de Secretario es obligatorio y será designado por la Asamblea General. El Secretario goza de voz y voto, salvo en el caso de que no fuera miembro de la Junta, en cuyo caso gozaría de voz, pero no de voto. El cargo tendrá una duración de dos años, pudiendo ser reelegido.

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	21/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

2. En caso de vacante, ausencia o enfermedad, el Secretario será sustituido por el Vicesecretario si éste se hubiere nombrado. En caso contrario será sustituido por el miembro de la Asamblea General de menor edad.

3. Las facultades del Secretario son las siguientes:

a) Cursar las convocatorias de la Asamblea General y del Consejo Rector de la forma que se recoge en los presentes Estatutos.

b) Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.

c) Levantar acta de las sesiones, transcribiendo su contenido al correspondiente Libro de Actas, expidiendo certificaciones de los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno con el visto bueno del Presidente.

d) Notificar a todos los miembros de la Junta, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.

e) Llevar y custodiar un libro de registro en el que se relacionarán todos los miembros integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantas circunstancias se estimen procedentes.

f) Llevar la contabilidad y las obligaciones tributarias formales, salvo que se nombre un Tesorero, en cuyo supuesto corresponderá a éste, bajo la inspección del Secretario y, en todo caso, del Presidente. Igualmente se podrán externalizar los servicios de llevanza contable y fiscal de la Junta de Compensación.

g) Representar a la Junta a efectos puramente administrativos y desempeñar las funciones administrativas que le fueren encomendadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

h) Asesorar, en su caso, sobre la legalidad de los acuerdos y decisiones que se adopten por los órganos colegiados y custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación y del Consejo Rector.

Artículo 31º.- El Vicesecretario.

1. El cargo de Vicesecretario es potestativo. La Junta de Compensación podrá contar con la figura de un Vicesecretario, que será elegido por mayoría simple de todas las cuotas de participación en igual forma y por el mismo tiempo que el Secretario.

2. Corresponde al Vicesecretario el ejercicio de todas las facultades del Secretario en los casos de ausencia, vacante o enfermedad del mismo.

Artículo 32º.- El Tesorero.

1. El Tesorero podrá ser designado en Asamblea General entre los miembros de la Junta de Compensación. No obstante, podrá nombrarse Tesorero a un profesional que no sea miembro de la Junta, en cuyo caso tendrá voz pero carecerá de voto, pudiendo coincidir en la persona del Secretario.

En el caso de que no fuera designado por la Asamblea General un Tesorero, las funciones de este serán asumidas por el Secretario. El cargo tendrá una duración de dos años, pudiendo ser reelegido.

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	22/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

2. Serán funciones del Tesorero las siguientes:

a) Llevar la gestión contable y económica financiera de la Junta de Compensación, realizando los movimientos, pagos y cobros que sean ordenados por el Presidente conforme al presupuesto aprobado y los que extraordinariamente sean aprobados al efecto, realizando las anotaciones contables que correspondan.

b) Elaborar los estados contables y financieros de la Junta para su aprobación por la Asamblea General, así como asistir a las sesiones de los órganos de la Junta para rendir cuentas de la gestión económico-financiera, fiscal y contable.

c) Elaborar y someter a conocimiento y aprobación del Presidente, para su posterior presentación a la Asamblea General, el presupuesto anual de gastos e ingresos previsibles.

d) Cualquier otra función inherente al asesoramiento y administración fiscal y económico contable de la Junta de Compensación, así como aquellas que le delegue la Asamblea General.

Artículo 33º.- El Gerente.

1. Si así lo estimase oportuno la Asamblea General, o el Consejo Rector por delegación de aquélla, podrá designar un Gerente, con remuneración y pudiendo ser cesado del cargo en cualquier momento por acuerdo de la misma Asamblea. No será preciso que la gerencia recaiga sobre un miembro de la Junta, pudiendo asignarse la gerencia a una persona física o a una persona jurídica.

2. Serán funciones del gerente:

a) Asistir a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector con voz, y sin voto, salvo que sea miembro de la Junta.

b) Representar a la Junta de Compensación ante la Administración, a efectos de gestión administrativa exclusivamente.

c) Todas aquellas tareas propias de la gestión concernientes al proceso de ejecución de la urbanización, tramitaciones, seguimientos, comunicaciones, administrativas, etc... Y las de coordinación entre el Consejo Rector, los técnicos, empleados y miembros de la Junta.

c) Impulsar la tramitación y seguimiento del proyecto de reparcelación hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad, así como impulsar la actividad de la Junta de Compensación con arreglo a las instrucciones del Consejo Rector.

d) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector en la medida que le corresponda, dando cuenta del estado, en cada momento, de toda y cada una de las gestiones que se vayan realizando.

e) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta de Compensación.

f) Prestar asistencia específica al Presidente y Secretario de la Junta de Compensación cuando se lo requieran.

g) Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea General o el Consejo Rector

Artículo 34º.- Gratuidad de los cargos sociales.

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	23/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Los cargos de la Junta de Compensación antes descritos se ocuparán en régimen de prestación personal gratuita. Cuando algunos de ellos exijan una dedicación excesivamente onerosa podrá ser retribuido en la forma que apruebe la Asamblea General. Dicha gratuidad del cargo no se presume para el caso de Secretario, Vicesecretario, Tesorero y Gerente que no sean miembros de la Entidad y realicen su labor como prestación profesional, para lo que la Asamblea General aprobará en su presupuesto anual las retribuciones correspondientes.

TÍTULO IV.- DEL RÉGIMEN ECONÓMICO Y JURÍDICO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

CAPÍTULO I.- RÉGIMEN ECONÓMICO

Artículo 35º.- Ejercicio económico.

El ejercicio económico de la Junta de Compensación coincidirá con el año natural. No obstante, el primer ejercicio económico será el que medie entre la fecha de constitución de la Junta de Compensación y el último día del año natural que haya tenido lugar.

Artículo 36º.- Presupuesto.

1. El presupuesto es el documento contable que determinará la gestión económica de la Junta de Compensación para cada ejercicio de forma que anualmente, con anterioridad a la conclusión del ejercicio, se elaborará el presupuesto del siguiente por el Tesorero o, en su defecto, por el Presidente, elevándose por éste a la Asamblea General para su aprobación.

2. El presupuesto incluirá:

a) La partida de ingresos, constituida por el superávit, si lo hubiere, del ejercicio anterior, las subvenciones o donaciones y cualquier otro ingreso previsible, así como las cuotas de los asociados en previsión suficiente para hacer frente a los gastos.

b) La partida de gastos, constituida por el déficit, si lo hubiere, del ejercicio anterior, los gastos ordinarios y generales de para la ejecución de la urbanización, conservación, administración, y los demás gastos previstos para el cumplimiento de los fines de la Entidad.

3. En el supuesto de que durante el ejercicio fuera necesario atender gastos imprevistos y/o extraordinarios no recogidos en el presupuesto, el Presidente elevará a la Asamblea General para su aprobación, el presupuesto extraordinario con la previsión de derramas extraordinarias a girar para hacer frente a los mismos.

4. En tanto no sea aprobado un nuevo presupuesto para el ejercicio en curso, se entenderá prorrogado tácitamente el presupuesto del ejercicio anterior, manteniéndose las derramas aprobadas en el mismo.

Artículo 37º.- Recursos económicos de la Junta de Compensación.

1. Los recursos económicos de la Junta estarán formados por:

a) Las aportaciones iniciales de los socios, que tendrán por objeto hacer frente a los primeros gastos hechos efectivos por el promotor de la iniciativa, cuyo devengo se producirá en el momento de la adhesión a la Junta.

b) Las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias, que se giren a los asociados.

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	24/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

c) Subvenciones, auxilios, donaciones y cualesquiera otros ingresos financieros obtenidos como consecuencia de la actividad de la Junta de Compensación.

d) El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación.

e) Las aportaciones, en su caso, de empresas urbanizadoras, de otras Entidades y Organismos, para cumplir con sus fines.

f) Los rendimientos de sus bienes muebles o inmuebles.

2. Las cuotas ordinarias tendrán como objeto sufragar los gastos generales y corrientes de funcionamiento de la Junta, así como todos aquellos que se incluyan en los presupuestos ordinarios anuales, cuya periodicidad y devengo se fijará por la Asamblea General.

3. Las cuotas extraordinarias tendrán por finalidad los gastos imprevistos y no consignados en el presupuesto anual, y para su determinación y forma de pago se estará a lo que se disponga en el correspondiente acuerdo de la Asamblea General.

Artículo 38º.- Gastos anticipados.

Todos los gastos necesarios para el funcionamiento de la Junta que se hayan satisfecho anticipadamente por los propietarios podrán ser reclamados al resto de miembros siempre y cuando se justifique razonadamente la cuantía y el objetivo del trabajo ante la Asamblea General. Estos gastos habrán de ser aprobados por la Asamblea General, produciendo la oportuna derrama.

Artículo 39º.- Recaudación.

1. En defecto de acuerdo expreso de la Asamblea General, las derramas que deban emitirse se girarán por mensualidades, dentro de los cinco primeros días naturales de cada mes, estableciéndose el plazo voluntario de pago en 1 mes desde que la derrama sea girada a cada miembro por el mismo procedimiento que se establece para las convocatorias de la Asamblea.

2. Finalizado dicho periodo voluntario de pago, el socio propietario que no esté al corriente incurrirá en mora y a tal efecto se practicará requerimiento de pago mediante carta certificada, burofax, o por cualquier otro medio que permita tener constancia de la recepción, fecha, persona que la recibe y el contenido de lo notificado, donde se le concederá un plazo para atender dicho requerimiento que no podrá ser inferior a un mes desde su recepción. En dicho requerimiento se advertirá la aplicación al principal de la deuda de un recargo equivalente al interés básico del Banco de España en caso de que no se efectuase el pago en el plazo establecido en dicho requerimiento.

3. Transcurrido este último plazo otorgado sin haberse verificado el pago, la Asamblea General estará facultada para solicitar a la Administración urbanística actuante su reclamación por la vía de apremio con aplicación de los recargos e intereses que correspondieren legalmente, que serán con cargo en exclusiva al asociado moroso, o bien para utilizar la vía judicial.

4. En los casos de subrogación por transmisión de las fincas, el nuevo asociado adquirente vendrá obligado a satisfacer las cuotas pendientes de pago.

5. En todo caso, desde la terminación del período voluntario de pago establecido en el punto 2 de este artículo, el socio moroso queda en suspenso del derecho de voto, a no ser que hubiese prestado garantía o efectuada consignación judicial o notarial de la suma adeudada con aportación de la documentación que así lo acredite.

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	25/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

CAPÍTULO II.- RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 40º.- Vigencia de los Estatutos.

1. Los presentes Estatutos, una vez aprobados por el órgano urbanístico actuante, tendrán naturaleza obligatoria para los socios de la Junta en relación con las disposiciones y normas aplicables. Los presentes Estatutos, una vez aprobados por el órgano urbanístico actuante e inscritos en el Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, serán vinculantes para la Administración y los miembros de la Junta de Compensación.

2. Cualquier modificación de estos Estatutos que por la Asamblea General se acuerde requerirá la aprobación definitiva de la Administración urbanística actuante y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.

Artículo 41º.- Órgano del control urbanístico.

El control urbanístico de la actuación de la Junta de Compensación se realizará por el Ayuntamiento de Málaga.

Artículo 42º.- Ejecución de los acuerdos.

1. Los actos y acuerdos de los órganos de gobierno de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de órganos urbanísticos, y no se suspenderán en caso de impugnación. No obstante, el órgano que deba resolver el recurso podrá acordar la suspensión siempre que se constituya la garantía que se estime necesaria y sin perjuicio de lo establecido por la legislación aplicable.

2.- La suspensión acordada a instancia de cualquier propietario asociado a la Junta requerirá afianzamiento en cuantía suficiente, que fijará el órgano que suspenda, para responder de los daños y perjuicios que pudieran producirse a la Entidad.

Artículo 43º.- Recursos.

1. Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados por los asociados ante la Asamblea General, dentro del plazo de los quince días naturales siguientes a la notificación de éstos, remitiéndose dicha impugnación al Presidente. La reclamación se resolverá por la Asamblea General en el plazo de treinta días naturales a contar desde su recepción. Transcurrido el plazo sin contestación expresa se entenderá desestimada.

2 Contra los acuerdos adoptados por la Asamblea General, o los adoptados por el Consejo Rector que hayan sido reclamados y desestimados por la Asamblea, podrá interponerse recursos de alzada frente al Ayuntamiento por parte de los miembros con derecho a voto que no hayan votado a favor de los mismos, en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo de la Asamblea o desde que se haya producido la desestimación de la reclamación. Por el transcurso de tres meses desde su interposición sin contestación ha de entenderse el mismo desestimado. Frente a la resolución del Ayuntamiento, expresa o presunta, que agota la vía administrativa, queda expedita la acción correspondiente ante la jurisdicción contencioso-administrativa de acuerdo con la ley reguladora en la materia.

3. Procederá necesariamente la desestimación de la reclamación siempre que concurran alguna de las siguientes circunstancias:

a) Versar sobre materias ajenas a la competencia y ámbito de la Junta de Compensación.

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	26/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

b) Haber votado el socio recurrente, por sí o por representación, a favor del acuerdo impugnado.

4. Los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector, serán considerados definitivos si no fueron impugnados en el plazo y condiciones señalados en los párrafos precedentes.

5. Los acuerdos son ejecutivos y la interposición de los recursos señalados no suspenderá su ejecución, salvo que así lo acuerde el órgano que deba resolver el recurso.

Artículo 44º.- Responsabilidad ante Administración urbanística actuante.

La Entidad Urbanística será directamente responsable frente al Ayuntamiento de Málaga de las obligaciones derivadas de los presentes Estatutos y de las leyes vigentes.

El cumplimiento de las obligaciones es deber inexcusable de la Entidad y la inobservancia de las mismas legitima al Ayuntamiento de Málaga para su ejecución subsidiaria, sin perjuicio de la imposición de cuotas, sanciones y multas coercitivas que puedan ser exigibles.

Artículo 45º.- Acciones jurisdiccionales.

Para los asuntos relacionados con la Junta de Compensación que hayan de dilucidarse ante los Tribunales, los miembros que la integran renuncian al fuero propio que les pudiera corresponder y se someten a los Juzgados y Tribunales de Málaga.

TÍTULO V.- DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 46º.- Causas de disolución.

Son causas de disolución de la Junta de Compensación las siguientes:

a) Por cumplimiento de los fines señalados en estos Estatutos.

b) Por resolución firme de la Administración urbanística actuante sustituyendo el Sistema de Compensación por otro de gestión pública en base a algunas de las causas legalmente establecidas.

c) Por mandato judicial o prescripción legal.

d) Por transformación en Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de las obras de urbanización, en cuyo caso, la Asamblea General deberá tramitar junto con la liquidación de la Junta de Compensación la modificación de estos Estatutos para adaptarlos a los nuevos fines de la Entidad.

Artículo 47º.- Disolución y liquidación de la Junta de Compensación.

1. En los casos de las letras a) y d) del artículo anterior, la Junta se disolverá por acuerdo de la Asamblea General a propuesta del Consejo Rector, previa autorización de la Administración urbanística actuante.

2. Obtenida la aprobación de la disolución por parte de la Administración actuante el Secretario o, en su caso, el Tesorero de la Entidad, siguiendo las directrices del Presidente, procederá a efectuar la liquidación de la Junta de Compensación, previa liquidación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	27/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

3. Conforme al artículo 165.1 del RGLISTA, la liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización y se haya producido la recepción de la obra de urbanización por el Ayuntamiento. En la elaboración de la Cuenta de Liquidación Definitiva del Proyecto de Reparcelación se tendrán en cuenta:

a) Las cargas y gastos prorrateables entre los adjudicatarios de parcelas resultantes que se hayan producido con posterioridad al acuerdo de aprobación de la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación.

b) Los errores y omisiones que se hubiesen podido producir en la Cuenta de Liquidación Provisional.

c) Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores a la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

d) La regularización del saldo definitivo de los interesados que cancelaron la carga conforme a lo previsto en el artículo 164 RGLISTA.

4. La Cuenta de Liquidación Definitiva del Proyecto de Reparcelación contendrá la regularización, en su caso, los saldos acreedores o deudores de los miembros de la Junta y se someterá a la misma tramitación que el Proyecto de Reparcelación, con audiencia de los interesados, sin que sea necesario su sometimiento a información pública.

5. Acordada la disolución de la Junta y aprobada la Cuenta de Liquidación Definitiva del Proyecto de Reparcelación, el Consejo Rector quedará facultado, si la Asamblea General así lo hubiera acordado, para realizar las operaciones necesarias que sean procedentes para liquidar la entidad o, en su caso, para nombrar a los liquidadores de la Junta.

6. Durante el período de liquidación, se observarán las disposiciones de los Estatutos en cuanto a la convocatoria y reunión de la Asamblea General ordinaria y extraordinaria, a las que darán cuenta los liquidadores de la marcha de la liquidación para que acuerden lo que convenga al interés común.

7. Acordada la disolución de la Junta de Compensación por la Administración urbanística actuante y una vez realizada la liquidación, se solicitará por el Presidente practicar la anotación correspondiente en el Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 48º.- Funciones de los liquidadores.

Son funciones de los liquidadores de la Junta:

1. Suscribir en unión de los Consejeros, si no hubieren cesado, el inventario y balance de la Junta al tiempo de comenzar sus funciones con referencia al día en que se inicie la liquidación.

2. Llevar y custodiar los documentos de la Junta y velar por la integridad de su patrimonio.

3. Realizar aquellas operaciones pendientes y las nuevas que sean necesarias para la liquidación de la Junta.

4. Enajenar los bienes comunes.

5. Percibir los créditos y las cuotas acordados al tiempo de iniciarse la liquidación. También podrán exigir el pago de otras cantidades en proporción a las cuotas representadas en la Junta hasta completar el importe en la cuantía necesaria para satisfacer a los acreedores.

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	28/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

6. Concertar transacciones y compromisos cuanto así convenga a los interesados comunes.

7. Pagar a los acreedores y a los miembros atendiendo a las normas que se establezcan.

8. Ostentar la representación de la Junta para el cumplimiento de los indicados fines.

Artículo 49º.- Terminación del cargo de liquidador.

Termina la función de los liquidadores:

1. Por haberse realizado la liquidación y extinguido la Junta de Compensación.

2. Por la revocación de sus poderes acordado en Asamblea General.

Artículo 50º.- Destino del patrimonio común.

1. No se podrá repartir entre los socios el patrimonio común, si lo hubiere, sin que hayan sido satisfechos todos los acreedores o consignado el importe de sus créditos. Cuando existan créditos no vencidos se deberá asegurar pago de los mismos previamente a la disolución.

2. Si quedara remanente después de satisfacer los créditos contra la Junta, se repartirá entre los socios en proporción a sus cuotas. En la misma proporción sufrirán las eventuales pérdidas, en el caso de que el remanente no bastase para cubrir los créditos, girándose las derramas correspondientes previamente a la disolución.

Artículo 51º.- Extinción de la personalidad jurídica.

La personalidad jurídica de la Junta de Compensación se extinguirá a todos los efectos, cuando, aprobado por la Asamblea General el balance final y producida la liquidación, se solicite por el Presidente y se obtenga la anotación del acuerdo de disolución en el Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

DISPOSICIÓN FINAL

Estos Estatutos entrarán en vigor una vez aprobados definitivamente por la Administración urbanística actuante y sean publicados de modo íntegro en forma legal.

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL ÁMBITO *[denominación del sector/unidad de ejecución a desarrollar]*

ÍNDICE

Base 1ª.- Ámbito territorial y finalidad.
Base 2ª.- Régimen legal y reglamentario aplicable.
Base 3ª.- Presupuesto estimado de gastos totales de urbanización.
Base 4ª.- Plazo de ejecución de la actuación de transformación urbanística.
Base 5ª.- Participación de los propietarios en la gestión del sistema.
Base 6ª.- Criterios para el establecimiento de las cuotas de participación.
Base 7ª.- Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras.
Base 8ª.- Criterios generales de valoración.
Base 9ª.- Valoración de la unidad de aprovechamiento.

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	29/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Base 10ª.- Oferta de compensación de costes mediante cesión de terrenos edificables.
Base 11ª.- Oferta de adquisición de suelo de propietarios que no hayan suscrito la iniciativa.
Base 12ª.- Indemnizaciones de edificaciones, construcciones, instalaciones, plantaciones o derechos que deban demolerse o extinguirse.
Base 13ª.- Reglas para la adjudicación de fincas resultantes a los miembros de la Junta de Compensación.
Base 14ª.- Forma y plazos en que los miembros de la Junta de Compensación han de realizar las aportaciones a la misma.
Base 15ª.- Incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación que dará lugar a la expropiación de sus bienes y derechos.
Base 16ª.- Financiación de las obras de urbanización.
Base 17ª.- Enajenación de terrenos por la Junta de Compensación.
Base 18ª.- Reglas para la valoración y fijación del precio de venta a terceros de los inmuebles propiedad de la Junta de Compensación.
Base 19ª.- Recepción de las obras de urbanización.
Base 20ª.- Garantía para el desarrollo de los trabajos.

Base 1ª.- Ámbito territorial y finalidad.

1. Las presentes Bases de Actuación, en adelante Bases, regularán, conjuntamente con los Estatutos, la actividad de la Junta de Compensación *[nombre, sector, UE... del PGOU de Málaga]*, sobre los terrenos comprendidos en su ámbito de territorial, procediéndose a su urbanización mediante el sistema de compensación.

2. Estas Bases se constituyen como el instrumento que regula la incorporación a la Junta de los propietarios de terrenos comprendidos en la unidad de ejecución y la incorporación de propietarios de sistemas generales y locales que han de hacer efectivo sus derechos de aprovechamiento en dicho ámbito, la valoración de sus aportaciones, el reparto equitativo de beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta, la ejecución de la urbanización, la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Málaga de los terrenos destinados a viales y dotaciones públicas de carácter local, de los terrenos ya urbanizados correspondientes al 10% del aprovechamiento medio del sector y, en su caso, de los terrenos en los que se sitúe el excedente de aprovechamiento.

3. En desarrollo de estas Bases, la Junta de Compensación redactará el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución, que someterá a la aprobación por la Asamblea de la Junta y posterior ratificación por el Ayuntamiento, conforme al artículo 103.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, LISTA) y artículo 222 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 (en adelante, RGLISTA), que servirá como medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de las parcelas de resultado.

4. El establecimiento del sistema por Compensación, determina la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal con arreglo al artículo 102.4 de la LISTA y 131.5 del

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	30/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

RGLISTA, produciendo dicha nota marginal los efectos señalados en el Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Base 2ª.- Régimen legal y reglamentario aplicable.

1. La Reparcelación en el ámbito señalado en la base 1ª.1, se regirá por lo dispuesto en las presentes Bases y por las normas de la LISTA que resulten de aplicación, y supletoriamente, por lo dispuesto en su Reglamento.

2. La aprobación de las presentes Bases por el Ayuntamiento supone su obligado cumplimiento por parte de los propietarios, y en su caso, empresas urbanizadoras que se incorporen a la Junta de Compensación.

3. Toda modificación de las presentes Bases, así como de los Estatutos, exigirá que sea aprobada por la Asamblea General, con el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento de las cuotas de participación, debiendo darse a la modificación el trámite previsto en el artículo 131 y 132 del RGLISTA.

Base 3ª.- Presupuesto estimado de gastos totales de urbanización.

El presupuesto de gastos de las obras urbanización de la actuación, que incluye los conceptos relacionados en el artículo 189 del RGLISTA y artículo 95 de la LISTA, se estima en *[00,00 €]*, con el siguiente desglose:

a) Coste de las obras de urbanización: *[00,00 €]*

b) Gastos de honorarios profesionales de redacción de los instrumentos de ordenación detallada, instrumentos de gestión, instrumentos de evaluación ambiental, levantamientos topográficos, proyecto de urbanización, dirección de las obras, así como estudio de seguridad y salud: *[00,00 €]*

c) Gastos de gestión del sistema de actuación: *[00,00 €]*

d) Indemnizaciones a propietarios o titulares de derechos por necesidad de demolición de edificaciones, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con la ordenación, así como el coste de la demolición: *[00,00 €]*

Base 4ª.- Plazo de ejecución de la actuación de transformación urbanística.

La responsabilidad de ejecución frente al municipio corresponde a la propia Junta de Compensación, bien ejecutándolas directamente o bien a través de terceras personas o entidades, actividad que será finalizada en los plazos máximos, totales y parciales, señalados en el instrumento de ordenación urbanística según las fases establecidas, según el siguiente detalle:

- Fase 1: *[Descripción de la Fase y número de meses]*
- Fase 2: *[Descripción de la Fase y número de meses]*
- .....
- Total Ejecución: *[Número de meses]*

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	31/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Se establece por tanto los siguientes plazos parciales estimados de las diferentes actividades:

- Constitución de la Junta de Compensación: *[Número de meses]*
- Redacción y aprobación del Proyecto de Reparcelación: *[Número de meses]*
- Redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización: *[Número de meses]*
- Inicio de obras de urbanización: *[Número de meses]*
- Finalización de obras de urbanización: *[Número de meses]*
- Inicio de obras de edificación: *[Número de meses]*
- .....
- Total ejecución: *[Número de meses]*

Base 5ª.- Participación de los propietarios en la gestión del sistema.

1. Los propietarios que hubieren instado el establecimiento del sistema de compensación, así como aquellos que se hayan adherido posteriormente, participarán en la gestión de la actuación de transformación mediante la aportación de sus fincas originarias, debiendo decidir entre abonar en metálico la parte de los costes de urbanización que les correspondan, o compensarlos con la aportación de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban serles adjudicadas, de valor equivalente.

2. Los propietarios que no deseen participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta, podrán solicitar la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieren afectos a la gestión de la unidad de ejecución. En tal caso, se expropiarán sus derechos a favor de la entidad urbanística, que tendrá la condición de beneficiaria.

El procedimiento de expropiación será el establecido en la legislación urbanística y de expropiación forzosa.

3. No obstante lo anterior, todo propietario que no haya optado por ninguna de las alternativas descritas en los apartados anteriores quedará sujeto a la aplicación del régimen de reparcelación forzosa, compensando los costes de urbanización que les sean imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban serles adjudicadas, de valor equivalente.

Base 6ª.- Criterios para el establecimiento de las cuotas de participación.

1. Los derechos de los propietarios afectados por la actuación urbanizadora será proporcional a la superficie real de suelo de su titularidad que se encuentre en el ámbito de la actuación.

2. Conforme al artículo 147.6 del RGLISTA, cuando alguna de las fincas aportadas constare inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de persona distinta de quien justificare en el expediente mejor derecho de propiedad sobre la misma, o hubiere sido objeto de doble inmatriculación, resultare ser de titular desconocido o registralmente constare que su

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	32/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

titularidad es controvertida, se aplicará lo dispuesto en los artículos 9 y 10 de las Normas Complementarias al Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

En todo caso, si el carácter litigioso o controvertido de una propiedad viene referido a una superficie concreta, los efectos de la controversia no se extenderán al resto de la finca o fincas afectadas. No obstante, cualquier controversia entre propietarios integrados en la Junta podrá resolverse en el propio Proyecto de Reparcelación si media acuerdo entre los propietarios afectados, acreditado de modo fehaciente.

3. Las superficies computables se acreditarán mediante certificación del Registro de la Propiedad o del Catastro o, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición. A falta de ambos, el propietario deberá presentar declaración jurada en la que se haga constar la superficie, los propietarios colindantes y el título de adquisición, acompañando a dicha declaración jurada croquis de los terrenos y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietario, tales como recibo justificativo del pago del IBI, certificación de estar la finca catastrada o amillarada a su nombre, etcétera. No obstante, y de conformidad con el artículo 147.5 del Rgto. LISTA, en caso de discordancia entre la superficie de las fincas según el título, antecedentes documentales o catastrales y la realidad física que finalmente resulte de los estudios realizados, prevalecerá esta última.

4. Para la fijación de las respectivas cuotas de participación de los propietarios integrados en la Junta de Compensación se fijan dos criterios atendiendo a dos momentos de desarrollo del sistema:

a.- Antes de la aprobación del proyecto de reparcelación las cuotas se determinarán con arreglo a la superficie de las fincas de cada propietario puesta en relación con la superficie total. Para los propietarios de fincas incluidas en la unidad de ejecución se utilizará la superficie real y, para quienes por reserva o adquisición son titulares de fincas especiales de aprovechamiento, se utilizará la superficie equivalente para generar tal aprovechamiento.

b.- Tras la aprobación del proyecto de reparcelación las cuotas vendrán determinadas por el aprovechamiento urbanístico adjudicado a cada propietario puesto en relación con el total de aprovechamiento subjetivo de la unidad de ejecución, que tendrán reflejo en el propio proyecto.

Base 7ª.- Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras.

1.- La valoración de la aportación de las empresas urbanizadoras, así como la compensación que por dicha aportación deba satisfacerse a aquéllas por la Junta, se determinarán libremente por las partes y se aprobará por la Asamblea General al acordarse su incorporación, con arreglo a las reglas fijadas por los Estatutos. En todo caso para fijar dicha valoración, se tendrá en cuenta el coste del presupuesto del Proyecto de Urbanización, conviniéndose entre la empresa urbanizadora y la Junta, en el momento de la incorporación, si esa cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes.

2.- La participación de la empresa urbanizadora disminuirá proporcionalmente la de los miembros de la Junta, ostentando la empresa los derechos previstos en los Estatutos. En todo caso, no se verá afectado en su cuota de participación aquellos propietarios que opten por sufragar gastos de urbanización en metálico.

3.- La empresa urbanizadora deberá garantizar la correcta ejecución de las obras mediante las cauciones y garantías que se le soliciten.

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	33/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Base 8ª.- Criterios generales de valoración.

Las valoraciones de las fincas aportadas y de las fincas resultantes, así como la tasación de bienes y derechos afectados por el Proyecto de Reparcelación se realizarán siguiendo los criterios previstos en la legislación estatal en materia de valoraciones, en concreto, en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo o normativa que las sustituya..

No obstante, lo anterior, podrán aplicarse criterios diferentes por acuerdo de todos los propietarios que participen en la gestión. Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser contrarios a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público, debiendo utilizarse criterios objetivos y generales para toda el área reparcelable.

Base 9ª.- Valoración de la unidad de aprovechamiento.

Siguiendo los criterios de la Base anterior, la valoración de la unidad de aprovechamiento en el ámbito de la actuación de transformación asciende a *[00,00 €/ua]*, adjuntándose como documentación complementaria el correspondiente informe de tasación.

Base 10ª.- Oferta de compensación de costes mediante cesión de terrenos edificables.

1. En aplicación de los criterios de la Base Octava, la oferta para la compensación de costes de urbanización a cambio de la cesión de terrenos edificables asciende a *[00,00 €/m²t de uso y tipología ___]*, adjuntándose como documentación complementaria el correspondiente informe de tasación.

Esta oferta va dirigida tanto a propietarios que quedan sujetos al régimen de reparcelación forzosa como a propietarios que hayan decidido compensar los costes de urbanización con la aportación de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban serles adjudicadas. El Proyecto de Reparcelación determinará, motivadamente y de conformidad con las presentes Bases, los terrenos edificables correspondientes a los propietarios que se encuentren en dicho supuesto y que la Junta se reserve a fin de hacer frente al porcentaje de gastos de urbanización correspondientes.

2. Sin perjuicio de lo anterior, los propietarios que hubieran decidido compensar los costes de urbanización podrán solicitar a la Junta de Compensación abonarlos en metálico, en lugar de compensarlos, siempre que se realice con anterioridad a la contratación de la redacción del Proyecto de Reparcelación.

3. Las fincas adjudicadas a los propietarios que hubieran compensado los costes de urbanización mediante la cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes, estarán exentas de carga urbanística por ejecución de las obras de urbanización en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación.

4. Concluidas las obligaciones de la Junta, se elaborará por la misma la Cuenta de Liquidación Definitiva, debiéndose poner a disposición de los propietarios reparcelados forzosamente o de los que hayan optado por el pago en especie, los aprovechamientos lucrativos o los importes económicos equivalentes que resulten a su favor en dicho momento.

Base 11ª.- Oferta de adquisición de suelo de propietarios que no hayan suscrito la iniciativa.

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	34/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

En aplicación de los criterios de la Base Octava, la oferta de adquisición a propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad *[00,00 €/m²s]*, adjuntándose como documentación complementaria el correspondiente informe de tasación.

Base 12ª.- Indemnizaciones de edificaciones, construcciones, instalaciones, plantaciones o derechos que deban demolerse o extinguirse.

1. Deberán demolerse, destruirse o extinguirse todas aquellas edificaciones, construcciones, plantaciones o derechos que sean incompatibles con el instrumento de ordenación, siendo indemnizables las que se hayan realizado de conformidad con la ordenación urbanística y cuenten con el título o acto administrativo legitimante necesario, o hayan sido legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística, teniendo esta indemnización consideración de gastos de urbanización.

2. No habrá derecho a indemnización por servidumbre de paso, agua o acueducto, o de cualquier otra clase cuando la función y destino que prestaba al predio dominante se supla por las nuevas infraestructuras o servicios públicos tras el proceso de urbanización.

3. Los derechos de naturaleza real o derechos de arrendamiento que graven las fincas aportadas y no deban extinguirse como consecuencia de la urbanización del sector, subsistirán en las mismas condiciones, trasladándose, en su caso, en virtud del principio de subrogación real, a las nuevas fincas resultantes que se adjudiquen al propietario de la finca gravada en el Proyecto de Reparcelación.

4. En el supuesto de no declararse alguna carga o de que las declaradas no se ajusten a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar en el Proyecto de Reparcelación serán a cargo del propietario que hubiera cometido la omisión, y del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.

Base 13ª.- Reglas para la adjudicación de fincas resultantes a los miembros de la Junta de Compensación.

1. La adjudicación de las fincas resultantes de la actuación entre los miembros de la Junta de Compensación, al igual que los demás beneficios y cargas, se hará en proporción a sus respectivas participaciones, a cuyo efecto se formulará y tramitará el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

2. Cuando la escasa cuantía de los derechos no permita la adjudicación de fincas independientes, por no alcanzar superficies de parcela mínima edificable, o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico, que se calculará conforme a los criterios generales de valoración establecidos en estas Bases. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes parcelas con superficie inferior a la mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

3. Cuando el derecho de un propietario supere el fijado para la finca o fincas de resultado adjudicadas, el defecto de adjudicación podrá satisfacerse por una indemnización en metálico, que se calculará conforme a los criterios generales de valoración establecidos en estas Bases.

4. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación de propietarios de fincas en las que existan construcciones compatibles con el instrumento de ordenación en ejecución.

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	35/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

5. Siempre que concurra alguno de los requisitos establecidos en el artículo 92.4 de la LISTA y 142 del RG LISTA, la Reparcelación podrá ser mediante indemnización económica sustitutoria. Aun no concurriendo dichas circunstancias, podrá procederse de igual modo cuando así lo acepten los propietarios que representen el 50 por 100 de la superficie total de la unidad de ejecución, con la finalidad de evitar la constitución de proindivisos.

6. Toda superficie que con arreglo al instrumento de ordenación urbanística sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable, deberá ser objeto de adjudicación, de forma independiente o en cuotas indivisas, en el Proyecto de Reparcelación, siendo válida también la adjudicación a la propia Junta de Compensación.

7. Cuando se hubiere acordado que el pago por la aportación de empresa urbanizadora incorporada a la Junta se efectúe en solares o fincas resultantes, éstas se adjudicarán libres de cargas y gravámenes, salvo que se acordare la afectación de algunas de las mismas a la correcta ejecución de las obras. Tal circunstancia deberá tenerse en cuenta en la contratación de la obra.

Base 14ª.- Forma y plazos en que los miembros de la Junta de Compensación han de realizar las aportaciones a la misma.

1. Las aportaciones económicas, cuotas ordinarias y extraordinarias, decididas por la Asamblea General, se ingresarán en la cuenta corriente de la Junta en el plazo establecido en los Estatutos. Transcurrido dicho plazo sin que el ingreso se haya efectuado, el miembro incurrirá en mora y se le practicará un recargo a la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida con dicho recargo en el plazo establecido en los Estatutos

2. Transcurrido este último plazo sin haberse efectuado el pago, la Asamblea General de la Junta decidirá si solicita la aplicación de la vía de apremio contra el miembro moroso al órgano municipal competente, conforme a lo establecido en la legislación vigente.

3. Las cuotas no serán exigibles para aquellos propietarios que a su tiempo hubieren optado por satisfacer sus obligaciones urbanísticas mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que debieran serles adjudicadas.

Base 15ª.- Incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación que dará lugar a la expropiación de sus bienes y derechos.

El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones inherentes al sistema habilitará ésta para:

a.- Aplicar la Reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros, los cuales compensarán los costes de urbanización imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes. Si el Proyecto de Reparcelación ya estuviera aprobado, tal reparcelación forzosa se realizará mediante operación jurídica complementaria que requerirá acuerdo de la Asamblea con las mayorías previstas para la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

b.- Expropiar, en caso de que los propietarios que incumplan opten por ella. En tal caso, se expropiarán sus derechos a favor de la entidad urbanística, que tendrá la condición de beneficiaria.

Base 16ª.- Financiación de las obras de urbanización.

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	36/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

1. Además de las cuotas que deberán abonar los miembros de la Junta, los créditos y otras fuentes de financiación previstas en los Estatutos, la Junta podrá disponer de los terrenos que, en su caso, se hubiesen reservado con este fin en el Proyecto de Reparcelación, mediante su enajenación, adjudicación o cesión.

2. Las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación, tras el acuerdo aprobatorio quedarán gravadas, con carácter real, en garantía del pago de los gastos de urbanización, por la cantidad que a cada una de ellas corresponda en la cuenta de liquidación provisional y en su día, en la cuenta de liquidación definitiva.

Base 17ª.- Enajenación de terrenos por la Junta de Compensación.

1. Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización e indemnizaciones que procedan y en uso de su carácter de titular fiduciaria de los terrenos incluidos en el ámbito, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles, en todo o en parte, siempre que se hubieran reservado a tal fin en el Proyecto de Reparcelación.

2. El adquirente quedará subrogado en los mismos derechos y obligaciones que le correspondan como titular de una finca de resultado, en proporción a la cuota asignada en el Proyecto de Reparcelación.

3. Si la transmisión se verifica una vez convertido el terreno en solar, sea a través de enajenación por la Junta o en el supuesto de adjudicación a empresas urbanizadoras, se acordará lo procedente en cuanto a la atribución del pago de cuotas y gastos futuros.

4. Tanto para el caso de enajenación de terrenos como para gravar las fincas, será necesario acuerdo de la Asamblea General, en el cual se podrá fijar el precio de venta de los terrenos reservados para enajenar debiendo respetar, en todo caso, los principios de publicidad, igualdad y libre concurrencia.

Base 18ª.- Reglas para la valoración y fijación del precio de venta a terceros de los inmuebles propiedad de la Junta de Compensación.

Cuando la Junta disponga libremente de los terrenos propiedad de la misma y quede facultada para la construcción de inmuebles, la valoración de los mismos y fijación del precio de venta se determinará mediante acuerdo adoptado en Asamblea General, con el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento de las cuotas de participación, debiendo ajustarse a criterios objetivos de valoración.

Base 19ª.- Recepción de las obras de urbanización.

1. La recepción de las obras de urbanización se efectuará por el Ayuntamiento conforme a lo dispuesto en la legislación vigente, correspondiendo su conservación desde ese momento a la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la Urbanización que se constituya al efecto, razón por la cual, la Entidad deberá estar constituida previa o simultáneamente al acto de recepción.

2. Conforme al artículo 197.2 del Reglamento de la LISTA, dicha recepción podrá ser parcial por fases, conforme al Plan Parcial de Ordenación, siempre y cuando, así se prevea en el Proyecto de Urbanización, justificando su funcionalidad autónoma y el régimen de garantía que se establezca. En este caso, coexistirán Junta de Compensación y Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	37/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

3. Las cuotas de mantenimiento y conservación que procedieren hasta la disolución de la Junta Compensación serán aprobadas por la Asamblea General con idéntico tratamiento que el resto de las cuotas de urbanización.

Base 20ª.- Garantía para el desarrollo de los trabajos.

El promotor de la iniciativa deberá constituir garantía por importe no inferior al 7% de los gastos de urbanización que se señalan en la Base 3ª con anterioridad a la aprobación de estas Bases y Estatutos, que podrá ser sustituida por garantía prestada por la Junta de Compensación una vez aprobada su constitución por la Administración urbanística actuante.

.....

ANEJOS A INCLUIR EN LA DOCUMENTACIÓN PARA INICIATIVA DEL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COMPENSACIÓN

ANEJO Nº 1: JUSTIFICACIÓN DE LA SOLVENCIA TÉCNICA, ECONÓMICA Y FINANCIERA DE LA INICIATIVA.

[El artículo 217.2.b del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, requiere justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa, conforme a los parámetros estimativos de las bases para el desarrollo y ejecución, o a lo establecido en el instrumento de ordenación o por la Administración actuante.

*Se trata de **justificar y documentar** que la iniciativa de la actuación cuenta con suficientes garantías de poder ejecutarse por el importe estimado de los gastos de urbanización, en el plazo establecido, por parte del promotor de la iniciativa en base a su solvencia y capacidad.]*

SOLVENCIA TÉCNICA DEL PROMOTOR DE LA INICIATIVA:

La justificación de la solvencia técnica y profesional de *[promotor de la iniciativa]* queda acreditada mediante:

a) Experiencia en el sector *[Relación de actuaciones de transformación urbanística promovidas y gestionados por promotor de la iniciativa]*, cuya documentación justificativa se acompaña.

b) Equipo técnico y jurídico que participa en la gestión y ejecución de la actuación urbanística:

· Integrado en la estructura organizativa del promotor de la iniciativa: *[Relación de personas que integran el equipo, cargo en la estructura y titulación]*

· No integrado en la estructura organizativa del promotor de la iniciativa: *[Relación de personas o consultoras contratadas y titulación. Aportación de contratos de prestación de servicios]*

SOLVENCIA ECONÓMICA y FINANCIERA DEL PROMOTOR DE LA INICIATIVA:

a) Certificado expedido por *[institución financiera]* que acredite su relación comercial con el promotor de la iniciativa, así como informe sobre su capacidad económica y financiera para hacer frente al importe estimado de los gastos de urbanización ascendente a *[0,00 €]*.

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	38/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

b) Cuentas anuales presentadas en el Registro Mercantil por el promotor de la iniciativa, o extracto de las mismas, correspondientes al ejercicio anterior. En caso de no estar obligado a presentar cuentas en registros oficiales se aportarán los libros de contabilidad debidamente legalizados. Patrimonio neto, o bien ratio entre activos y pasivos, al cierre del último ejercicio económico.

d) Declaración responsable del volumen total de negocios en el ámbito de la actividad urbanística referido a los tres últimos ejercicios.

d) Estudio económico de la inversión a realizar y de la disponibilidad de fondos y recursos económicos, en función del plazo de ejecución total, para cada fase de la actuación.

ANEJO Nº 2: GARANTÍA POR IMPORTE NO INFERIOR AL 7% DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN.

La garantía de urbanización deberá constituirse mediante cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación de contratos del sector público y será beneficiaria de la misma la Administración actuante. También podrá constituirse mediante hipoteca sobre cualquier finca ubicada dentro o fuera de la unidad de ejecución o del ámbito de actuación, conforme a lo establecido en la legislación hipotecaria. Dichas fincas habrán de estar valoradas en cuantía suficiente para soportar la suma de la garantía o hipoteca y del conjunto de las cargas inscritas o anotadas con anterioridad al reflejo registral de la constitución de la hipoteca.

ANEJO Nº 3: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

· Plano de estructura de la propiedad del ámbito.

· Cuadro de estructura de la propiedad del ámbito, con expresión de superficies y cuotas de participación.

ANEJO Nº 4: INFORMACIÓN CATASTRAL DE LAS PARCELAS DEL ÁMBITO.

ANEJO Nº 5: INFORMACIÓN REGISTRAL DE LAS PARCELAS DEL ÁMBITO.

· Notas simples actualizadas.

ANEJO Nº 6: VALORACIONES Y TASACIONES.

Valoraciones y tasaciones realizadas por técnico competente de conformidad con Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, que servirán de referencia para determinar el valor de la unidad de aprovechamiento, la oferta de compensación establecido en el punto 2 de este artículo, el socio moroso queda en suspenso el derecho de voto, a no ser que hubiese prestado garantía o efectuada consignación judicial o notarial de la suma adeudada con aportación de la documentación que así lo acredite."

Sometida a votación la propuesta de la Delegada de Urbanismo el resultado de la misma fue el siguiente:

El Consejo Rector, con **el voto en contra (1)** de la representante del Grupo Municipal Con Málaga, con **la abstención (2)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista y con el voto **a**

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	39/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

favor (6) de los representantes del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Popular (5), acordó prestar su aprobación a dicha propuesta.

Doy fe:
EL OFICIAL MAYOR E.F. DE TITULAR DEL ÓRGANO
DE APOYO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
Juan Ramón Orense Tejada

Código Seguro De Verificación	260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	12/06/2025 14:21:35
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	12/06/2025 12:42:39
Observaciones		Página	40/40
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/260UnDRFDfgX5N+GjmK7Yg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		