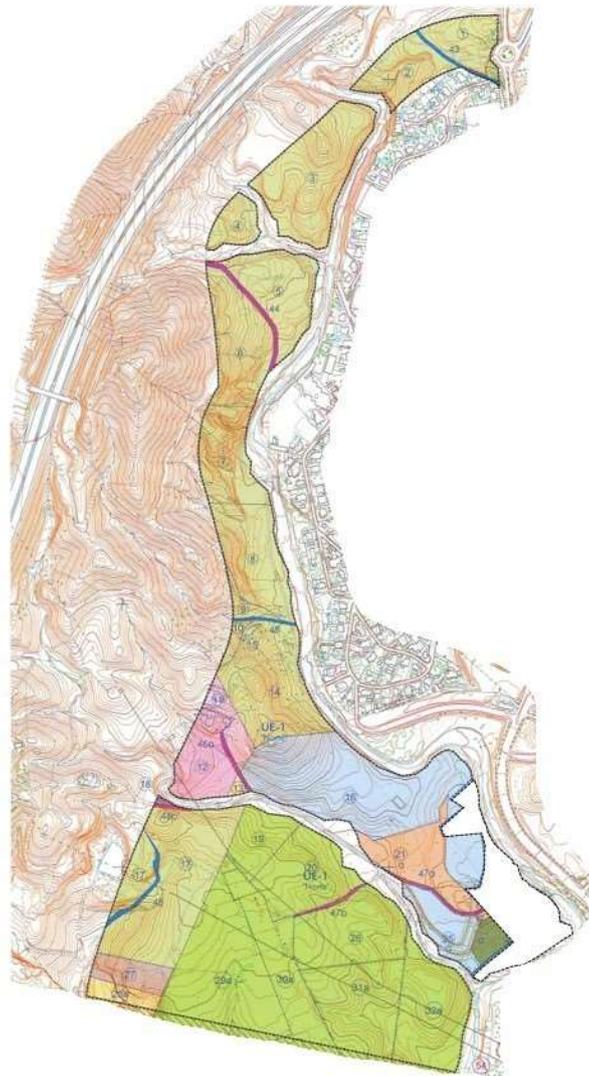


**ESTATUTOS Y BASES DE LA  
JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 "NORTE"  
DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUS.PT-5 "LAGAR DE OLIVEROS" DEL  
PGOU DE MÁLAGA.**



**PROMOTORES: ALISEDA, S.A.U.  
AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA.**

---

## **ÍNDICE**

### **ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

#### **TÍTULO I:**

Artículo Primero: Denominación, naturaleza, personalidad jurídica, ámbito de actuación y expresión del Sector que constituye su objeto.

Artículo Segundo: Domicilio social.

Artículo Tercero: Objeto y fines.

Artículo Cuarto: Duración.

Artículo Quinto: Órgano Urbanístico tutelar.

#### **TÍTULO II**

De los socios, sus derechos y obligaciones

##### **Capítulo 1**

Socios de la Junta de Compensación

Artículo Sexto: Miembros de la Junta de Compensación.

Artículo Séptimo: Incumplimiento por parte de los miembros de la Junta.

Artículo Octavo: Socios promotores.

Artículo Noveno: Socios fundadores.

Artículo Décimo: Socios adheridos.

Artículo Décimo Primero: Determinaciones legales.

Artículo Décimo Segundo: Transmisión de la titularidad.

##### **Capítulo 2**

Constitución de la Junta de Compensación y Cuotas sociales.

Artículo Décimo Tercero: Acto de constitución, convocatoria y adopción de acuerdos.

Artículo Décimo Cuarto: Cuotas sociales.

##### **Capítulo 3**

Derechos y obligaciones

Artículo Décimo Quinto: Derechos de los junteros.

Artículo Décimo Sexto: Obligaciones de los junteros.

Artículo Séptimo: Clases de socios y representación.

---

### TÍTULO III

#### De los Órganos de Gobierno.

Artículo Décimo Octavo: Órganos de gobierno y administración.

#### Capítulo 1

##### La Asamblea General

Artículo Décimo Noveno: La Asamblea General.

Artículo Vigésimo: Clases de Asamblea General y atribuciones.

Artículo Vigésimo Primero: Derecho de asistencia a la Asamblea General.

Artículo Vigésimo Segundo: Convocatoria de la Asamblea General.

Artículo Vigésimo Tercero: Constitución de la Asamblea General.

Artículo Vigésimo Cuarto: Régimen de sesiones de la Asamblea General.

Artículo Vigésimo Quinto: Reajuste de cuotas.

Artículo Vigésimo Sexto: Actas y certificaciones de la Asamblea General.

#### Capítulo 2

##### El Consejo Rector

Artículo Vigésimo Séptimo: Composición del Consejo Rector.

Artículo Vigésimo Octavo: Duración del cargo de Consejero.

Artículo Vigésimo Noveno: Competencias y funciones del Consejo Rector.

Artículo Trigésimo: El Presidente del Consejo Rector.

Artículo Trigésimo Primero: Funciones del Presidente del Consejo Rector.

Artículo Trigésimo Segundo: El Secretario del Consejo Rector.

Artículo Trigésimo Tercero: Funciones del Secretario del Consejo Rector.

Artículo Trigésimo Cuarto: Sustitución del Presidente y/o Secretario del Consejo Rector en la Asamblea General.

Artículo Trigésimo Quinto: Régimen de sesiones.

Artículo Trigésimo Sexto. Actas y certificaciones

### TÍTULO IV

#### Del régimen económico y jurídico

#### Capítulo 1

##### Régimen económico

---

Artículo Trigésimo Séptimo: Ingresos de la Junta de Compensación.

Artículo Trigésimo Octavo: Gastos de la Junta de Compensación.

Artículo Trigésimo Noveno: Pago de aportaciones.

Capítulo 2

Régimen jurídico.

Artículo Cuadragésimo: Vigencia de los Estatutos.

Artículo Cuadragésimo Primero: Recursos administrativos.

Artículo Cuadragésimo Segundo: Responsabilidad de la Junta de Compensación.

TÍTULO V

De la disolución y liquidación de la Junta de Compensación

Artículo Cuadragésimo Tercero: Causas de disolución de la Junta de Compensación.

Artículo Cuadragésimo Cuarto: Destino del Patrimonio Común.

Artículo Cuadragésimo Quinto: Asamblea General en período de liquidación.

Artículo Cuadragésimo Sexto: Funciones del Consejo de Liquidación.

Artículo Cuadragésimo Séptimo: Terminación del Consejo de Liquidación.

Artículo Cuadragésimo Octavo: División del haber común.

Artículo Cuadragésimo Noveno: Publicidad periódica.

Artículo Quincuagésimo: Balance Final y cuenta de liquidación.

Artículo Quincuagésimo Primero: Extinción de la Junta.

Artículo Quincuagésimo Segundo: Transformación en Entidad Urbanística de Conservación.

Disposición adicional.

## **BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

Primera. - Ámbito territorial y finalidad.

Segunda. - Régimen legal y reglamentario aplicable.

Tercera. - Requisitos formales.

Cuarta. - De los criterios para valorar las fincas aportadas y de las cuotas de participación.

Quinta. - De los criterios de valoración de los derechos reales sobre las fincas, servidumbres y derechos personales que les afecten.

Sexta. - De los criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse.

---

Séptima. - De los criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras.

Octava. - Del procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

Novena. - Financiación de las obras de urbanización:

Décima. - Cesión de las obras de urbanización:

Décimo Primera. - De los criterios de valoración de las fincas resultantes.

Décimo Segunda. - De las reglas para la adjudicación de fincas a los miembros de la Junta en proporción a los bienes y derechos aportados, expresando los criterios de adjudicación en comunidad, si procediere.

Décimo Tercera. - De los criterios para la valoración y fijación del precio de venta a terceros de los inmuebles propiedad de la Junta.

Décimo Cuarta. - De la forma y plazos en que los miembros de la Junta han de realizar las aportaciones a la misma.

Décimo Quinta. - De las reglas para la distribución de beneficios y cargas.

Décimo Sexta. - De los supuestos de Compensación en metálico en las diferencias de adjudicación.

Décimo Séptima. - Del momento en que puedan edificarse los solares aportados o adjudicados por la Junta, por los propietarios o por empresas urbanizadoras.

Décimo Octava. - Oferta de adquisición de terrenos por la Junta a los propietarios.

Décimo Novena. - Oferta de compensación de costes por la Junta a los propietarios.

Vigésima. - Garantías económicas para el desarrollo de los trabajos.

Vigésimo Primera. - Forma de exacción de las cuotas de conservación.

Vigésimo Segunda. - Plazos de ejecución para el cumplimiento de las actividades.

---

**ESTATUTOS**  
**JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 "NORTE" DEL**  
**SECTOR DE PLANEAMIENTO SUS.PT-5 "LAGAR DE OLIVEROS"**  
**DEL PGOU DE MÁLAGA.**

**TÍTULO I**

**Artículo Primero: Denominación, naturaleza, personalidad jurídica, ámbito de actuación y expresión del Sector que constituye su objeto.**

1. Con la denominación de Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 1 "Norte" del Sector de Planeamiento SUS.PT-5 "Lagar de Oliveros" del PGOU de Málaga, se constituye la Junta de Compensación, para la ejecución del desarrollo urbanístico de una parte de sector del Plan Parcial aprobado UE 1 Norte, mediante el sistema de compensación, que se regirá por los presentes Estatutos y, en lo no dispuesto por éstos, por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y el 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 (Reglamento General de la LISTA).
2. La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. La personalidad jurídica se adquirirá desde la aprobación definitiva por la Administración actuante de sus estatutos y Bases de actuación, así como de la Escritura de Constitución en la forma prevista en el artículo 132.7 del Reglamento de la Lista.
3. El ámbito de actuación de esta Junta de Compensación es el de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución 1 "Norte" del Sector de Planeamiento SUS.PT-5 "Lagar de Oliveros" del PGOU de Málaga.

**Artículo Segundo: Domicilio social.**

1. El domicilio social de la Junta de Compensación se establece en Málaga, Calle Trinidad Grund, 37-bajo (C.P. 29.001).
2. La Asamblea General, podrá trasladar el domicilio social, a cualquier parte del territorio nacional, mediante acuerdo que se adopte en su seno, conforme al régimen de adopción de acuerdos establecido en el artículo 24, sin necesidad de que los presentes Estatutos deban ser modificados y con el único requisito de informar de dicho traslado a los junteros, Administración actuante y Órganos Urbanísticos competentes.

**Artículo Tercero: Objeto y fines.**

1. El objeto de la Junta de Compensación es la formulación del Proyecto de Reparcelación, la gestión y ejecución de la urbanización, la equidistribución de beneficios y cargas y resto de los fines encomendados por la LISTA y su Reglamento General a dicho órgano, en particular:
  - A) Integrar y agrupar a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Junta de Compensación los cuales, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se unen en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios y, una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales en él previstas, de modo especial las parcelaciones y reparcelaciones necesarias, que se practicarán de conformidad a lo establecido

en la Legislación urbanística, y tramitar el Proyecto de Reparcelación, hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad.

B) Gestionar, elaborar, redactar y/o encargar a los técnicos competentes la redacción de los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación hasta su aprobación y plena validez jurídica. Ejecutar las obras previstas en el Proyecto de Urbanización, aprobando sus presupuestos, las cuales se podrán realizar por adjudicación directa o mediante concurso-subasta o subasta, y supletoriamente, por lo previsto en la legislación de contratos del sector público, de conformidad con lo que acuerde la Asamblea General, hasta la recepción de las obras y la cesión de los terrenos de uso público ya urbanizados que preceptivamente le corresponda al Ayuntamiento de Málaga. Para la realización de tales obras podrá realizar cuantos actos sean necesarios o convenientes en derecho, incluso formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos de aprovechamiento privado, o los específicamente asignados a la Junta de Compensación para tal finalidad.

C) Gestionar el cobro a los Junteros de las cuotas y derramas que procedan para satisfacer los costos de urbanización y las indemnizaciones y demás gastos que se aprueban de conformidad con lo establecido en los presentes Estatutos.

D) Solicitar del Ayuntamiento de Málaga el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.

E) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio, en calidad de beneficiaria, del derecho a la expropiación o la reparcelación forzosa de los terrenos de los propietarios incluidos o adscritos al ámbito de actuación, que no se incorporen en tiempo oportuno a la Junta de Compensación, de acuerdo con los supuestos contemplados en los artículos 42.1 TRLSV lo establecido en el artículo 101.3 y 4 de la LISTA, y artículo 210.2.b) y apartado 3. del Reglamento de la Lista o los de aquellos que habiéndose incorporado deban aplicárseles la reparcelación forzosa con deducción de gastos y cargas que le sean imputables o ser expropiados por incumplimiento de sus obligaciones, de conformidad con el artículo 210.2.3 y 4 y 220.4 del citado Reglamento.

F) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Provincia.

G) Solicitar, cuando sea procedente, las concesiones administrativas de los servicios públicos.

H) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta de Compensación ante cualesquiera autoridades y organismos de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, así como ante los Jueces y Tribunales, en todos sus grados y jurisdicciones y los particulares.

I) Interesar y gestionar el otorgamiento de los beneficios fiscales y exenciones previstas en las disposiciones legales. Y en especial los recogidos en el artículo 14.c) de la Ley del Suelo y de conformidad con lo preceptuado en el artículo 222.8 del Reglamento General de la LISTA.

J) Proceder a la incorporación de los terrenos a la Junta de Compensación, sin que ello presuponga la transmisión de la propiedad, sino la facultad de disposición con carácter fiduciario, quedando afectos los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas. Por consiguiente, la Junta podrá adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del Patrimonio de la Junta de Compensación, actuando como fiduciaria con poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los socios de aquélla, sin que la incorporación de los propietarios a la Junta comporte la transmisión a la misma del dominio de las fincas afectadas.

K) La transmisión a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar por ministerio de la Ley

con la ratificación expresa o presunta de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, en virtud de lo establecido en el artículo 103.4 de la LISTA y en el artículo 222.7 del Reglamento General de la LISTA.

L) Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación que a cada uno de los junteros corresponden en los bienes que constituyen, en su caso, el patrimonio de la Junta de Compensación.

M) Adjudicar las parcelas de aprovechamiento privado que resulten del Proyecto de Reparcelación entre los miembros de la Junta, incluido en su caso, la propia Junta, y las cesiones de terrenos obligatorias al órgano urbanístico actuante.

N) Interesar de la Administración actuante y organismos urbanísticos competentes la aprobación de los proyectos de urbanización, reparcelación, expropiación en su caso y demás instrumentos que sean necesarios para la ejecución jurídica y material del planeamiento.

O) Llevar a cabo la urbanización de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución y cargas externas determinadas por el PGOU, e interesar de la Administración la recepción de las mismas.

P) Concertar y prestar garantías o avales ante los órganos urbanísticos.

Q) Exigir el reintegro de las empresas concesionarias de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, en la parte que según la reglamentación de tales servicios no tengan que correr a cargo de los usuarios.

R) Promover la constitución de Entidades Mercantiles idóneas para la ejecución del planeamiento urbanístico, si fuese necesario.

S) En general, el ejercicio de cuantos derechos, actividades y obligaciones le correspondan, en base a la legislación vigente.

T) Una vez cumplidos sus fines en cuanto a la ejecución de las obras de urbanización, la Junta devendrá en Entidad Urbanística de Conservación, si así se exigiera por las disposiciones legales de aplicación.

2. En el supuesto de operar la expropiación en propietarios del Sector, la expropiación forzosa se realizará por el órgano urbanístico actuante siendo beneficiaria de ella la Junta de Compensación; dichos terrenos serán adjudicados proporcionalmente entre los componentes de aquélla que estén interesados en su adjudicación, salvo que la Asamblea General acuerde mantener la propiedad en el patrimonio común a los efectos que estime pertinentes. En este caso, las fincas expropiadas constituirán el patrimonio común inmobiliario de la Junta. Las parcelas resultantes serán asignadas a la Junta quien podrá disponer libremente de las mismas para atender los costes de urbanización y de existir superávit en el momento de su disolución se distribuirán, como todo el patrimonio activo si lo hubiere en la forma prevista en estos estatutos. En la enajenación de dichas parcelas resultantes ya urbanizadas, se reconoce el derecho de tanteo en favor de los miembros de la Junta a tenor de las determinaciones del Código Civil y de ser varios los interesados se prorratearán en función de los derechos que ostenta cada uno en la Junta de Compensación. Dicho derecho deberá ejercitarse en el plazo máximo de sesenta días, contados a partir de la recepción de la notificación practicada en forma fehaciente. No se incorporarán, ni bajo ningún concepto formarán parte de los bienes de la Junta, los terrenos cedidos por los propietarios para el pago de sus cuotas. De igual modo no formarán parte del patrimonio de la Junta de Compensación, las cantidades satisfechas para cubrir las derramas o cuotas por los miembros de la Junta de Compensación, para atender el pago de las obras de urbanización o su conservación, no pudiéndose integrar bajo ningún concepto al patrimonio, dada su vinculación específica, para atender las obligaciones de la Junta con la Administración, y además por cuanto la Junta de Compensación es tan sólo fiduciaria, e instrumento de gestión.

#### **Artículo Cuarto: Duración.**

La Junta de Compensación tendrá una duración indefinida hasta el total cumplimiento de los fines de la misma, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo correspondiente a la liquidación en estos Estatutos, y de conformidad con la Ley.

#### **Artículo Quinto: Órgano Urbanístico tutelar.**

1. La Junta de Compensación desarrollará su actividad bajo la tutela y control del Ayuntamiento de Málaga, y en ejercicio de sus funciones, entre otras, corresponde al mismo, a título meramente indicativo, que no limitativo:

A) Asistir a las reuniones de la Junta de Compensación, designando el representante de la Administración que ha de formar parte de dicha Junta de Compensación y de la Asamblea General.

B) Instruir y asesorar de la política urbanística municipal y advertir, en los supuestos en que la Junta de Compensación pudiese incurrir en incumplimiento de sus deberes o en infracciones, de tales anomalías, tutelando a la Junta en cuanto fuere menester.

C) Tramitar y aprobar el proyecto de Estatutos y Bases de Actuación y de la Constitución de la Junta de Compensación, así como las modificaciones de los mismos que fueren necesarias a propuesta de la Junta para su inscripción en el Registro de Entidades Colaboradoras, según lo dispuesto en el artículo 132 del Reglamento de la LISTA.

D) Tramitar y aprobar, hasta su conclusión, cuantos instrumentos pudieran ser necesarios o complementarios a los ya aprobados, así como las modificaciones de los mismos que fueren necesarias a propuesta de la Junta.

E) Requerir a la Junta de Compensación para la presentación de certificaciones, documentos, memorias, planos, etc., en la medida conveniente.

F) Resolución de los recursos de alzada contra los acuerdos de la Junta.

G) El ejercicio de la expropiación forzosa, si fuere el caso, a beneficio de la Junta, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones.

H) Utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adecuadas por cualquiera de los miembros de la Junta.

I) Vigilar la ejecución de las obras e instalaciones y adoptar, en su caso, las medidas previstas en el artículo 194.3 del Reglamento de la LISTA.

J) Extender acta administrativa de recepción de la urbanización y de cesión de los terrenos dotacionales.

K) Proteger la legalidad urbanística del sector y ejercer las facultades de inspección y control urbanístico.

L) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.

M) Y, en general, cuantas atribuciones le resulten de aplicación por la legislación urbanística y la local.

2. Un representante de la administración actuante formará parte, con voz, pero sin voto, de la Asamblea General de la Junta de Compensación. Su misión será la de velar por el cumplimiento de lo previsto en el Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Actuación, así como la de representar al Ayuntamiento de Málaga, en la Junta de Compensación, ejerciendo las funciones de portavoz municipal y de nexo de unión de la Junta de Compensación con el Ayuntamiento.

---

## **TÍTULO II**

### **De los socios, sus derechos y obligaciones**

#### Capítulo 1

##### *Socios de la Junta de Compensación*

#### **Artículo Sexto: Miembros de la Junta de Compensación.**

1. La Junta de Compensación se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución 1 "Norte" del Sector de Planeamiento SUS.PT-5 "Lagar de Oliveros" del PGOU de Málaga, incorporados a aquélla en forma reglamentaria, así como aquellos a los que legalmente se les reconozca tal derecho.

2. También podrán formar parte de la Junta de Compensación las Empresas Urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización del sector, en las condiciones que sean aprobadas por

la Asamblea General que represente más de un 50% de las cuotas, según lo establecido en el artículo 14 de estos Estatutos, y estarán representados por una sola persona. Su incorporación supondrá la aceptación íntegra de los presentes estatutos y bases de actuación.

3. Un representante de la Administración actuante, esto es, del Ayuntamiento de Málaga.

4. Los propietarios de terrenos incluidos dentro del ámbito de actuación de la Junta y su porcentaje de participación conforme a la estructura de propiedad de esta Unidad de Ejecución, de acuerdo con los criterios fijados en las presentes Bases y Estatutos.

#### **Artículo Séptimo: Clases de socios y representación.**

1. Los socios de la Junta de Compensación podrán ser promotores, fundadores o adheridos en atención al momento de su incorporación al proceso de constitución de la Junta o ingreso en la misma, teniendo todos ellos, una vez incorporados a la Junta, los mismos derechos y obligaciones, en virtud de lo preceptuado en el artículo 218.1 b) del Reglamento General de la LISTA.

2. Los cotitulares de una finca o derecho designarán a una sola persona para que forme parte de la Junta, que responderá solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. A tal efecto, dichos cotitulares deberán designar a la persona que les represente al momento de su incorporación a la Junta, y si no fuere así, se designará a un cotitular por la propia Junta con la aprobación municipal.

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

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

5. En el caso de que algunas de las fincas incluidas en el Sector pertenezcan en nuda propiedad a una persona, y el usufructo o derecho real limitativo del dominio a otra persona, la cualidad de asociado a la Junta de Compensación corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real hará suyos los beneficios que se pudieran obtener como consecuencia de la gestión de la Junta durante la vigencia del derecho real. En este supuesto, será de cuenta del usufructuario o del titular del

derecho real el pago de cuotas, y si estos incumplieran, deberá admitirse el pago de tales cuotas que realice el nudo propietario.

#### **Artículo Octavo: Socios promotores.**

Serán socios promotores los propietarios afectados que hubiesen redactado, instado y obtenido de la Administración actuante la aprobación inicial de los presentes Estatutos y Bases de actuación.

#### **Artículo Noveno: Socios fundadores.**

1. Serán socios fundadores los propietarios afectados que hubiesen solicitado su integración en la Junta de Compensación desde la aprobación inicial de los presentes Estatutos y Bases de actuación hasta el fin del plazo reglamentario que se otorga a los propietarios afectados a incorporarse a la Junta, desde la Aprobación Definitiva de los presentes Estatutos y Bases de actuación.

2. Los socios fundadores podrán incorporarse a la Junta en el plazo de 15 días a contar desde la notificación que les realice la Administración actuante de la aprobación inicial de los presentes Estatutos y Bases de actuación o en el plazo de un mes a partir de la notificación por el Ayuntamiento del acuerdo de aprobación definitiva de los presentes Estatutos y Bases de actuación.

3. La incorporación se solicitará por escrito a través del Registro General del Ayuntamiento o por cualquiera de los medios previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, (en adelante Ley 39/2015), haciendo constar expresamente la adhesión a los Estatutos y Bases aprobados y la superficie y linderos de las fincas propiedad del solicitante, adjuntando la documentación justificativa de dicha propiedad, así como de conformidad con el artículo 131 y 132 del Reglamento de la LISTA.

4. Los socios fundadores deberán depositar en el plazo de un mes desde que se le requiera por la Asamblea General y a su disposición, la cantidad necesaria correspondiente a los gastos ya realizados y de previsión inmediata, cantidad que no podrá ser superior a la ya satisfecha por los socios promotores, atendida la proporcionalidad de los terrenos pertenecientes a unos y a otros. El pago de dicha cantidad no podrá ser dispensado en caso alguno, ni fraccionado su abono.

5. El hecho de no presentar en el Registro General del Ayuntamiento la solicitud indicada, en los plazos establecidos o no otorgar las escrituras de adhesión, así como no satisfacer las cantidades adeudadas a la Junta, facultará a la Junta de Compensación para instar el derecho de expropiación o reparcelación forzosa, como legal y/o estatutariamente se determine.

#### **Artículo Décimo: Socios adheridos.**

1. Serán socios adheridos los propietarios afectados que hubiesen solicitado su integración en la Junta de Compensación una vez transcurrido el plazo establecido desde la aprobación definitiva de los presentes Estatutos y Bases de actuación. Igualmente se considerarán socios adheridos las empresas urbanizadoras a que se refiere el artículo 6.2 de estos Estatutos.

2. Por acuerdo de más del 50 % de las cuotas, de acuerdo a lo establecido en el artículo 14 de estos Estatutos, adoptado en Asamblea General, se podrá admitir la incorporación de propietarios una vez ya formalizada la Escritura Pública de constitución de la Junta de Compensación.

3. La incorporación se solicitará por escrito a través del Registro General del Ayuntamiento o por cualquiera de los medios previstos en la Ley 39/2015, haciendo constar expresamente la adhesión a los Estatutos y Bases aprobados y la superficie y linderos de las fincas propiedad del solicitante, adjuntando la documentación justificativa de dicha propiedad, y de conformidad con el artículo 131 y 132 del Reglamento de la LISTA.

---

4. Los socios adheridos deberán depositar en el plazo de un mes desde que se le requiera por la Asamblea General y a su disposición, la cantidad necesaria correspondiente a los gastos ya realizados y de previsión inmediata, cantidad que no podrá ser superior a la ya satisfecha por los socios promotores y fundadores, atendida la proporcionalidad de los terrenos pertenecientes a unos y a otros, sin embargo dicha cantidad deberá incrementarse con el importe del interés legal del dinero, incrementado en 3 puntos porcentuales, calculado desde la fecha en que han sido devengados los pagos realizados por los demás miembros. El pago de dicha cantidad no podrá ser dispensado en caso alguno, ni fraccionado su abono.

5. El hecho de no presentar en el Registro General del Ayuntamiento la solicitud indicada, en los plazos establecidos o no otorgar las escrituras de adhesión, así como no satisfacer las cantidades adeudadas a la Junta, facultará a la Junta de Compensación para instar el derecho de expropiación o reparcelación forzosa, como legal y/o estatutariamente se determine.

#### **Artículo Décimo Primero: Determinaciones legales.**

Sin perjuicio de lo establecido en los presentes Estatutos, se establecen las siguientes determinaciones:

A) Los propietarios que componen el área de actuación de la Unidad de Ejecución 1 "Norte", hayan suscrito o no la iniciativa, podrán incorporarse a la Junta de Compensación mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.

B) Los propietarios que no deseen incorporarse a la gestión del sistema pueden solicitar la expropiación de sus terrenos.

C) Los propietarios que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetos a la reparcelación forzosa.

D) La Junta, en Asamblea General, y mediante acuerdo que represente más del 50% de las cuotas, según se establece en el artículo 14 de estos Estatutos, podrá ofertar la adquisición a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación.

E) La Junta, en Asamblea General, y mediante acuerdo que represente más del 50% de las cuotas, según se establece en el artículo 14 de estos Estatutos, podrá ofertar a cualquiera de los propietarios afectados por la actuación, la compensación de los costes de urbanización, mediante cesión de terrenos edificables, que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.

#### **Artículo Décimo Segundo: Transmisión de la titularidad.**

1. La incorporación a la Junta de Compensación de los propietarios afectados por el sistema de actuación, presupone la transmisión fiduciaria a la Junta de la propiedad de los inmuebles, actuando la Junta de Compensación como fiduciaria con pleno poder dispositivo, en función de lo dispuesto por la legislación urbanística y los presentes estatutos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 103.1 de la LISTA. Con arreglo a los artículos 102.4 de la LISTA y 131.5 del Reglamento General de la LISTA, a partir de la constitución de la Junta de Compensación, la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de Compensación y sus propietarios a la observación de estos Estatutos y de las Bases de Actuación

2. De igual forma, la Junta de Compensación será beneficiaria de las expropiaciones que procedan, en función de lo dispuesto por la legislación urbanística y los presentes estatutos.

3. La condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de los inmuebles incluidos en el ámbito de actuación. En caso de transmitirse la propiedad por actos inter-vivos o mortis-cause, operará automáticamente la subrogación del adquirente. Subrogación real en todos los derechos y obligaciones del transmitente, de conformidad a lo dispuesto en estos Estatutos, en la LISTA y su Reglamento General.

4. El transmitente y en su defecto el adquirente, deberán comunicar al Presidente del Consejo Rector las circunstancias personales del nuevo propietario, así como su domicilio y título de adquisición. Mientras no sea cumplido este requisito, la Junta de Compensación sólo reconocerá como miembro al primitivo propietario.

## Capítulo 2

### Constitución de la Junta de Compensación y Cuotas sociales.

#### **Artículo Décimo Tercero: Acto de constitución, convocatoria y adopción de acuerdos.**

1. Una vez aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento los Estatutos y las Bases de Actuación se procederá a la constitución de la Junta de Compensación que se realizará en Escritura Pública de conformidad con los apartados 4, 5 y 6 del artículo 219 del Reglamento de la LISTA.

2. Los propietarios promotores y fundadores de la Junta convocarán a todos los propietarios incluidos dentro del ámbito de la UE-1 "Norte" del Sector SUS PT-5 "Lagar de Oliveros" del PGOU de Málaga, a la Asamblea General Constituyente. La convocatoria se realizará mediante carta certificada o burofax, remitida, con una antelación de quince días hábiles, cuando menos, a la fecha en que haya de celebrarse. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión con indicación de que el Pleno Constituyente habrá de resolver sobre la constitución de la Junta de Compensación y designación de los cargos del Consejo Rector.

3. La Asamblea General Constituyente quedará válidamente constituida, cuando concurran a la misma propietario o propietarios que representen, más del 50% de las cuotas definidas en el artículo 14 de los presentes estatutos.

4. La Asamblea General Constituyente, acordará la constitución de la Junta de Compensación, designará las personas que han de ocupar los cargos en el seno del Consejo Rector, a no ser que hallándose reunidos la totalidad de los propietarios decidan constituirse y adoptar los acuerdos que procedan.

5. El Presidente del Consejo Rector dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdo si procediere.

6. Los acuerdos se adoptarán con el voto del propietario o propietarios que representen, más del 50% de las cuotas definidas en el artículo 14 de los presentes estatutos.

7. El Secretario del Consejo Rector levantará acta de la sesión de constitución de la Junta de Compensación, que habrá de ser aprobada en la misma reunión, siendo firmada también por el Presidente Consejo Rector. En el acta se hará constar:

A) Nombre, apellidos, y domicilios de los propietarios y representantes, con indicación de sus respectivas cuotas y títulos de propiedad.

B) Acuerdos tomados.

C) Constitución de la Junta de Compensación.

D) Composición del Órgano de Administración designado en la reunión.

---

8. Del contenido del acta se librára certificación para su incorporación en la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación la que deberá efectuarse en la forma prevista en la LISTA y su Reglamento General.

9. Las copias autorizadas de la escritura de constitución y de las adhesiones, en su caso, se trasladarán al órgano urbanístico actuante quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio de conformidad con el procedimiento legalmente previsto en el artículo 132.7 y 8 del Reglamento de la LISTA.

10. Aprobada la constitución, el órgano actuante elevará el acuerdo de ratificación junto con la copia autorizada de la escritura a la Comisión Provincial de Urbanismo, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

11. Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en el sector quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, circunstancia que, a instancia de la Junta de Compensación, se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad de conformidad con el artículo 5 del Decreto 1093/1997.

12. Los propietarios que no otorguen la escritura podrán consentir su incorporación en posterior escritura de adhesión, dentro de los plazos establecidos en la legislación urbanística y los presentes estatutos, y si no se adhieran les será de aplicación lo previsto igualmente en la legislación urbanística y los presentes estatutos.

#### **Artículo Décimo Cuarto: Cuotas sociales.**

1. La participación de los junteros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes y en el ejercicio de voto, así como la determinación de las parcelas resultantes de la ordenación, que serán adjudicadas a cada uno de ellos, vendrán definidos por la cuota o porcentaje que sobre el total a cada uno corresponda.

2. Para fijar las respectivas cuotas se atenderá a la superficie real física de las fincas aportadas fiduciariamente a la Junta de Compensación por cada uno de los propietarios integrados en la misma, en relación con la superficie de la totalidad de la unidad de ejecución Norte del Texto Refundido Proyecto de Delimitación de dos Unidades de Ejecución en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS PT-5 "Lagar de Oliveros" del PGOU de Málaga, lo que definirá el voto porcentual de cada uno de los socios de la Junta de Compensación y su participación en los derechos y obligaciones establecidos en estos Estatutos.

3. La propiedad se acreditará por medio de certificación registral, y en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición. A falta de ambos, el propietario deberá presentar declaración jurada, en la que se hagan constar la superficie, los propietarios colindantes y el título de adquisición; acompañando a dicha declaración jurada un croquis de los terrenos y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietario, tales como el recibo justificativo del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles, certificación de estar la finca catastrada o amillarada a su nombre, etc., declarando los gravámenes que afectan a la finca y si existe o no procedimiento judicial sobre la misma.

4. Cuando la superficie acreditada en los últimos títulos no coincida con la realidad física, se determinarán las respectivas cuotas, de conformidad con el artículo 147.5 del Reglamento de la LISTA. A este fin, se estará a las mediciones resultantes del Informe Topográfico y de georreferenciación de la unidad de ejecución, así como de las fincas que lo integran, que sirva de base para acreditar el porcentaje de titularidad suficiente en la unidad de ejecución para el establecimiento del sistema, y que tiene su reflejo en la Estructura de Propiedad.

5. El valor de los demás bienes y derechos distintos al suelo afectados por el Proyecto de Reparcelación, no influirá en el coeficiente de participación de los junteros y se determinarán y satisfarán por acuerdo de los interesados, en la forma prevista en los presentes Estatutos.

6. En el supuesto de la incorporación a la Junta de Compensación de Empresas Urbanizadoras, en el momento de la integración de éstas, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los junteros, asignándose la cuota correspondiente a la Empresa Urbanizadora incorporada en función del valor de los terrenos y la previsión de costes de la urbanización del sector. En cualquier caso, su incorporación será acordada por la Asamblea General en la forma establecida en el artículo 6.2 de los presentes estatutos.

### Capítulo 3 *Derechos y obligaciones*

#### **Artículo Décimo Quinto: Derechos de los junteros.**

Serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- A) Ejercer sus facultades dominicales sobre los terrenos de su propiedad, y las respectivas cuotas que les hayan sido fijadas por la Asamblea General, en función de sus aportaciones, y de la cuota de Patrimonio común en su caso sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento urbanístico y en estos Estatutos.
- B) Concurrir personalmente o mediante representante debidamente acreditado, a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.
- C) Participar, como elector o candidato en la designación de los miembros del Consejo Rector.
- D) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición, con las limitaciones que se establecen en los presentes Estatutos, de los terrenos de su propiedad o de sus cuotas respectivas, quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones del vendedor dentro de la Junta de Compensación.
- E) Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en vía de reparcelación proporcionalmente a sus cuotas respectivas.
- F) Impugnar los acuerdos y resoluciones de sus órganos de gobierno, en la forma y con los requisitos establecidos en los presentes Estatutos.
- G) Ser informado en todo momento de la actuación de la Asamblea General.
- H) Percibir al tiempo de la liquidación definitiva y en proporción a sus respectivas cuotas, la parte de patrimonio de la Junta de Compensación que le correspondiere.
- I) Presentar proposiciones y sugerencias.
- J) Los demás derechos que les correspondan con arreglo a los presentes estatutos y a las disposiciones legales aplicables.

#### **Artículo Décimo Sexto: Obligaciones de los junteros.**

1. Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

- A) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.
- B) Facilitar a la Secretaría del Consejo Rector, en el plazo de un mes, a partir de la fecha de su incorporación a la misma, los documentos acreditativos de su titularidad a que se refiere el artículo 14 de los presentes Estatutos, y si los terrenos estuvieren gravados deberá acompañarse relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas,

gravámenes, así como, la relación nominal de arrendatarios u ocupantes, acompañando los contratos o documentación existente. En todo caso, el Presidente del Consejo Rector, interesará del Registro de la Propiedad la práctica de la anotación pertinente.

C) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector, acatando la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.

D) Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación un domicilio y/o correo electrónico a efectos de notificaciones, así como sus modificaciones ulteriores, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio y/o correo electrónico se dirija.

E) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, a cuyo fin se fijará por la Asamblea General o por el Consejo Rector, la cuantía correspondiente a cada miembro, en función de la cuota que le hubiere sido atribuida. Caso de ser acordadas en primera instancia por el Consejo Rector, con independencia de su inmediata ejecutividad y obligación para los socios de su cumplimiento, dicho acuerdo habrá de ser ratificado por la Asamblea General en el plazo de tres meses. Mientras se esté incurso en mora queda en suspenso el ejercicio de los derechos sociales.

F) Abonar las cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización en los términos establecidos por la legislación urbanística y los presentes Estatutos.

G) Regularizar, si fuera necesario, la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación dentro de los plazos señalados por el Presidente del Consejo Rector.

H) Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones de espacios libres, viales, zonas verdes, públicas, etc. resultante del planeamiento urbanístico y del Proyecto de Reparcelación.

I) Designar en los supuestos de copropiedad, una persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones previstas en estos Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquellos, verificando dicha designación -en caso de no existir acuerdo entre los interesados- el Presidente del Consejo Rector, a favor necesariamente de uno de los copropietarios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.2 de los presentes estatutos con la aprobación municipal.

J) Notificar al Presidente del Consejo Rector cualquier variación, modificación, alteración o limitación que pueda afectar a su propiedad, o a sus derechos y obligaciones con la Junta de Compensación, con indicación de cuantos detalles sean precisos. En el supuesto de que alguno de los junteros tuviese el propósito de proceder a la enajenación parcial o total de los terrenos de su propiedad aportado a la Junta de Compensación, o de la cuota que en ésta le hubiese sido atribuida, el transmitente deberá notificarlo al Presidente del Consejo Rector, indicando el nombre y domicilio del nuevo titular, quien quedará subrogado en los derechos y obligaciones del anterior.

K) Permitir la ocupación de su propiedad para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales, e instalaciones complementarias.

L) En general a todas las obligaciones que se deriven de los Estatutos y de la Legislación urbanística vigente.

2. El incumplimiento de deberes con el alcance definido en las Bases adjuntas, legitima a la Asamblea General para promover la reparcelación forzosa o la expropiación, de acuerdo con la legislación urbanística vigente.

**Artículo Décimo Séptimo: Incumplimiento por parte de los miembros de la Junta.**

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

- A) Aplicar la Reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables. 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 por la LISTA y su Reglamento para la aprobación definitiva del proyecto de Reparcelación.
- B) Expropiar, en otro caso, sus derechos a favor de la entidad urbanística, que tendrá la condición de beneficiaria.

2. Cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, ésta podrá entre solicitar a la Administración actuante la Reparcelación forzosa, la aplicación de la expropiación al socio moroso o interesar de la misma el cobro de la deuda por la vía de apremio.

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.

### **TÍTULO III De los órganos de gobierno**

#### **Artículo Décimo Octavo: Órganos de gobierno y administración.**

1. Los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación serán:
  - A) La Asamblea General. Compuesta por todos los propietarios adheridos a la Junta y un representante de la Administración actuante.
  - B) El Consejo Rector.

#### **Capítulo 1 La Asamblea General**

#### **Artículo Décimo Noveno: La Asamblea General.**

La Asamblea General es el órgano deliberante supremo de la Junta de Compensación al que corresponden las facultades de gobierno y dirección con carácter soberano, y está compuesto por todos los junteros, con la participación definida en el artículo 14 de los Estatutos, y el representante de la Administración actuante, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados al cumplimiento de sus acuerdos todos los miembros, incluidos los disidentes y los ausentes, sin perjuicio de las acciones legales que puedan ejercitar.

#### **Artículo Vigésimo: Clases de Asamblea General y atribuciones.**

1. La Asamblea General podrá ser ordinaria o extraordinaria.
  2. La Asamblea General ordinaria tendrá las siguientes características:
    - A) La Asamblea General ordinaria se reunirá, como mínimo, dos veces al año.
    - B) Dentro del primer trimestre del año natural en el día, lugar y hora que determine el Presidente del Consejo Rector, a fin de censurar la gestión en común y, en
-

su caso, aprobar la memoria y cuentas del ejercicio anterior, previo informe, si fuera procedente, de los auditores de cuentas designados al efecto, acordando igualmente lo que corresponda sobre el cobro de las cuotas o derramas pendientes de pago.

- C) Dentro del cuarto trimestre del año natural en el día, lugar y hora que determine el Presidente del Consejo Rector, a fin de analizar y, en su caso, aprobar el presupuesto del ejercicio económico siguiente, y nombrar, si procede, a los auditores de cuentas para dicho ejercicio.
3. La Asamblea General extraordinaria tendrá las siguientes características:
- A) En principio, toda reunión de la Asamblea General que no sea de las señaladas anteriormente tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria.
- B) La Asamblea General extraordinaria se reunirá cuando lo estime oportuno el Presidente del Consejo Rector, o cuando lo soliciten por escrito los junteros que representen al menos el 30% de las cuotas definidas en el artículo 14 de estos Estatutos, debiendo expresarse en la solicitud el orden de asuntos a tratar.
4. Serán atribuciones de la Asamblea General:
- A) Aprobación de la memoria de actuación.
- B) Aprobación de las cuentas y balances del ejercicio anterior.
- C) Aprobación del Programa de actuación del ejercicio siguiente.
- D) Aprobación del Presupuesto anual y la fijación de los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias.
- E) Aprobación de las derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual o amortizar el déficit temporal de éste.
- F) Designación y cese de los miembros del Consejo Rector, en su caso.
- G) La modificación de los estatutos, sin perjuicio de su aprobación municipal posterior.
- H) La aprobación de todos los proyectos que hayan de ser tramitados ante la Administración, y especialmente el Proyecto de Urbanización, el Proyecto de Reparcelación, distribuyendo cargas y beneficios en función de lo establecido en las Bases de Actuación y determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización, dentro de las previsiones del Plan de Etapas.
- I) Autorizar la formalización 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.
- J) Acordar la constitución de las garantías que hayan sido exigidas por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- K) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- L) Resolver sobre la adhesión a la Junta de Compensación de nuevos junteros que lo soliciten fuera de plazo conforme al art. 219.4 del Reglamento de la LISTA y la incorporación de Empresas Urbanizadoras o, en su caso, sobre la contratación de las obras de urbanización conforme a lo previsto en el artículo
-

---

183 del Reglamento de la Lista

- M) Solicitar la concesión administrativa de servicios públicos cuando sea procedente.
  - N) Acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización, edificación o explotación de servicios.
  - O) Acordar la disolución de la Junta de Compensación con arreglo a lo previsto en los presentes Estatutos.
  - P) Cuantas sean precisas para la gestión común y no correspondan al Consejo Rector.
5. La Asamblea General, por mayoría simple de cuotas, podrá delegar en el Consejo Rector cualesquiera de las atribuciones que le están reservadas a la misma, excepto aquellas que son indelegables legalmente. Dicha delegación deberá ser especial, expresa y concreta para el acto en cuestión del que se trate, no pudiéndose acordar delegaciones genéricas o indeterminadas.
6. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en la convocatoria, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, salvo lo dispuesto en el artículo de los presentes estatutos correspondiente a la Constitución y aquellas otras que, a juicio del Presidente del Consejo Rector, tengan el carácter de urgente, sin perjuicio de su ulterior ratificación por la Asamblea inmediatamente siguiente que se convoque.

**Artículo Vigésimo Primero: Derecho de asistencia a la Asamblea General.**

1. Podrán asistir a las sesiones de la Asamblea General las personas físicas, los representantes de las personas jurídicas en quienes concurren la calidad de miembro de la Junta de Compensación, con las limitaciones y requisitos establecidos en estos Estatutos, así como el representante de la Administración.
2. Se admitirá la presencia de las personas mencionadas en el punto anterior acompañadas de letrados o técnicos, que asesoren a dichas personas en el desarrollo de la sesión, siendo a su cargo los honorarios que devenguen, y que podrán intervenir con voz pero sin voto. Igualmente, podrán asistir para aspectos informativos que puedan interesar, los técnicos y asesores de cualquier tipo que considere conveniente el Presidente del Consejo Rector quienes, en tal caso, intervendrán con voz pero sin voto.
3. Por último, se autorizará la presencia de un Notario si lo solicitan socios que representen más del 30% de las cuotas. Los honorarios del notario deberán ser abonados por quien solicite sus servicios, y las copias del acta notarial por quien solicite su expedición.

**Artículo Vigésimo Segundo: Convocatoria de la Asamblea General.**

1. Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria serán convocadas por el Presidente del Consejo Rector, mediante correo certificado con acuse de recibo, burofax, correo electrónico o cualquier medio del que exista constancia, a los miembros de la Junta, de envío con antelación, cuanto menos, de siete días hábiles a la fecha en que hayan de celebrarse.
  2. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General. Junto con la convocatoria se deberá remitir toda la documentación necesaria para la formación de la voluntad de los miembros sobre los asuntos a tratar.
-

3. La convocatoria de la Asamblea General ordinaria expresará el lugar en que estará a disposición de los junteros, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, la memoria y cuentas del ejercicio anterior, junto con el informe de auditores, si procediese, presupuesto para el ejercicio económico siguiente.
4. La celebración de la Asamblea General extraordinaria a petición de los socios, en la forma dispuesta por el artículo 20.3 B) de estos Estatutos, habrá de ser acordada por el Consejo Rector dentro de los quince días naturales siguientes al requerimiento practicado, y la reunión deberá tener lugar dentro de los treinta días naturales siguientes a dicho requerimiento.

#### **Artículo Vigésimo Tercero: Constitución de la Asamblea General.**

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación, que representen al menos el 50% de las cuotas definidas en el artículo 14 de estos Estatutos.
2. En la segunda convocatoria, si no se hubiere alcanzado el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, cualesquiera que sean las cuotas de participación representadas por los asistentes.
3. Los junteros podrán designar, por escrito firmado y para cada reunión, a otras personas que les representen en la Asamblea.
4. Si, hallándose presentes o representados la totalidad de los junteros y el representante de la Administración, y por unanimidad acuerdan celebrar la Asamblea General, quedará ésta válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria.

#### **Artículo Vigésimo Cuarto: Régimen de sesiones de la Asamblea General.**

1. El Presidente del Consejo Rector o quien reglamentariamente le sustituya, presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación si procediese, actuando como Secretario el que lo sea del Consejo Rector.
2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas presentes o representadas, a no ser que por razón de la materia tengan fijados, bien por disposiciones legales o bien por estos Estatutos, un quórum específico, en cuyo caso se regularán por éste. Las cuotas se computarán en la forma señalada por el artículo 14 de estos Estatutos. En caso de empate, el voto del Presidente tendrá calidad dirimente.
3. Los acuerdos de modificaciones de los Estatutos de la Junta de Compensación, cese de los miembros del Consejo Rector, señalamiento de cuotas, rectificación de éstas y disolución de la Junta, requerirán en todo caso, el voto favorable de miembros que representen más del 50% de las cuotas.
4. En caso de no obtener esta mayoría, el Presidente del Consejo Rector, convocará, dentro de los términos del artículo 22 y en el plazo de diez días, una nueva Asamblea General con carácter de extraordinaria cuyo orden del día será el acuerdo no conseguido, bastando la mayoría simple del número 2 de este artículo.
5. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos, y sin perjuicio de las acciones administrativas y, en su caso, jurisdiccionales pertinentes. Todos los junteros, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión quedan sometidos a los acuerdos de la Asamblea General.

#### **Artículo Vigésimo Quinto: Reajuste de cuotas.**

Si, a consecuencia de la incorporación de Empresas Urbanizadoras, o por virtud de aportaciones en terrenos o expropiaciones que hayan tenido que efectuarse, o

---

después de practicada modificaciones a la reparcelación aprobada e inscrita, y como resultado de las compensaciones que se acuerden, quedasen modificadas las participaciones inicialmente establecidas, se fijarán por la Asamblea General las nuevas cuotas que correspondan, previo acuerdo aprobatorio del órgano Urbanístico de control a que se refiere el artículo 5 de estos Estatutos, a cuya cuantía habrá de referirse, en cada momento, el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los junteros de la Junta de Compensación.

#### **Artículo Vigésimo Sexto: Actas y certificaciones de la Asamblea General.**

1. De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta por el Secretario de la misma, con el visto bueno del Presidente que, una vez leída a los asistentes, deberá ser aprobada y suscrita en la misma reunión, y en la que se hará constar, clara y suficientemente los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, dándose traslado de dicha acta por el Secretario de la Asamblea a los miembros de la Junta, bien mediante entrega de copia de la misma a los presentes o remisión por burofax o correo electrónico a los ausentes.
2. Dichas actas figurarán en el libro correspondiente o en folios numerados correlativamente o con medios informáticos constatables, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario de la Asamblea. Los miembros de la Junta que asistan firmarán la correspondiente Lista de Asistentes.
3. A requerimiento de los Junteros o de los órganos urbanísticos actuantes, deberá el Secretario del Consejo Rector expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

### Capítulo 2 El Consejo Rector

#### **Artículo Vigésimo Séptimo: Composición del Consejo Rector.**

1. El Consejo Rector estará compuesto por cinco miembros, cuatro de ellos designados por la Asamblea General, a saber, el Presidente y tres vocales, con voz y con voto, los cuales serán todos ellos propietarios o personas propuestas por estos. Y el quinto miembro será el representante del Ayuntamiento con voz y con voto, en su calidad de Administración actuante. Los miembros del Consejo Rector elegirán por mayoría entre ellos a un Presidente.
2. El Consejo Rector designará un Secretario que asistirá a las reuniones con voz pero sin voto, salvo que también sea Consejero.

La elección de los miembros del Consejo Rector se efectuará por la Asamblea General por mayoría simple, computándose las participaciones en la forma señalada en el artículo 14 de los estatutos.

#### **Artículo Vigésimo Octavo: Duración del cargo de Consejero.**

1. El nombramiento de Consejero tendrá una duración máxima de cinco años, pudiendo procederse a su reelección por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General, todo ello sin perjuicio de la facultad de remoción o cese de la propia Asamblea General contenida en el artículo 20.4 de los presentes estatutos.
2. En caso de fallecimiento, renuncia, cese o vacante en el cargo de algún Consejero, así como adicionalmente cualquier otra circunstancia que resulte en una inoperancia de las facultades que ostenta el Consejo Rector, su Presidente e incluso su Secretario no consejero, el resto de miembros del Consejo Rector designará, de entre ellos, un sustituto provisional, aunque dicho sustituto se solape en varios cargos, hasta la celebración de la siguiente Asamblea General en la que se deberá nombrar al nuevo Consejero. En estos casos especiales, la

convocatoria de la Asamblea General o Consejo Rector especial que resuelva dicha situación podrá ser convocada por cualquier miembro del Consejo.

### **Artículo Vigésimo Noveno: Competencias y funciones del Consejo Rector.**

1. Corresponde al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le están reservados o no le hayan sido delegados expresamente conforme a lo dispuesto en el artículo 20.5.
2. La representación de la Junta de Compensación y de su órgano de gobierno será ostentada por del Consejo Rector, quien podrá delegar en cualquiera de los demás miembros del Consejo, o persona ajena al mismo otorgando los poderes correspondientes.
3. Serán funciones específicas del Consejo Rector:
  - A) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
  - B) Administrar los fondos de la Junta de Compensación, formulando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico.
  - C) Proponer a la Asamblea General el presupuesto anual de ingresos y gastos, y aplicarlo en la medida correspondiente.
  - D) Ostentar la representación jurídica de la Junta de Compensación.
  - E) Autorizar la celebración de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
  - F) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada al pago.
  - G) Ejecutar toda clase de actos de dominio, tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones y permutas, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva, constitución de derechos reales, cancelación de los mismos, etcétera, relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta de Compensación.
  - H) Proponer a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los socios de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fueran pertinentes, bien por nuevas aportaciones o a consecuencia de operaciones de Compensación.
  - I) Nombrar y separar al personal administrativo o laboral al servicio de la Junta de Compensación y fijar su retribución y régimen de trabajo.
  - J) Proponer a la Asamblea General las derramas necesarias para atender a los gastos comunes y la forma y plazos en que han de satisfacerse, así como proceder contra los socios morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan, instando a la Administración actuante la vía de apremio o utilizando, si procediera, la reparcelación forzosa o expropiación.
  - K) Proponer a la Asamblea General el traslado del domicilio de la Junta de Compensación y notificar a los junteros dicho cambio, mediante carta certificada.

### **Artículo Trigésimo: El Presidente del Consejo Rector.**

1. El Presidente del Consejo Rector será designado de entre los miembros del Consejo Rector por mayoría de votos, ostentando la presidencia de la Asamblea General, y por tanto de la propia Junta de Compensación.
2. El Consejo de Administración determinará el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad, etcétera. El Presidente podrá delegar en cualquiera de los demás miembros del consejo o persona ajena al mismo, otorgando los poderes correspondientes.

#### **Artículo Trigésimo Primero: Funciones del Presidente del Consejo Rector.**

Son funciones del Presidente, las siguientes:

- A) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad.
- B) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de Gobierno, pudiendo otorgar poderes a favor de abogados y procuradores para el ejercicio de dicha representación judicial y extrajudicial.
- C) Ejercer la Administración ordinaria de la Junta, tales como la realización de aquellas tareas administrativas, financieras y contables necesarias para el buen funcionamiento de la Junta, incluyendo para estos fines la abrir, seguir y cancelar, a nombre de la Junta de Compensación, cuentas corrientes y de ahorro y depósitos en toda clase de Bancos o instituciones de Crédito y de Ahorro y disponer de esas cuentas, retirando e ingresando fondos; realizar transferencias, pedir movimientos, firmar la correspondencia, recibos y resguardos, librar, endosar y descontar efectos mercantiles, protestar por falta de aceptación o de pago de letras de cambio, avalar y en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas, por la actividad de la Junta de Compensación, incluyendo las operaciones con la hacienda pública en cualquiera de sus cajas, bancos de carácter oficial o privado, cajas de ahorros, sociedades, empresas particulares, etcétera.
- D) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada.  
  
Fijar las cantidades a que se refiere el artículo 16.1.E, de estos Estatutos, para atender a los gastos comunes, así como la forma y plazos en que han de satisfacerse, y proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan.
- E) Notificar a los órganos Urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquellos.
- F) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen en favor de la Junta de Compensación.
- G) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

#### **Artículo Trigésimo Segundo: El Secretario del Consejo Rector.**

1. El Consejo Rector designará un Secretario sin que se le requiera necesariamente la cualidad de propietario de terrenos incluidos en la Junta. Ostentará igual cargo respecto de la Asamblea General.
  2. En caso de vacante, ausencia o enfermedad, será sustituido provisionalmente por la persona que designe el Presidente del Consejo Rector.
-

3. El nombramiento de Secretario del Consejo Rector, tendrá una duración de cinco años, pudiendo procederse a su reelección por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General

### **Artículo Trigésimo Tercero: Funciones del Secretario del Consejo Rector.**

Serán funciones del Secretario:

- A) Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector con voz, pero sin voto, si no es Consejero.
- B) Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, expidiendo certificaciones de los acuerdos de los órganos con el visto bueno del presidente.
- C) Desempeñar, en su caso, la función de asesoramiento jurídico que le fueren encomendadas por la Asamblea General y el Consejo Rector.
- D) Llevar un libro-registro en el que se relacionarán todos los junteros integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación, y cuantas circunstancias se estimen procedentes.
- E) Custodiar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector y notificar los acuerdos que adopte a todos los miembros de la Junta.
- F) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta.
- G) Cualesquiera otras que se pudieran contemplar en un contrato de prestación de servicios.
- H) Cuantas otras, conforme a las presentes Bases y estatutos sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

### **Artículo Trigésimo Cuarto: Sustitución del Presidente y/o Secretario del Consejo Rector en la Asamblea General.**

1. Es preceptiva la asistencia del Presidente y el Secretario del Consejo Rector a las sesiones, ordinarias o extraordinarias, de la Asamblea General, que se convoquen en debida forma.
2. En caso de ausencia del Presidente y/o Secretario del Consejo Rector a cualquier sesión, ordinaria o extraordinaria, de la Asamblea General, sin que comparezca persona alguna que las represente, la Asamblea General nombrará provisionalmente a un Presidente y/o Secretario, específicamente para dicha Asamblea General, de entre los junteros que formen parte de la Junta de Compensación, y que ejercerán las funciones propias del cargo, cesando en dichas funciones una vez concluida la sesión.

### **Artículo Trigésimo Quinto: Régimen de sesiones.**

1. El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para el cumplimiento de sus funciones, a iniciativa de cualquiera de sus miembros.
  2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será anunciada por el Presidente con al menos dos días de antelación por correo electrónico, junto con la documentación necesaria para la conformación del voto, quedando válidamente constituido el Consejo Rector cuando concurren a la reunión, presente o representado, al menos la mitad de sus miembros, quienes podrán delegar en otra persona por escrito y por cada sesión. Reunida la totalidad
-

- de los miembros del Consejo Rector, quedará válidamente constituido si así lo acuerdan por unanimidad.
3. Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría de votos. En caso de empate el Presidente gozará de voto dirimente para resolver el empate.
  4. Dichos acuerdos serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hubieran sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos estatutos.

#### **Artículo Trigésimo Sexto. Actas y certificaciones**

De cada reunión del Consejo Rector se levantará acta, en la que se hará constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, las cuales irán firmadas por Presidente y Secretario, dándose traslado de dicha acta por el Secretario del Consejo Rector a los miembros de la Junta, bien mediante entrega de copia de la misma a los presentes o remisión por burofax o correo electrónico a los ausentes.

### **TÍTULO IV Del régimen económico y jurídico**

#### Capítulo 1 *Régimen económico*

#### **Artículo Trigésimo Séptimo: Ingresos de la Junta de Compensación.**

Serán ingresos de la Junta de Compensación:

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

#### **Artículo Trigésimo Octavo: Gastos de la Junta de Compensación.**

Serán gastos de la Junta de Compensación:

- A) Los derivados de la iniciativa y promoción de la actuación urbanística dirigida a la constitución de la junta, tales como la aprobación de los instrumentos de planeamiento, de Estatutos y Bases y ejecución de mediciones y levantamientos topográficos de los terrenos afectados.
  - B) La ejecución de las obras de urbanización, así como de las que acuerden los Órganos de Gobierno.
  - C) El abono de honorarios profesionales, tasas e impuestos por la redacción, tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento o gestión, o modificación de los actualmente aprobados y, en general, de cualquier otra documentación que permita dar cumplimiento a fines de la junta.
  - D) El justiprecio por expropiación de bienes y derechos, en que la Junta de Compensación sea beneficiaria.
-

- E) Las indemnizaciones que deban satisfacerse por bienes y derechos que deban extinguirse con cargo al Proyecto de Urbanización.
  
- F) El Presidente y el Secretario del Consejo Rector no tendrán derecho a que la Junta de Compensación les establezca una remuneración ni a que les reembolse los gastos y dietas ocasionados en el ejercicio de sus cargos, excepto los honorarios pactados en el caso de que el Secretario sea contratado y no propietario.
  
- G) Cuantos vengán exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

#### **Artículo Trigésimo Noveno: Pago de aportaciones.**

1. En desarrollo de los presupuestos ordinarios o extraordinarios, aprobados por la Asamblea General, establecerá la forma y condiciones de pago en que los miembros de la Junta deberán satisfacer las cuotas correspondientes.
  
2. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas establecidas por la Asamblea General, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 14 de estos Estatutos, o a sus modificaciones ulteriores, y sustituible en la cesión de terrenos en la forma y condiciones fijadas en estos Estatutos y en las Bases de actuación.
  
3. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los junteros se realizará dentro de los treinta días naturales siguientes a la fecha de la recepción de la factura que corresponda conforme al último presupuesto aprobado por la Asamblea General. Transcurrido dicho plazo, el juntero que no haya ingresado podrá ser sancionado, mediante acuerdo de la Asamblea General, con un recargo del 10% de la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida en un nuevo plazo de 15 días naturales siguientes a la fecha de la notificación del requerimiento de pago que por el Presidente del Consejo Rector se le practique.

Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago, el Consejo Rector, procederá contra el socio moroso por vía de apremio sobre la finca afectada, formulando la petición correspondiente al Ayuntamiento, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario del Consejo Rector, con el visto bueno del Presidente del Consejo Rector, la correspondiente certificación que tendrá eficacia ejecutiva, o utilizando el derecho de reparcelación forzosa o expropiación, si procediere. En todo caso, desde la terminación del último período voluntario de pago, el juntero moroso queda en suspenso del derecho de voto, a no ser que, de la impugnación del acuerdo por el cual la Asamblea General hubiera aprobado el presupuesto del que se derive el impago, ya sea por vía de recurso administrativo o judicial, el órgano correspondiente hubiere acordado la suspensión del acuerdo o medida cautelar.

## Capítulo 2 *Régimen jurídico*

#### **Artículo Cuadragésimo: Vigencia de los Estatutos.**

1. Los presentes estatutos una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras serán vinculantes para la Administración y los miembros de la Junta de Compensación.
  
2. Cualquier modificación de los Estatutos que por la Asamblea General se acuerde, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 20.4 de estos Estatutos requerirá la aprobación de la Administración y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.

#### **Artículo Cuadragésimo Primero: Recursos administrativos.**

---

1. Los socios de la Junta de Compensación podrán formular reclamaciones ante la Asamblea General contra los acuerdos del Consejo Rector dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a la fecha de notificación de éstos, debiendo resolver la Asamblea General en término de treinta días también hábiles, a contar desde la formulación del Recurso. Transcurrido el plazo sin contestación expresa se entenderá denegada la reclamación.
2. Contra los acuerdos de los Órganos de gobierno de la Junta de Compensación se podrá formular el correspondiente Recurso de Alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento, de acuerdo con lo previsto en el artículo 103.3 de la LISTA y, en cualquier caso, conforme a lo previsto en el artículo 121 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Dicho recurso deberá interponerse ante la Administración Actuante en el plazo de un mes, si el acto fuera expreso. Si el acto no fuera expreso el solicitante y otros posibles interesados podrán interponer recurso de alzada en cualquier momento a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzcan los efectos del silencio administrativo.
3. Contra la resolución de un recurso de alzada no cabrá ningún otro recurso administrativo, salvo el recurso extraordinario de revisión, en los casos establecidos en el artículo 125.1. de la Ley 39/2015.
4. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de tres meses. Transcurrido este plazo sin que recaiga resolución, se podrá entender desestimado el recurso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 24.1, tercer párrafo de la Ley 39/2015.
5. No podrán impugnar los acuerdos quienes hubiesen votado a favor del mismo por sí o por medio de representante en la Asamblea General.
6. Los acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación serán considerados firmes si no fueran impugnados en el plazo y con las condiciones señaladas en los párrafos precedentes.
7. Los acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde el órgano que deba resolver sobre la impugnación.

**Artículo Cuadragésimo Segundo: Responsabilidad de la Junta de Compensación.**

1. La Junta de Compensación será directamente responsable de la Urbanización completa de la Unidad de Ejecución frente a los órganos Urbanísticos.
2. El patrimonio del miembro de la Junta, consistente en las fincas y derechos aportados, constituye un patrimonio especial y separado afectado a la gestión urbanística, y en consecuencia, los junteros responden de las deudas asumidas por la Junta en el ejercicio de su actividad gestora y urbanizadora, en forma mancomunada y limitado al coeficiente que a cada uno corresponda y de las que ellos, en su caso, contraigan directamente con la Junta, única y exclusivamente con las fincas aportadas, con indemnidad del resto de patrimonio de cada uno de los miembros.

**TÍTULO V**

**De la disolución y liquidación de la Junta de Compensación**

**Artículo Cuadragésimo Tercero: Causas de disolución de la Junta de Compensación.**

---

1. La Junta de Compensación se disolverá previa autorización del órgano urbanístico de control, por cualquiera de las siguientes causas:
  - A) Por orden judicial o prescripción legal.
  - B) Cumplimiento del objeto por el cual fue creada y una vez cumplidos los fines del artículo 3 de los presentes estatutos, por acuerdo de la Asamblea General por mayoría prevista en el artículo 24.3 de los estatutos, cuando exista causa objetiva y obstativa para el cumplimiento de los fines de la Junta, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades que hubiere lugar.
  - C) Transformación en sociedad civil o mercantil o en entidad urbanística de conservación, mediante acuerdo de todos los junteros en Asamblea General y aprobación del órgano urbanístico actuante.
  - D) Resolución firme de la Administración sustituyendo el Sistema de Compensación por otro de gestión pública en base a alguna de las causas legalmente establecidas.
2. Una vez cumplidos los fines señalados en el artículo 3 de estos Estatutos, el Consejo Rector propondrá a la Asamblea General convocada al efecto, la disolución de la Junta, proponiendo las operaciones de liquidación necesarias procedentes. A tal efecto, el Consejo Rector redactará la cuenta de Liquidación Definitiva que será notificada, publicada, tramitada y aprobada en la misma forma que el Proyecto de reparcelación.
3. Así mismo, los acuerdos de liquidación y disolución de la Junta de compensación deberán ser adoptados en Asamblea General y sometidos posteriormente al acuerdo de aprobación de la Administración actuante una vez efectuada la cesión de las obras de urbanización y recepcionadas por el órgano tutelante, por adecuarse éstas a los proyectos definitivamente aprobados.
4. Acordada la disolución de la Junta, La Asamblea General cesará al Consejo Rector y nombrará un Consejo de Liquidación con la misma composición y funcionamiento que lo regulado para el Consejo Rector, con los objetivos y facultades adicionales previstos a continuación.
5. La Junta disuelta conservará su personalidad jurídica mientras la liquidación se realiza, durante ese tiempo deberá añadir a su nombre la frase "en liquidación".

#### **Artículo Cuadragésimo Cuarto: Destino del Patrimonio Común.**

El patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre los junteros en proporción a sus cuotas de participación en la Junta de Compensación que hubieran tenido en el momento de su disolución.

#### **Artículo Cuadragésimo Quinto: Asamblea General en período de liquidación.**

Durante el periodo 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 el Consejo de Liquidación de la marcha de la liquidación para que acuerden lo que convenga al interés común.

#### **Artículo Cuadragésimo Sexto: Funciones del Consejo de Liquidación.**

Incumbe al Consejo de Liquidación:

- A) Suscribir en unión de los Consejeros, si hubiesen cesado, el inventario y balance de la Junta al tiempo de comenzar sus funciones con referencia al día en que se inicie la liquidación.

- B) Llevar y custodiar los documentos de la Junta y velar por la integridad de su patrimonio.
- C) Realizar aquellas operaciones pendientes y las nuevas que sean necesarias para la liquidación para la liquidación de la Junta.
- D) Enajenar los bienes comunes.
- E) Percibir los créditos y las cuotas acordadas 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.
- F) Concertar transacciones y compromisos cuando así convenga a los intereses comunes.
- G) Pagar a los acreedores y a los miembros atendiendo a las normas que se establecen en el artículo 48 de estos estatutos.
- H) Ostentar la representación de la Junta para el cumplimiento de los indicados fines.

#### **Artículo Cuadragésimo Séptimo: Terminación del Consejo de Liquidación.**

Termina las funciones del Consejo de Liquidación:

- A) Por haberse realizado la liquidación.
- B) Por la revocación de sus poderes acordado en Asamblea General

#### **Artículo Cuadragésimo Octavo: División del haber común.**

1. Los liquidadores no podrán repartir entre los propietarios el patrimonio común sin que hayan sido satisfechos a todos los acreedores o sin haber consignado el importe de sus créditos. Cuando existan créditos no vencidos se asegurará previamente el pago.
2. El activo resultante después de satisfacer los créditos contra la Junta, se repartirá entre los propietarios en proporción a las cuotas.
3. En esta misma proporción sufrirán las eventuales pérdidas, en el caso de que el activo común no bastase para cubrir los créditos.

#### **Artículo Cuadragésimo Noveno: Publicidad periódica.**

Los liquidadores harán llegar periódicamente a conocimiento de los propietarios y de los acreedores, por los medios que en cada caso se reputen más eficaces, el estado de la liquidación.

#### **Artículo Quincuagésimo: Balance Final y cuenta de liquidación.**

Terminada la liquidación, los liquidadores formarán el balance final, que será censurado por los interventores, si hubiesen sido nombrado. También determinará la cuota del activo común que deberá repartirse por cada propietario.

#### **Artículo Quincuagésimo Primero: Extinción de la Junta.**

Aprobado el balance final, los liquidadores tomarán las medidas legales oportunas para su extinción.

---

**Artículo Quincuagésimo Segundo: Transformación en Entidad Urbanística de Conservación.**

La Junta de Compensación podrá, en su caso, acordar transformarse en Entidad Urbanística de Conservación. A tal fin la Asamblea General aprobará los Estatutos de la nueva Entidad Urbanística, y su legalización.

**Disposición adicional.**

Si durante el desarrollo del sistema de actuación se suscribiese, por la totalidad de propietarios y miembros de la Junta de Compensación, convenios urbanísticos con el Ayuntamiento de Málaga para la ordenación del sistema, todos quedarán, sin necesidad de más tramites, sujetos a las determinaciones de dicho convenio, aunque contravengan las presentes Bases y Estatutos.

**BASES**  
**JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 "NORTE"**  
**DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUS.PT-5 "LAGAR DE OLIVEROS" DEL**  
**PGOU DE MÁLAGA.**

**Primera. - Ámbito territorial y finalidad.**

1.1.- Las presentes Bases de Actuación regularán, conjuntamente con los Estatutos, las actuaciones de la Junta de Compensación sobre los terrenos comprendidos en la UE-1 "Norte" del Sector SUS PT-5 "Lagar de Oliveros" del PGOU de Málaga, procediéndose a la urbanización del área territorial que se efectuará mediante el "Sistema de Compensación" regulado en la vigente Ley 7/21, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, LISTA, y su Reglamento General, Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, que regirán supletoriamente en lo no previsto en las presentes Bases, y sistemas generales que el Ayuntamiento adscriba al presente Sector para su compensación.

1.2.- La finalidad de estas Bases es reglamentar la incorporación a la Junta de Compensación de los propietarios de terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, la valoración de sus aportaciones, la ejecución de la urbanización, la cesión de terrenos dotacionales al Ayuntamiento, y el reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta, con adjudicación a la Junta de Compensación, a sus miembros, y al Ayuntamiento, en la proporción correspondiente, de las fincas resultantes concretadas en el Proyecto de Reparcelación.

1.3.- En desarrollo de estas Bases, se redactará y someterá a la aprobación del Órgano Urbanístico de Control el Proyecto de Reparcelación que servirá como medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de los terrenos.

1.4 Los bienes de dominio público incluidos en el ámbito de actuación, se regularán conforme a lo previsto en el artículo 146 del Reglamento de la Lista.

1.5. Los propietarios que no hubieren solicitado el sistema de compensación deberán decidir, durante el periodo de información pública tras la aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 101.4 de la LISTA, si participan o no en la gestión del sistema, debiendo optar por alguna de las siguientes alternativas:

a) Adherirse a la Junta de Compensación, en constitución, y asumir los costes de urbanización y los de gestión que les corresponda. A tal efecto deberán optar entre abonar las cantidades que por tal concepto les serán giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas.

b) Renunciar a su derecho de integrarse en la Junta de Compensación y solicitar la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieren afectos a la gestión de la Unidad de Ejecución.

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

1.6. El porcentaje en que los propietarios participan en los beneficios y cargas, de conformidad a lo establecido en la Base Tercera, y de acuerdo con el Cuadro de Estructura de Propiedad que se incorpora a las presentes Bases y Estatutos como ANEXO 1, se fija de acuerdo con la superficie aportada a la Unidad de Ejecución.

Si del Proyecto de Reparcelación que se apruebe resultan unas superficies distintas, se llevarán a efecto los ajustes necesarios.

**Segunda. - Régimen legal y reglamentario aplicable.**

---

2.1. La Reparcelación en el ámbito señalado en la Base 1.1 se regirá por lo dispuesto en las presentes Bases de Actuación y por las normas de la LISTA que resulten de aplicación y, supletoriamente, por lo dispuesto en su Reglamento.

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

2.3. Toda modificación de las presentes Bases exigirá que sea aprobada por la Asamblea General, con el voto de miembros que representen, al menos, dos tercios de las cuotas de participación, debiendo darse a la modificación el trámite previsto en los artículos 131 y 132 del Reglamento de la LISTA.

### **Tercera. - Requisitos formales.**

3.1. El proyecto de reparcelación será formulado por la Junta de Compensación, cuya aprobación en el seno de dicha entidad requerirá el voto favorable de los miembros que representen más del 50 % de la superficie de la unidad de ejecución o de las cuotas de participación o representación, precisando, para su eficacia, su ratificación por el Ayuntamiento, que solo podrá denegarla por razones de estricta legalidad.

3.2. El inicio del expediente de reparcelación y procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación, se tramitará de acuerdo con el artículo 155,156 y 157 del Reglamento de la LISTA, haciéndolo constar en el Registro de la Propiedad conforme a las indicaciones legalmente dispuestas, de acuerdo con el apartado 2 del artículo 155 del citado Reglamento y la Ley del suelo; debiendo recabarse del Registro de la Propiedad correspondiente certificación de titularidad y cargas de todas las fincas incluidas en la unidad de reparcelación, expresando en la solicitud, las parcelas de origen, parte de estas que resulten incluidas en el ámbito y los aprovechamientos urbanísticos que se han de materializar en dicho ámbito.

El Registro de la Propiedad también informará sobre las parcelas no inmatriculadas del ámbito, expidiendo certificación negativa de no inscripción de estas.

3.3. Las determinaciones mínimas que contendrá dicho proyecto de reparcelación serán las previstas por el artículo 148 y ss. del Reglamento de la LISTA, que se reproduce a continuación:

3.3.1. La reparcelación, en cualquiera de sus variantes, se formalizará documentalmente en un proyecto expresivo de su contenido, objeto y determinaciones.

3.3.2. El proyecto de reparcelación constará de los siguientes documentos:

- a) Memoria: Que dispondrá del contenido de acuerdo con lo establecido en el artículo 149 del Reglamento de la LISTA.
  - b) Descripción de las fincas o parcelas de origen. Disponiendo del contenido de acuerdo con lo establecido en el artículo 150 del Reglamento de la LISTA.
  - c) Valoración de los derechos, edificaciones, construcciones, instalaciones o plantaciones que deban extinguirse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 151 del Reglamento de la LISTA, conforme a las indemnizaciones que proceden.
  - d) Descripción de las fincas o parcelas resultantes, propuesta de adjudicación y correspondencia con fincas de origen; de acuerdo en su contenido con lo establecido en el artículo 152 del reglamento de la LISTA.
  - e) Cuenta de liquidación provisional, conforme al contenido dispuesto en el artículo 153 del Reglamento de la LISTA.
-

- f) Planos. Según viene determinado en el artículo 154 del Reglamento de la LISTA.
- g) Documentación complementaria.

La documentación anterior podrá reducirse o ampliarse en congruencia con la efectiva finalidad de la reparcelación, conforme al artículo 140 del citado Reglamento.

**Cuarta.- De los criterios para valorar las fincas aportadas y de las cuotas de participación.**

4.1. Todos los terrenos de titularidad privada y los de titularidad pública susceptibles de generar aprovechamiento lucrativo, comprendido en la Unidad de Ejecución y aportado a la Junta de Compensación, se valorarán por igual, en función únicamente de su superficie con independencia de su emplazamiento.

4.2. En cumplimiento de la LISTA, el derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie real de las parcelas respectivas aportadas.

4.3. Con arreglo al artículo 145, apartado 1a) del Reglamento de la LISTA, los criterios para valorar las fincas aportadas podrán ser distintos de los previstos por la legislación general, si así se establece voluntariamente, en Asamblea General, por unanimidad de los propietarios, y siempre que dichos acuerdos no sean contrarios a la Ley o al planeamiento, ni lesivos para el interés público o de terceros.

4.4. Cuando alguna de las fincas aportadas a la Compensación hubiera sido objeto de doble inmatriculación, fuera de titular desconocido o registralmente constare que su titularidad es controvertida, de conformidad con el artículo 10 del Real Decreto 1093/1997, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se aplicarán las siguientes reglas:

a) En caso de fincas doblemente inmatriculadas, se considerarán interesados en el proceso los titulares registrales, lo que supondrá el mantenimiento de la situación de doble inmatriculación en la adjudicación de las fincas de resultado y en su posterior inscripción registral, la cual se practicará a favor de quien acredite mejor derecho en juicio declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil. Todo ello, sin perjuicio del convenio entre los titulares afectados formalizado en escritura pública.

b) Cuando la finca de origen fuera de titular desconocido, la finca de resultado se adjudicará provisionalmente y se inscribirá a favor de la administración actuante, con carácter fiduciario para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma. Si el titular de la finca de origen estuviera en ignorado paradero, la defensa de sus intereses durante el proceso corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que el ausente tuviera designado representante con facultades suficientes.

c) Se considerará que existe titularidad controvertida cuando constare anotación preventiva de demanda de propiedad. En este caso, la finca de resultado se adjudicará y se inscribirá a favor del titular registral de la finca de origen, pero trasladando, igualmente, la anotación preventiva que sobre la misma conste practicada.

En caso de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, la propiedad se conceptuará litigiosa o dudosa conforme a lo dispuesto en el artículo 147.6 del Reglamento de la LISTA, siendo la Administración actuante la que asumirá la representación de los derechos e intereses de las titularidades en litigio a efectos de la tramitación del expediente, tal y como viene regulado en el artículo 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística. En el caso de ser litigiosa y constar en el Registro de la Propiedad anotación preventiva de demanda de propiedad, se estará a lo dispuesto en el artículo 10.3 del Real Decreto 1.093/97, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. En todo

caso, si el carácter litigioso o dudoso viene referido a una superficie concreta, los efectos de la controversia no se extenderán al resto de la finca o fincas afectadas.

4.5.- Los propietarios y titulares de derechos afectados por la reparcelación están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas, sin que las omisiones, ocultaciones o falsedades puedan beneficiar a quién actúe de mala fe, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar.

4.6.- La fijación de las respectivas cuotas de participación de los propietarios integrados en la Junta de Compensación se basará en la proporción entre la superficie de las parcelas aportadas por cada uno de ellos en relación con la superficie total de la Unidad de Ejecución.

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 de la contribución territorial, certificación de estar la finca catastrada o amillarada a su nombre, etcétera. No obstante, y de conformidad con el artículo 147.5 del Reglamento de la LISTA, en caso de discordancia entre la superficie de las fincas según el título y la realidad física que finalmente resulte de los estudios y antecedentes documentales o catastrales de que disponga la Junta de Compensación o que ésta pueda efectuar sobre la correcta medición y ubicación, prevalecerá la realidad física.

En todo caso, cualquier controversia entre propietarios integrados en la Junta de Compensación podrá resolverse en el propio Proyecto de Reparcelación si media acuerdo entre los propietarios afectados, acreditado de modo fehaciente.

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

- a) Criterio inicial: se aplicará inicialmente el criterio de determinar las cuotas con arreglo a la superficie de las fincas, atendiendo, para los propietarios de fincas incluidas en la unidad de ejecución, a su superficie real y, para quienes por reserva o adquisición son titulares de fincas especiales de aprovechamiento, a la superficie equivalente para generar tal aprovechamiento. Tales cuotas iniciales se fijan a los solos efectos de aprobar las reglas de valoración de los derechos aportados que a su vez fijarán el criterio provisional.
- b) Criterio provisional: Tras la fijación de las cuotas de participación con arreglo al criterio inicial y con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, las cuotas o porcentajes vendrán determinados por los derechos que a cada propietario corresponda como consecuencia de la valoración provisional que se haga de las fincas y derechos sobre aprovechamientos aportados. Si no se adoptase ningún acuerdo en tal sentido, se entenderá que se asumen las cuotas iniciales como provisionales y que se acepta el criterio de superficie para valorar los derechos aportados. Dichas cuotas se aplicarán provisionalmente hasta la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación, en que se fijarán tales cuotas con arreglo al criterio definitivo.
- c) Criterio definitivo: las cuotas vendrán determinados por los aprovechamientos adjudicados a cada propietario en el Proyecto de Reparcelación.
- d) Hasta tanto no se apruebe el Proyecto de Reparcelación, las cuotas que se establezcan pueden fluctuar. Cuando ello suceda podrán realizarse los ajustes necesarios compensando en su caso el que ve incrementada su cuota frente al que la vea disminuida.

4.8. El aprovechamiento urbanístico, una vez deducidas las cesiones a favor del Ayuntamiento o en su caso de otras Administraciones Públicas, se distribuirá, proporcionalmente a sus cuotas de participación, entre los propietarios que se hubieran integrado en la Junta de Compensación.

**Quinta. - De los criterios de valoración de los derechos reales sobre las fincas, servidumbres y derechos personales que les afecten.**

5.1. Las cargas y cualesquiera otros derechos reales que, por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento, deban extinguirse, se valorarán con independencia del suelo, y su importe se indemnizará a los propietarios o titulares interesados con cargo al propietario del inmueble afectado; si bien, dichos derechos reales serán objeto de tasación, valorados con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos y en particular, a los artículos 24 a 27 y 85 de la Ley de Expropiación Forzosa y 25 a 47 y 101 a 103 de su Reglamento. No obstante, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento también incompatibles con el planeamiento o su ejecución, se considerarán gastos de urbanización a sufragar por todos los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

5.2. La tasación de estos derechos se efectuará en el Proyecto de Reparcelación con arreglo a las normas contenidas en la LISTA y su Reglamento, y según lo dispuesto por la legislación expropiatoria y las disposiciones contenidas en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

5.3. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicaciones o por gastos de urbanización y de proyecto.

5.4. Los derechos de naturaleza real o derechos de arrendamiento que gravan las fincas aportadas, que no deban extinguirse como consecuencia de la urbanización de la Unidad de Ejecución, 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.

5.5. 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.

5.6. El valor de los demás bienes y derechos afectados por el Proyecto de Reparcelación se determinará por convenio de los interesados y, en su defecto, por la aplicación de lo dispuesto en los artículos 36 y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y preceptos concordantes del Reglamento de 26 de abril de 1957.

**Sexta.- De los criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse.**

6.1. A excepción de los cauces y el arbolado natural existente, las plantaciones, cultivos y labores con rentabilidad, y las obras, edificaciones, instalaciones y mejoras en servicio, que por no poder conservarse deban ser destruidas o demolidas se valorarán con independencia del suelo en el Proyecto de Reparcelación y su importe se indemnizará al propietario interesado, en concepto de gastos de urbanización, según queda dispuesto en el artículo 92.2 de la LISTA. Dicha valoración, con independencia del valor de los referidos terrenos, se llevará acabo con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa (Artículos 42 y 45) y su Reglamento, en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, y también con la normativa catastral en función de los costes de reposición, corregidos en atención a la antigüedad y estado de conservación. Ello, no obstante, la Asamblea General, mediante acuerdo unánime de los propietarios que participen en la gestión, podrá acordar la adopción de otros criterios conforme a la valoración de las fincas aportadas, y su importe será satisfecho a sus titulares. El valor de las edificaciones que asimismo se calculará con independencia del suelo, se determinará de acuerdo con la normativa catastral en

función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas. No obstante, estas indemnizaciones serán, en todo caso, objeto de compensación con las cantidades de que resulte deudor el interesado por aportaciones que deba realizar a la Junta.

6.2. Se entenderá que dichos elementos no pueden conservarse en los siguientes casos:

- a) Cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el plan.
- b) Cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a un mismo propietario o en terrenos de cesión al Ayuntamiento.
- c) Cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación prevista incluso como uso provisional.

**Séptima.- De los criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras.**

7.1. De conformidad con el apartado 1 del artículo 134 y apartado 1.h) del artículo 140 apartado 3b) del artículo 244 del Reglamento de LISTA, en cualquier momento podrán incorporarse a la Junta de Compensación empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios de la gestión urbanística, aportando total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización.

7.2. La valoración de la aportación de las empresas urbanizadoras y la compensación que por dicha aportación deba satisfacerse a aquéllas por la Junta de Compensación, se determinará libremente por las partes y se aprobará por la asamblea 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 de un proyecto de urbanización, conviniéndose entre empresa 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.

7.3. La participación de la empresa urbanizadora disminuirá proporcionalmente la de los miembros de la Junta, ostentando la empresa los derechos previstos en los Estatutos.

7.4. La empresa urbanizadora deberá garantizar la correcta ejecución de las obras mediante las cauciones que de acuerdo con los estatutos se establezcan.

**Octava.- Del procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.**

8.1. La contratación para la ejecución de las obras se llevará a cabo por la Junta de Compensación con la empresa o empresas que se determinen en virtud de acuerdo de sus órganos de gobierno, conforme al principio de publicidad, transparencia y libre concurrencia y, supletoriamente, por lo previsto en la legislación de contratos del sector público.

8.2. Asimismo, la ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta de Compensación, con los requisitos y efectos señalados en los presentes Estatutos y Bases de Actuación.

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

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

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

8.4. En el contrato de ejecución de las obras de urbanización se harán constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las siguientes circunstancias:

- a) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con los proyectos de urbanización debidamente aprobados.
- b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.
- c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.
- d) La retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra.
- e) El modo y plazos para abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

La Junta de Compensación será directamente responsable frente a la Administración actuante de la urbanización completa de la unidad de ejecución y de las demás obligaciones urbanísticas que resulten de la Unidad de Ejecución UE-1 "Norte" del SUS.PT-5 "Lagar de Oliveros" del proyecto de urbanización, de las presentes bases y estatutos y de la legislación urbanística en vigor.

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

#### **Novena. - Financiación de las obras de urbanización:**

9.1. Además de las cuotas que deberán abonar los miembros de la Junta conforme a lo establecido en la LISTA y su Reglamento, los créditos y otras fuentes de financiación previstas en los Estatutos, la Junta podrá disponer, mediante su enajenación, de los terrenos que, en su caso, se hubiesen reservado con este fin en el Proyecto de Reparcelación.

9.2. Las fincas resultantes de la reparcelación quedarán gravadas, con carácter real, en garantía del pago de los gastos de urbanización, con la afección a que se refiere el artículo 19 del RD 1093/97, por la cantidad que a cada finca corresponde en la cuenta de liquidación provisional y, en su día, en la cuenta de liquidación definitiva conforme a lo establecido en el artículo 92.3 y 102.4 LISTA.

9.3. Esta afección se podrá cancelar a instancia de parte interesada mediante solicitud a la que se acompañe certificación de la Junta de Compensación de estar pagados totalmente los costes de urbanización correspondientes a la finca de que se trate, certificación que la Junta no podrá expedir hasta tanto no hayan sido recibidas las obras por el Órgano actuante.

#### **Décima. - Cesión de las obras de urbanización:**

10.1. La cesión de las obras de urbanización y, en su caso, dotaciones ejecutadas sobre los terrenos que deban ser adjudicados al Ayuntamiento de Málaga, se efectuarán por la Junta de Compensación en favor de la Administración actuante.

10.2. Dicha recepción podrá ser parcial, siempre que se refieran a aquellas partes de las obras susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público, según lo establecido en el correspondiente instrumento de planeamiento. Consecuentemente con lo anterior, el Proyecto de Urbanización podrá delimitar y modificar las fases establecidas en los instrumentos de ordenación para la recepción parcial de la urbanización, sin perjuicio de la posibilidad de efectuar dichas operaciones a través del procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución. Las fases definidas constituirán unidades funcionales autónomas de forma que doten de todos los servicios a parcelas concretas, y en todo caso a las cesiones contempladas en la LISTA y su Reglamento garantizando su distribución equilibrada entre fases conforme al artículo 96.1 de la LISTA.

10.3. Las cesiones indicadas serán formalizadas en acta que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación.

---

**Décimo Primera.- De los criterios de valoración de las fincas resultantes.**

11.1. Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

11.2. Con motivo de la formulación del Proyecto de Reparcelación y con la exclusiva finalidad de la equitativa distribución de beneficios y cargas, de conformidad con el artículo 145.1.C del Reglamento de la Lista se podrán aplicar, justificadamente, y sólo a efectos de la unidad de ejecución o ámbito de actuación, coeficientes de ponderación concretos y actualizados al momento del inicio del procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación para cada uso y tipología edificatoria, y sus distintas ubicaciones, en función de la ordenación detallada aprobada.

En el caso de las zonas libres o deportivas privadas se calculará el valor basándose en el valor unitario básico (VUB) que el catastro de contribución urbana marque para el polígono; corrigiéndose, según la normativa catastral para los casos de suelo sin edificabilidad.

11.3. La valoración se determinará por acuerdo entre los propietarios en el seno de la Junta de Compensación, sin que el acuerdo de la mayoría pueda ir en detrimento de los criterios de valoración del RDL 7/2015, de 30 de octubre. Conforme a la nota anterior la normativa específica es art. 145.1 C Reglamento Lista

**Décimo Segunda.- De las reglas para la adjudicación de fincas a los miembros de la Junta en proporción a los bienes y derechos aportados, expresando los criterios de adjudicación en comunidad, si procediere.**

12.1. La adjudicación de fincas a los miembros de la Junta se efectuará, en primer lugar, con arreglo a lo convenido por los interesados, según las mayorías requerida por la LISTA y su Reglamento, para la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, siempre que no sea contrario o a la Ley o al planeamiento, ni ocasionen perjuicio al interés público o a tercero.

12.2. La adjudicación de fincas a los miembros de la Junta se realizará en proporción a los bienes o derechos aportados.

12.3. Cuando en la unidad de ejecución estén comprendidos terrenos edificados con arreglo al planeamiento, estos no serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio, de la regularización de linderos cuando fueren necesarios y/o de las compensaciones económicas que procedan, de acuerdo con la equidistribución que corresponda conforme a la reparcelación.

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

12.4. Los terrenos en los que existan edificios no ajustados al planeamiento se adjudicarán íntegramente a sus primitivos propietarios, sin perjuicio, de la regularización de linderos y de las compensaciones pertinentes siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- a) Que no sea necesaria su demolición para ejecución de las obras de urbanización previstas en el Plan para la Unidad de Ejecución.
- b) Que no estén destinados a usos incompatibles con la ordenación.
- c) Que no esté decretada su demolición en virtud de expediente de infracción urbanística.
- d) Que la superficie edificada no sea inferior a la parcela mínima edificable, a menos que quede comprendida en una finca resultante de mayores dimensiones, que corresponda al adjudicatario, con arreglo a su derecho.
- e) Que el derecho del propietario en la compensación no sea inferior, en más del 15 %, al que corresponda a la parcela mínima edificable.
- f) Que el aprovechamiento que corresponda a la superficie edificada no exceda en más del 15 % del derecho del adjudicatario, a menos que se trate de edificaciones

residenciales habitadas por personas que no sean el propio adjudicatario o su familia.

12.5. En los demás casos, no comprendidos en los dos artículos anteriores, los edificios incluidos en la unidad de ejecución no serán tenidos en cuenta a efectos de adjudicación de las superficies en que se hallen enclavados, sino que serán objeto de tasación, decretándose su inmediato desalojo y demolición.

12.6. No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio, de la regularización de linderos cuando fuere necesario y de las compensaciones económicas que procedan, las fincas no edificadas, cuando concurren los siguientes requisitos:

12.6.1. Que la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que les corresponda conforme el plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación sea inferior al 15 % de este último.

12.6.2. En este supuesto, los titulares que conserven sus propiedades primitivas tendrán la consideración de adjudicatarios a todos los efectos derivados de la reparcelación.

12.6.3. Que el propietario lo solicite y justifique dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación del polígono.

12.7. No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas por su edificación conforme al planeamiento.

12.8. La superficie enclavada entre dos edificaciones que deban mantenerse podrá adjudicarse como finca independiente edificable, aunque no alcance las dimensiones de la parcela mínima siempre que la diferencia no exceda del 15 % de esta última y se cumplan las demás determinaciones del planeamiento.

12.9. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a tales propietarios.

12.10. Esta misma regla se aplicará en cuanto a los excesos, cuando, por exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.

12.11. No obstante, si la cuantía de los derechos de los propietarios no alcanzase el 15 % de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

La misma regla se aplicará cuando los excesos a que se refiere el número anterior no alcancen dicho tanto por ciento.

12.12. Salvo lo dispuesto en el párrafo anterior, y siempre que lo permitan las exigencias de la parcelación, la adjudicación de fincas independientes, al mayor número posible de propietarios, será preferible a la adjudicación proindiviso, y esta última a las indemnizaciones en metálico. En las adjudicaciones proindiviso se procurará también la creación de comunidades del menor número posible de comuneros.

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

12.13. Se procurará, siempre que lo consientan las exigencias de la parcelación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

Esta regla no será necesariamente aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas en más del 50 % de su superficie, en terrenos destinados por el plan a viales, zonas verdes u otros usos incompatibles con la propiedad privada.

12.14. Salvo que viniere impuesto por exigencias de la edificación existente, con arreglo a lo establecido en esta base, no se harán adjudicaciones que excedan del 15 % de los derechos de los adjudicatarios.

12.15. Por el contrario, se tratará de ajustar las adjudicaciones siempre por defecto, procurando, cuando sea posible, que éste no rebase el 15 % de los expresados derechos.

12.16. La superficie adjudicable que quedare sobrante como consecuencia de lo dispuesto en el párrafo anterior podrá adjudicarse en proindiviso a todos los propietarios con defecto de adjudicación, con el fin de eliminar o reducir la cuantía de las indemnizaciones por diferencias de adjudicación.

12.17. Las posibles compensaciones en metálico en las diferencias de adjudicación serán valoradas en el proyecto de reparcelación.

12.18. Toda la superficie que con arreglo al Plan sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable, deberá ser objeto de adjudicación, de forma independiente o en cuotas indivisas, en el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación, siendo válida también la adjudicación a la propia Junta.

12.19. Será la Asamblea General la que en su caso decida y valore en relación con posibles solicitudes de pago de las cuotas de urbanización por medio de fincas resultantes, que pudieran plantearse por miembros de la Junta, 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.

**Décimo Tercera. - De los criterios para la valoración y fijación del precio de venta a terceros de los inmuebles propiedad de la Junta.**

Cuando la Junta de Compensación disponga libremente de los terrenos propiedad de la misma, o para los casos de que quede facultada para la construcción de inmuebles, la valoración de los mismos y fijación del precio de venta se determinará mediante acuerdo mayoritario de los socios en Asamblea General que deberá ajustarse a criterios objetivos de valoración, debiendo ser objeto de tasación.

**Décimo Cuarta. - De la forma y plazos en que los miembros de la Junta han de realizar las aportaciones a la misma.**

14.1. Conforme a lo dispuesto en los Estatutos, la Asamblea General, al señalar las cantidades que deben satisfacer los socios ingresados en la Junta de Compensación, decidirá la forma y condiciones de pago de aquéllas.

14.2. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer se realizará dentro de los treinta días naturales siguientes a la fecha de recepción de la notificación del acuerdo de la Asamblea General en que hubiere sido acordado el pago. Transcurrido dicho plazo, el socio moroso incurrirá en un recargo del 10% de la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida en un plazo de 15 días naturales a contar del requerimiento que por el Presidente del Consejo Rector de la Junta se le practique.

14.3. Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago, el Presidente procederá contra el socio moroso por vía de apremio, según queda habilitada la Junta de Compensación para recabar el auxilio del municipio, en virtud del artículo 220.1c) del Reglamento de la LISTA, así como por vía judicial o utilizando el derecho de expropiación forzosa en favor de la Junta, a través del órgano municipal competente.

**Décimo Quinta. - De las reglas para la distribución de beneficios y cargas.**

15.1. Salvo acuerdo o pacto en contrario, el alcance de las obligaciones de urbanización en el sistema de Compensación será el establecido en la LISTA y su Reglamento, con expresa mención al reintegro de las cantidades en metálico a quienes las hubiesen

anticipado con los gastos que hubiesen comportado, incrementadas con el interés legal correspondiente por el plazo transcurrido.

15.2. La distribución de beneficios y cargas se efectuará conforme lo dispuesto en la LISTA y su Reglamento, de forma solidaria y con arreglo a la cuota o porcentaje sobre el total que a cada uno corresponda, computándose en cada momento las participaciones de los socios incorporados a la Junta.

**Décimo Sexta. - De los supuestos de Compensación en metálico en las diferencias de adjudicación.**

16.1. Las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía, se valorarán al precio de las parcelas resultantes y se incluirán en la cuenta de liquidación provisional del proyecto para ser compensadas en la misma, como indemnizaciones a quienes correspondan.

16.2. También se incluirá en dicha cuenta para ser compensados como diferencias de adjudicación los excesos de aprovechamiento que queden atribuidos a determinados propietarios por virtud de lo dispuesto en el artículo 153 del Reglamento de la LISTA.

16.3. Se incluirán también los derechos de los partícipes inferiores al 15 por ciento del valor de la finca a adjudicar.

**Décimo Séptima.- Del momento en que puedan edificarse los solares aportados o adjudicados por la Junta, por los propietarios o por empresas urbanizadoras.**

17.1. En lo relativo al momento y condiciones en que puedan edificarse los solares resultantes por sus adjudicatarios se estará, en todo caso, según lo dispuesto en el artículo 281 del Reglamento de la LISTA, pudiéndose edificar una vez que el Ayuntamiento de Málaga otorgue licencia municipal de obras, una vez que haya ganado firmeza en vía administrativa el proyecto de reparcelación y se cumplan las condiciones impuestas en él.

17.1. Asimismo, se cumplirán las condiciones establecidas en el PGOU de Málaga, todo ello sin detrimento de la posibilidad de edificación simultánea a la urbanización.

17.3. La Junta podrá exigir a los propietarios que inicien obras de edificación, las garantías suficientes que permitan reparar los desperfectos que pudieran producirse en las obras de urbanización.

17.4. En el supuesto de que los miembros de la Junta formularán solicitud de licencias de nueva planta para edificar en las parcelas resultantes de la reparcelación, deberán comunicarlo previamente al Consejo Rector y acreditar ante la Junta de Compensación mediante certificación expedida por el Secretario de la propia Junta, que están al corriente en el pago, tanto de los gastos ordinarios como de urbanización. El Consejo Rector podrá imponer las condiciones y garantías necesarias para asegurar el cumplimiento de las obligaciones económicas del peticionario frente a la Junta, sin perjuicio del otorgamiento de las licencias con sujeción a lo dispuesto en la LISTA.

**Décimo Octava. - Oferta de adquisición de terrenos por la Junta a los propietarios.**

Los propietarios que no suscriban la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación recibirán al tiempo de la notificación de la apertura del trámite de información pública del Proyecto de Reparcelación, oferta de adquisición de sus terrenos.

De conformidad con las previsiones del artículo 218 del Reglamento de la LISTA, por los promotores de la iniciativa se formula oferta de adquisición del suelo a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa para el establecimiento del sistema en los siguientes términos:

- Importe económico de la oferta: 65,85 euros/m<sup>2</sup> de suelo.

El abono de dicha cantidad se producirá en el plazo máximo de sesenta días a contar a partir de la aceptación de la oferta por los propietarios afectados y con carácter simultáneo al otorgamiento de la escritura de compraventa.

**Décimo Novena. - Oferta de compensación de costes de urbanización por la Junta a los propietarios.**

Los propietarios, recibirán al tiempo de la notificación de la apertura del trámite de información pública del Proyecto de Reparcelación, oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables, que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a Reparcelación forzosa. Si no contestasen en el plazo de alegaciones se entenderá que rechazan dicha oferta.

De conformidad con el artículo 218 del Reglamento de la LISTA se ofrece el importe para la oferta de compensación de los costes de urbanización:

– Importe económico de la oferta: 76,54 euros/UA.

**Vigésima. - Garantías económicas para el desarrollo de los trabajos.**

20.1. Los propietarios que suscriben la iniciativa del establecimiento del sistema de Compensación ofrecerán aportar, en los términos que por el Ayuntamiento se determine, garantías económicas para el desarrollo de los trabajos equivalentes al 7% de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar, previamente al acuerdo de aprobación definitiva de las presentes bases.

20.2. Constituida la Junta de Compensación, se formalizará dicha garantía, teniendo consideración de gastos de urbanización los que de la constitución y mantenimiento de dichas garantías se deriven.

**Vigésimo Primera. - Forma de exacción de las cuotas de conservación.**

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

**Vigésimo Segunda. - Plazos de ejecución para el cumplimiento de las actividades.**

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

El presupuesto estimado de gastos totales de urbanización se incluye en el ANEXO 2.

En Málaga, a 4 de diciembre de 2024

**ANEXO 1**

**RELACION DE PROPIETARIOS**  
**JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 "NORTE" DEL**  
**SECTOR DE PLANEAMIENTO SUS.PT-5 "LAGAR DE OLIVEROS"**  
**DEL PGOU DE MÁLAGA**

- 1º) **ALISEDA SAU**, con domicilio en Paseo Castellana, 280 - Piso 2, Madrid, 28046.
  - 2º) **AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA**, con domicilio en Calle Pablo Picasso, s/n, 41018 Sevilla.
  - 3º) **ANA CAMPOS CISNEROS**
  - 4º) **MARIA CAMPOS CISNEROS**
  - 5º) **FRANCISCO MARTIN GARRIDO**
  - 6º) **M. DOLORES LUQUE TORRES**
  - 7º) **ALEJANDRO LUQUE TORRES**
  - 8º) **M. L. PEREZ OLIVERO – JOSE DIEGO PEREZ OLIVEROS.**
  - 9º) **CASTILLO DE ZIGAL**, Casa OTIUM HOME. Urb. Mar Azul, Calle Océano Ártico, 1 A-7 Km 159. Estepona, 29689
  - 10º) **AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA. Gerencia de Málaga.** Edificio del Almacén de la Autoridad Portuaria 1ª planta - 29002 Málaga.
  - 11º) **AYUNTAMIENTO DE MALAGA**, Avenida de Cervantes, 4 - 29016 Málaga.
-

<b>UE-1. Norte</b>			
<b>PROPIETARIO</b>	<b>NÚMERO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>PORCENTAJE SUP.</b>
AVRA. Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía	1	11.203,83	2,10%
AVRA. Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía	2	13.398,51	2,51%
AVRA. Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía	3	33.641,89	6,31%
AVRA. Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía	4	6.982,19	1,31%
AVRA. Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía	5	19.866,94	3,73%
AVRA. Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía	6	22.136,01	4,15%
AVRA. Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía	7	17.725,54	3,33%
AVRA. Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía	8	21.511,96	4,04%
AVRA. Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía	9	2.710,68	0,51%
AVRA. Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía	10	1.819,16	0,34%
AVRA. Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía	14	30.276,20	5,68%
AVRA. Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía	15	289,00	0,05%
AVRA. Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía	17	47.680,97	8,95%
<b>Total AVRA</b>		<b>229.242,88</b>	<b>43,02%</b>
ALISEDA SAU	19	10.681,04	2,00%
ALISEDA SAU	20	21.869,31	4,10%
ALISEDA SAU	26	24.858,80	4,67%
ALISEDA SAU	29.a	40.525,55	7,61%
ALISEDA SAU	30.a	20.456,00	3,84%
ALISEDA SAU	31.a	25.731,34	4,83%
ALISEDA SAU	32.a	25.846,14	4,85%
<b>Total ALISEDA SAU</b>		<b>169.968,18</b>	<b>31,90%</b>
A. Campos Cisneros	11	6.102,72	1,15%
M. Campos Cisneros	12	14.587,68	2,74%
<b>Total Familia Campos Cisneros</b>		<b>20.690,40</b>	<b>3,88%</b>
F. Martín Garrido	13	778,40	0,15%
F. Martín Garrido	28.a	4.565,39	0,86%
<b>Total F. Martín Garrido</b>		<b>5.343,79</b>	<b>1,00%</b>
M.D. Luque Torres	16	58.190,26	10,92%
M.D.Luque Torres	25.a	11.238,16	2,11%
<b>Total M.D.Luque Torres</b>		<b>69.428,42</b>	<b>13,03%</b>
<b>Sin identificar</b>	<b>18</b>	<b>292,85</b>	<b>0,05%</b>
A. Luque Torres	21.a	16.993,89	3,19%
A. Luque Torres	22.a	375,73	0,07%
<b>Total A. Luque Torres</b>		<b>17.369,62</b>	<b>3,26%</b>
<b>Castillo de Zigal</b>	<b>24.a</b>	<b>3.927,42</b>	<b>0,74%</b>
<b>M.L.Perez Olivero</b>	<b>27</b>	<b>7.600,42</b>	<b>1,43%</b>
Agencia Andaluza del Agua	43	1.006,56	0,19%
Agencia Andaluza del Agua	45	679,44	0,13%
Agencia Andaluza del Agua	48	1.504,16	0,28%
<b>Total Agencia Andaluza del agua</b>		<b>3.190,16</b>	<b>0,60%</b>
Ayuntamiento de Málaga	44	2.228,95	0,42%
Ayuntamiento de Málaga	46.a.	1.290,59	0,25%
Ayuntamiento de Málaga	47.a.b	2.239,42	0,43%
<b>Total Ayuntamiento Málaga</b>		<b>5.758,96</b>	<b>1,09%</b>
<b>Total UE-1. Norte</b>		<b>532.843,10</b>	<b>100,01%</b>

## ANEXO 2

### **CARGAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR Y POR UNIDAD DE EJECUCIÓN SEGÚN HIPÓTESIS**

#### Cargas de Urbanización del Sector.

<b>CARGAS SECTOR</b>				
<b>1- OBRAS DE URBANIZACION DEL SECTOR</b>				
<b>CARGAS INTERNAS</b>				
CAPITULO	DENOMINACION			IMPORTE
I	MOVIMIENTO DE TIERRAS			4,867,142.00
II	PAVIMENTACION Y SEÑALIZACION			3,244,761.00
III	ABASTECIMIENTO			1,892,777.00
IV	SANEAMIENTO			1,622,381.00
V	DRENAJE			2,433,571.00
VI	MEDIA TENSION			2,974,364.00
VII	BAJA TENSION			2,433,571.00
VIII	ALUMBRADO PUBLICO			2,433,571.00
IX	RESIDUOS SOLIDOS URBANOS			1,622,381.00
X	TELEFONIA			1,351,984.00
XI	TELECOMUNICACIONES			1,351,984.00
XII	GAS NATURAL			811,190.00
XIII	Z.L.P			4,063,764.00
<b>TOTAL CARGAS INTERNAS:</b>				<b>31,103,441.00</b>
<b>CARGAS EXTERNAS</b>				
	DENOMINACION	SUPERFICIE	Ratio €/ m2	IMPORTE €
E.I.1	VIAL A.-Conexión rotonda Puerto de la Torre	2.870,00	150,00	430.500,00
E.I.2	VIAL B.-Conexión calle Hierbabuena	860,00	150,00	129.000,00
E.I.3	VIAL C.-Cruce Arroyo Cañaveral	3.180,00	150,00	477.000,00
E.I.14	VIAL E.-Cruce Arroyo Cañaveral	900,00	150,00	135.000,00
E.I.1	VIAL F.-Cruce Arroyo Cañaveral	1.015,00	150,00	152.250,00
E.I.5	VIAL A.-Fondo de Saco (Temporal)	1.754,00	150,00	263.100,00
E.I.6	VIAL 3.-Conexión con Urb. Soliva	941,00	150,00	141.150,00
<b>TOTAL CARGAS EXTERNAS VIARIAS:</b>				<b>1.728.000,00</b>
E.7	SOTERRAMIENTO LINEAS AT			2.080.000,00
<b>TOTAL SOTERRAMIENTOS LINEAS AT:</b>				<b>2.080.000,00</b>
E.2	DEPOSITO 10.000 M3			1.565.000,00
E.3	SANEAMIENTO FECALES			960.000,00
E.4	ARTERIA LLENADO 600 MM			865.000,00
E.5	ARTERIA LLENADO 400 MM			1.125.000,00
E.6	SUMINISTRO SUBESTACION			2.150.000,00
E.8	DESVIOS AEREOS LINEAS AT			10.080.000,00
<b>TOTAL RESTO CARGAS EXTERNAS:</b>				<b>16.745.000,00</b>
<b>TOTAL CARGAS EXTERNAS:</b>				<b>20.553.000,00</b>
<b>TOTAL OBRAS:</b>				<b>51.656.441,00</b>

2.- HONORARIOS, NOTARIA Y REGISTRO

CONCEPTO	%		IMPORTE
HONORARIOS	10,00	75.379.663	7.537.966
NOTARÍA Y REGISTRO	0,75	75.379.663	565.347
<b>TOTAL HONORARIOS Y TASAS:</b>			<b>8.103.314</b>

3.- GASTOS FINANCIEROS Y VARIOS

CONCEPTO	%		IMPORTE
G.FINANCIEROS	1,00	75.379.663	753.797
EXPROPIACIONES SUELOS C. EXTERNAS			171.226
<b>TOTAL GERENCIA Y VARIOS</b>			<b>925.023</b>

**TOTAL CARGAS :** **60.684.777**

4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS P.G.O.U.

CONCEPTO	PRECIO	Aprovechamientos:	IMPORTE
P.E.I.S.- 4	30,00	1.065.696,29	31.970.888,59

**TOTAL CARGAS DE URBANIZACION SECTOR :** **92.655.666**

Reparto de Cargas de Urbanización del Sector por unidad de ejecución.

UNIDAD	%	IMPORTE euros
UE.1	53,8995	49.940.952
UE.2	46,1005	42.714.714
<b>SECTOR</b>	<b>100,0000</b>	<b>92.655.666</b>

Cargas de Urbanización por unidades e hipótesis.

HIPOTESIS UE.1 - la Unida de Ejecucion 1 se ejecuta primero

UNIDAD	OBRAS (euros)	HONORARIOS (euros)	G. FINANCIEROS Y VARIOS (euros)	CARGAS P.G.O.U. (euros)	TOTAL (euros)
UE.1	28.888.931,12	4.462.170,83	469.477,66	17.232.153,12	51.052.732,73
				TOTAL UE.1	51.052.732,73
UE. 2	22.767.509,88	3.641.142,90	455.544,97	14.738.735,47	41.602.933,21
				TOTAL UE. 2	41.602.933,21
				TOTAL SECTOR:	92.655.665,93

HIPOTESIS UE.2 - la Unida de Ejecucion 2 se ejecuta primero

UNIDAD	OBRAS (euros)	HONORARIOS (euros)	G. FINANCIEROS Y VARIOS (euros)	CARGAS P.G.O.U. (euros)	TOTAL (euros)
UE.1	25.776.809,30	4.181.033,77	443.325,37	17.232.153,12	47.633.321,57
				TOTAL UE.1	47.633.321,57
UE. 2	25.879.631,70	3.922.279,95	481.697,25	14.738.735,47	45.022.344,36
				TOTAL UE. 2	45.022.344,36
				TOTAL SECTOR:	92.655.665,93