

ADMINISTRACIÓN LOCAL

VÉLEZ-MÁLAGA

Urbanismo y Arquitectura

Anuncio

Expediente 14/18.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de fecha 2 de diciembre de 2019, se acordó aprobar la iniciativa presentada por la Comisión Gestora de la Junta de Compensación en constitución del SUP.L-4, para el establecimiento o inicio del desarrollo del sector por el sistema de compensación. Igualmente, se aprobaron inicialmente los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación del Sector SUP.L-4 del PGOU de Vélez-Málaga (expediente 14/18); sometiéndose a información pública por término de 1 mes, con el fin de que pueda examinarse en el Área de Urbanismo del excelentísimo Ayuntamiento de Vélez-Málaga, sita en plaza San Francisco, 5, pudiéndose formular, en su caso, las alegaciones y sugerencias que estimen oportunas.

Las bases y estatutos aprobadas inicialmente se transcriben íntegramente a continuación:

BASES DE ACTUACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DEL SECTOR SUP-L4 “CASTILLO DE LAGOS” DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA

Base 1.ª Efectos de la constitución de la Junta de Compensación

Constituida la junta de compensación e inscrita en el Registro General de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, los terrenos comprendidos en el Sector SUP-L4 “Castillo de Lagos” de Vélez-Málaga, quedarán directamente afectados al exacto cumplimiento de todas las obligaciones inherentes al sistema de compensación.

Como consecuencia del inicio de la actividad de ejecución según consta en el preámbulo del presente instrumento, los promotores de la actuación han efectuado la afección de los suelos por nota marginal en el Registro de la Propiedad, al amparo de lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997.

Base 2.ª Delimitación del sector

La delimitación del sector es la siguiente: Al norte y al este, con el Sector SUP L-5 del PGOU de Vélez Málaga; al sur, con la N-340; y al oeste, con la cañada de Miguel García.

Tiene una extensión superficial de 123.747 m² cuadrados de suelo, contemplando una única zona con la calificación global de residencial.

Base 3.ª Sistema de actuación

El propio Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga determina que el sistema por el cual se hará efectiva la ejecución de este Sector SUP-L4 “Castillo de Lagos” será el de compensación.

Base 4.ª Actuación autónoma

Los propietarios que promueven el sistema optan por una promoción propia, por ello no se considera necesario acudir, en principio, a la incorporación de empresas urbanizadoras.

No se excluye esta posibilidad como medio de ejecución de las obras de urbanización, ni tampoco la utilización de una fórmula mixta, con empresa urbanizadora, en la que, los propietarios que lo deseen, puedan materializar su aportación a las cargas de urbanización, ya sea en metálico, ya en terrenos de su propiedad, ya en cuotas de participación, total o parcialmente, siempre que así lo acuerde favorablemente la mayoría de los propietarios.

Base 5.^a Criterios de valoración

A. CRITERIOS PARA VALORAR LAS FINCAS APORTADAS

Los terrenos que constituyen el Sector SUP-L4 “Castillo de Lagos” tienen la consideración de suelo urbanizable sectorizado y ordenado. Su valoración habrá de efectuarse de acuerdo a las normas establecidas por el TRLS/2015, sin perjuicio de los pactos entre propietarios.

En virtud de ello, el derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de la parcela aportada en relación con la extensión total que compone la actuación. No obstante los propietarios, por mayoría, podrán adoptar un criterio distinto.

Las fincas aportadas se valorarán, de común acuerdo de todos los propietarios afectados, de conformidad con los criterios establecidos para la reparcelación en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Gestión Urbanística, pudiéndose establecer otros criterios cuando así se acuerde por mayoría de los propietarios, siempre que no sean contrarios a la ley o al planeamiento aplicable, ni lesivo para el interés público o de terceros.

B. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE DERECHOS REALES SOBRE LA FINCA

Servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas: Todos los derechos de esta naturaleza que puedan incidir sobre el suelo o sobre las edificaciones y que por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento deban extinguirse, serán objeto de tasación con arreglo a las normas que rigen la expropiación forzosa.

Los titulares de los derechos reales que no hayan de extinguirse con la ejecución del sistema, serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente, por aplicación del principio de subrogación real, conforme establece el artículo 85.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Ello no obstante, queda facultado expresamente el representante de la junta de compensación para propiciar, convenir y cumplir cualquier acuerdo a que pudiera llegarse con los titulares y los afectados de tales derechos respecto a su indemnización, extinción o incluso su modificación si ello fuere posible.

C. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, OBRAS, PLANTACIONES E INSTALACIONES QUE DEBIERAN DERRUIRSE O DEMOLERSE

Para la valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones existentes dentro de la delimitación del sector, no ajustados al planeamiento, se estará a lo dispuesto en el TRLS/2015; y, en su defecto, a las normas del derecho civil y del derecho administrativo, así como a las leyes y reglamentos que desarrollan el impuesto de sucesiones y donaciones, y las leyes y reglamentos que desarrollan el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

D. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

Se tomará en consideración la edificabilidad que, con arreglo al plan y a la legislación urbanística, corresponda a cada finca. Por acuerdo de los propietarios se podrán establecer coeficientes correctores en función de las tipologías de uso de los aprovechamientos urbanísticos.

E. CRITERIOS A ESTABLECER PARA VALORAR A EFECTOS DE EXPROPIACIÓN

El procedimiento de expropiación es el establecido en la legislación urbanística.

Si la expropiación se realiza al propietario incumplidor, se tomará como valor de su finca, el que correspondiese de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa y en el reglamento que lo desarrolla.

El incumplimiento por los propietarios de las obligaciones y cargas impuestas por la normativa urbanística motivará la expropiación de sus respectivos bienes o derechos a favor del representante de los mismos, reintegrándole en el importe de las aportaciones que por cuenta de aquel hubiere realizado.

La Administración actuante, oídos el representante de los propietarios y el propietario presunto incumplidor, determinará la existencia del referido incumplimiento.

Base 7.^a *Procedimiento para contratar las obras de urbanización*

La asamblea general, de acuerdo con las facultades de que dispone, según los estatutos de la junta de compensación, deberá acordar la contratación de las obras con la empresa que estime más solvente, técnica y económicamente, por los procedimientos que estime más adecuados, los cuales se ajustarán en todo caso a los principios de transparencia y libre concurrencia.

Base 8.^a *Reglas para la adjudicación de fincas a miembros de la junta en proporción a los bienes o derechos aportados*

La adjudicación de fincas resultantes se realizará conforme a las reglas establecidas en la legislación vigente. Se prevé la posibilidad expresa y recomendada de indemnización sustitutiva económica para las parcelas resultantes inferiores a la mínima, tanto para completar restos de los derechos de los partícipes en la compensación, cuanto para procurar el cumplimiento de equitativa distribución de beneficios y cargas del planeamiento, o aquellos supuestos en que la adjudicación individualizada pudiera producir parcelas inedificables.

Base 9.^a *Formas y plazos en que los propietarios de terrenos o titulares de otros derechos han de realizar sus aportaciones*

Las distintas aportaciones que por ley están obligados a realizar en ejecución del planeamiento, tendrán lugar:

- a) De los terrenos: Se entenderán aportados en posesión y afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, del modo previsto en el Reglamento de Gestión Urbanística, en el momento de la constitución de la junta de compensación.
- b) De las cantidades en metálico: En la forma y tiempo que se determine por el órgano correspondiente de la junta de compensación, quien podrá acordar la entrega de cantidades fijas y periódicas, así como de aportaciones extraordinarias.
- c) Incumplimiento: Si lo es de las cantidades adeudadas el presidente de la junta de compensación requerirá al propietario que hubiere incumplido, ya sea notarialmente, ya mediante cualquier otro medio fehaciente de la notificación, o del intento de esta, realizado en el domicilio social; y transcurrido un mes desde el requerimiento sin haberlas hecho efectivas procederá la vía de apremio o judicial que corresponda. En cualquier otro tipo de incumplimiento de obligaciones y cargas procederá la expropiación forzosa siendo beneficiario el representante de la propiedad.

Base 10. *Reglas para la distribución de beneficios y cargas*

De acuerdo con el principio de solidaridad que inspira la vigente legislación del suelo, las cesiones de terrenos y los costes de urbanización, y cualquier otra carga urbanística, serán soportados por los propietarios con arreglo a los criterios de valoración que más adelante se determinan, en justa proporción a su derecho y en la misma proporción participarán en los beneficios.

Se tendrá en cuenta entre los titulares activos y pasivos del convenio de planeamiento que afecta al sector lo determinado en su clausulado.

Base 11. *Supuestos de compensación en metálico de las diferencias de adjudicación*

Se contempla como opción deseable, la compensación en metálico de cualquier diferencia de adjudicación.

Únicamente se acudirá a la adjudicación en condominio cuando no sean posibles adjudicaciones individuales. En caso de que no hubiese acuerdo, el acuerdo de la mayoría decidirá la solución al conflicto, bien optando por la adjudicación de la totalidad de la finca resultante a uno de los propietarios con la compensación en metálico del otro, bien por cualquier otro sistema que considere conveniente para el buen fin y tramitación del instrumento urbanizador y solución de la extinción del condominio.

Base 12. Obras de urbanización

Habrán de tener las características que se especifican en el plan y proyecto de urbanización y con sujeción a cuanto se prevea en los correspondientes proyectos que habrán de redactarse. El plazo de ejecución de las obras de urbanización habrá de establecerse de modo tal que las mismas estén totalmente terminadas dentro de los plazos previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga y, en su caso, en las licencias de edificación que se concedan.

Tales obras de urbanización y las demás dotaciones e instalaciones se irán cediendo al excelentísimo Ayuntamiento de Vélez-Málaga, conforme, se vayan realizando en los términos previstos en el artículo 180.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, y disposiciones concordantes.

Una vez que la propiedad reciba de la empresa urbanizadora las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones públicas, cuya ejecución estime prevista en el plan y proyectos, serán recibidas y recepcionadas por el Ayuntamiento, que vendrá obligado a ello en los plazos legales desde que le fuere presentada la documentación procedente, sin perjuicio de la aplicación, en defecto de pronunciamiento expreso del correspondiente certificado de acto presunto. La recepción podrá referirse a una parte del sector siempre y cuando el área urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable.

El periodo de garantía para responder de defectos de construcción por los propietarios ante el Ayuntamiento será de un año, desde la fecha de recepción de las obras.

El Ayuntamiento de Vélez-Málaga prestará su máxima colaboración a los propietarios en su actividad de instar el reembolso que le corresponda de las compañías suministradoras y concesionarias de servicios.

Podrán simultanearse las obras de urbanización con las de edificación residencial y comercial siempre que se cumpla lo mandado por los artículos 40 y siguientes del RGU y preceptos concordantes.

Base 13. Conservación de la urbanización

La propiedad será directamente responsable frente a la Administración actuante, de la urbanización completa de este sector, y hasta tanto las obras de urbanización hayan sido cedidas a favor de la administración actuante y recepcionadas por esta, corresponde a los mismos la obligación de conservación.

Una vez recepcionadas las obras de urbanización por los propietarios, y de acuerdo con el deber de conservación contenido en las determinaciones del Plan de Sectorización, la obligación de conservación se mantendrá por estos hasta que se recepcione la urbanización por la administración actuante momento en el que pasará dicha obligación a la entidad urbanística colaboradora de conservación que con dicho fin deberá estar constituida.

**ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUP-L4 “CASTILLO DE LAGOS”
DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)**

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1

Para la ejecución del Plan de Sectorización del Sector SUP-L4 “Castillo de Lagos” por el sistema de compensación, se constituye la correspondiente junta de compensación, que resulta de la totalidad de los terrenos incluidos en dicho polígono.

Artículo 2

La junta de compensación en su calidad de Entidad Urbanística colaboradora tendrá carácter administrativo y actuará bajo la tutela del excelentísimo Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

Artículo 3

La junta de compensación se regirá por las bases y estatutos que hayan sido aprobadas por el excelentísimo Ayuntamiento de Vélez-Málaga, así como la legislación estatal y la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La Ley de Sociedades Anónimas se aplicará con carácter supletorio a las mencionadas disposiciones.

Artículo 4

La junta de compensación gozará de personalidad jurídica propia e independiente, a partir de su constitución y de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas de la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga.

Artículo 5

Se establece como domicilio de la junta de compensación el de la ciudad de Málaga, plaza de la Solidaridad, número 12, 2.ª planta, CP 29002.

Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar de la ciudad, o incluso fuera de ella, por acuerdo de la asamblea general, cambio que deberá notificarse obligatoriamente al excelentísimo Ayuntamiento de Vélez-Málaga para su traslado al Registro de Entidades Colaboradoras.

Artículo 6

La junta tendrá por objeto la ejecución, por el sistema de compensación, del Plan de Sectorización del Sector SUP-L4 “Castillo de Lagos” de Vélez-Málaga.

Artículo 7

Los fines que ha de cumplir la junta de compensación para el cumplimiento de su objeto, serán los siguientes:

1. Redacción e impulso a la tramitación de los documentos o instrumentos de ordenación que en su caso fueren necesarios para el desarrollo del sector. Formulación e impulso del proyecto de urbanización del polígono.

2. Ejecución material de las obras de urbanización, incluyendo los costes de urbanización previstos en los artículos 58 y 66 RGU, en los términos previstos por el plan, para hacer posible la implantación de los usos residenciales y comerciales previstos.

3. Formulación e impulso a la aprobación del proyecto de reparcelación, que incluirá la adjudicación de parcelas y dotaciones de acuerdo con las normas urbanísticas aplicables y según las bases de actuación de la junta de compensación.

4. Formulación e inscripción registral del proyecto de reparcelación en el que se materialice sobre los terrenos del sector el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del proceso urbanizador.

5. Instar al excelentísimo Ayuntamiento de Vélez-Málaga al cobro por la vía de apremio de aquellas cantidades que puedan adeudar los miembros de la junta que no las hayan hecho efectivas en periodo voluntario.

6. La gestión y defensa de los intereses comunes, ante cualquier administración, autoridad u organismo, tribunales y particulares. En particular, ejercitar el derecho a exigir a las empresas que prestarán los servicios, salvo en la parte que según su reglamentación deban contribuir los usuarios, al reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua, energía eléctrica, teléfono, gas, etc.

7. Solicitar a la administración actuante la expropiación forzosa en beneficio de la junta de los propietarios que no se incorporen a la misma, así como de los que incumplan sus obligaciones en los términos señalados en las bases.

8. Actuar con facultades fiduciarias con poder de disposición sobre los bienes y derechos aportados por los miembros de la junta sin más límites que los establecidos en los estatutos.

9. Adquirir, poseer, gravar y enajenar los bienes y derechos constitutivos del patrimonio de la junta que fueran necesarios para el cumplimiento de sus fines.

10. Solicitud y gestión de los beneficios fiscales de cualquier clase que establezca la legislación vigente.

11. En general el ejercicio de cuantos derechos y acciones le correspondan en base con la legislación vigente.

Artículo 8

La junta de compensación tendrá plena capacidad jurídica y de obrar, como entidad con personalidad independiente, con arreglo a lo dispuesto en los presentes estatutos y bases, y en la legislación aplicable.

En tal concepto podrá adquirir, enajenar y poseer bienes de su patrimonio propio, si bien la incorporación de los miembros de la junta a la misma no supone la transmisión de la propiedad de sus respectivas fincas, sino la facultad de disposición sobre estas con carácter fiduciario, a cuyo efecto los terrenos quedan afectos al cumplimiento de los fines de la entidad.

Tendrá la junta capacidad para la formalización de créditos, en su caso, para financiar la urbanización, con la garantía de los terrenos, incluso hipotecaria, para lo que si se emitieren títulos, se cumplirá lo dispuesto para la constitución de hipoteca en garantía e títulos transmisibles por endoso o al portador, en la forma prevista en los artículos 154 de la Ley Hipotecaria y concordantes.

Artículo 9

Corresponde al excelentísimo Ayuntamiento de Vélez-Málaga, en el ejercicio de la función de tutela prevista en el artículo 2 que antecede:

1. Designar representante en la junta de compensación para el ejercicio de esta función.
2. Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la junta, y a requerimiento de esta.
3. Designar el representante de los propietarios minoritarios, si los hubiera y si estos no lo hicieren en el plazo establecido para ello.
4. Resolver los recursos que puedan interponerse contra los acuerdos adoptados por los órganos de la junta de compensación.
5. Cuantas otras atribuciones le asigne la vigente legislación urbanística y de régimen local. En especial acordar la expropiación forzosa, por trámite de urgencia en beneficio de la junta, de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones.
6. Aprobación de los estatutos, de las bases de actuación y de las modificaciones que se acuerden por la junta. Aprobación y trámite diligente de los proyectos de reparcelación y urbanización y de ordenación si los hubiere, con expedición de los certificados que fueran necesarios para los correspondientes registros públicos y el registro de la propiedad.
7. Aprobación de la constitución de la junta y remisión del acuerdo y de la escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas para su inscripción.
8. Inspeccionar la realización de las obras de urbanización, extender acta administrativa de su recepción y expedir la certificación correspondiente que acredite el cumplimiento por parte de los propietarios de sus deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

9. Apoyar a la junta de compensación en sus relaciones con otras administraciones y en especial con las compañías suministradoras y concesionarias de servicios.
10. Acordar la disolución de la junta de compensación.

Artículo 10

La duración de la junta será hasta el total cumplimiento de sus fines y obligaciones. El acuerdo de disolución de la junta de compensación será adoptado en asamblea general y posteriormente aprobado por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga, el cual dará traslado de dicho acuerdo al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su conocimiento y efectos oportunos. Igual procedimiento seguirá el trámite de liquidación.

TÍTULO II

Miembros de la junta

Artículo 11

Formarán parte de la junta de compensación:

1. Los propietarios de las fincas incluidas en el polígono, que se relacionan en documento que se une a los presentes estatutos, por ser los que han adoptado la iniciativa y por representar más del 60 por 100 de la propiedad total de la zona de actuación.
2. Los restantes propietarios incluidos dentro del polígono de ejecución que lo soliciten en la forma y plazos previstos en el Reglamento de Gestión Urbanística.
3. La administración urbanística actuante, en el caso del excelentísimo Ayuntamiento de Vélez-Málaga, como titular de su derecho al aprovechamiento que le corresponde, sin perjuicio de las compensaciones procedentes, que podrán hacerse efectivas en cualquiera de las modalidades válidas en derecho.
4. Los que resulten adjudicatarios y/o cesionarios de parcelas donde se ubican excesos de aprovechamiento pertenecientes al Ayuntamiento de Vélez-Málaga.
5. También podrán ser miembros las empresas urbanizadoras en el supuesto que se incorporen en la forma prevista en las bases de actuación y estatutos.

TÍTULO III

Derechos y deberes de los propietarios

Artículo 12

Los propietarios de terrenos incluidos dentro del ámbito de actuación de la junta de compensación tendrán los siguientes derechos:

1. Participar con voz y voto en la asamblea general, en proporción a sus respectivas cuotas de participación.
2. Elegir y ser elegidos miembros de los órganos rectores de la junta.
3. Participar en los beneficios que se obtuvieren por la junta como resultado de la gestión urbanística en proporción a las cuotas finales de las que resultaren adjudicatarios.
4. Obtener información puntual y detallada, de la actuación de la junta de compensación y de sus órganos rectores.
5. Todos los demás derechos que se deriven de los presentes estatutos y de la legislación aplicable en cada momento. Para el ejercicio de tales derechos, los cotitulares de una finca o cuota de participación habrán de designar, fehacientemente a persona física que representen a todos ellos, con poderes suficientes para el ejercicio de todos los derechos y deberes derivados de su participación, respondiendo ante la junta todos los cotitulares de forma solidaria. De no efectuarse dicha designación la realizará el excelentísimo Ayuntamiento de Vélez-Málaga entre los copropietarios, hasta que estos lo designen.

Igualmente, deberán designar persona física que ostente la representación ante la junta las personas jurídicas titulares de los derechos. El plazo de dicha designación será de un mes a partir de la constitución de la junta de compensación o de su incorporación a la misma.

Cuando estuvieren separados los derechos de la nuda propiedad y usufructo, el representante ante la junta será como regla general el usufructuario, salvo comunicación expresa en contrario suscrita por ambos.

Cuando las fincas pertenezcan a menores de edad, estos estarán representados ante la junta por quienes ostenten la representación legal de los mismos, no estando sujeta la disposición de tales fincas a limitación de carácter civil.

Los titulares de derechos reales limitativos del dominio sobre las fincas incluidas en el sector estarán representados por los titulares mencionados en los apartados anteriores, sin perjuicio de que el titular de tales derechos reales reciba el beneficio económico que se derive del mismo.

La transmisión de cualquiera de los derechos antes mencionados durante el periodo de actuación de la junta de compensación, implicará necesariamente, la incorporación del nuevo título en los mismos términos que el transmitente, debiendo hacerse expresa mención de ello en el título de transmisión.

Artículo 13

Además de las obligaciones previstas en la legislación aplicable, los miembros de la junta tienen las siguientes obligaciones:

1. Otorgar los documentos necesarios para que la junta pueda puntualmente desarrollar sus fines, cuando fuere requerido para ello.
2. Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos de gestión de la junta, a cuyo fin se fijará, por el consejo rector, la cuantía relativa a cada miembro en proporción a su cuota.
3. Pagar la parte proporcional que les corresponda, igualmente con arreglo a su cuota, de los gastos de ejecución material de las obras de urbanización, incluyendo los costes de urbanización previstos en los artículos 58 y 66 RGU.
4. Comunicar fehacientemente a la junta, con un mes de antelación como mínimo, el propósito de transmitir los derechos que pudiera ostentar sobre los terrenos incluidos en el polígono. Para que se pueda producir la transmisión, los propietarios deberán estar al corriente en el pago de las cuotas y/o cantidades adeudadas, u obligarse a hacer mención expresa en la escritura de que el adquirente se subroga en todos los derechos y obligaciones del transmitente.
5. Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósitos de materiales, instalaciones complementarias y el desarrollo de cualquier trabajo que requieran los fines de la junta.
6. Regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale el consejo rector.
7. Señalar un domicilio y sus cambios a efecto de notificaciones, para constancia en secretaria de la junta.

TÍTULO IV

Órganos de la entidad

Artículo 14

La junta de compensación estará regida y administrada por los siguientes órganos:

1. Asamblea general.
2. Consejo rector.
3. Presidente.

4. Vicepresidente
5. Secretario.
6. Tesorero.

Artículo 15

Es el órgano máximo de la junta de compensación, estando compuesta por la totalidad de sus miembros. Tendrá carácter decisorio en las materias de su competencia y deliberante en todos los restantes asuntos. Formará parte de dicha asamblea el representante de la administración actuante. Todos los asociados, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión, quedan sometidos a los acuerdos válidamente adoptados.

La cuota que corresponda a cada miembro de la junta de compensación se le asignará con un valor directamente proporcional al aprovechamiento urbanístico de las fincas resultantes que se adjudiquen a cada miembro de acuerdo con la edificabilidad adjudicada en el proyecto de reparcelación.

Artículo 16

Son facultades de la asamblea general las siguientes:

1. Designación y cese de los miembros del consejo rector.
2. Aprobación de la rendición de cuentas del ejercicio anterior y del presupuesto para el año siguiente, así como el nombramiento de quienes hayan de desarrollar la censura de cuentas.
3. Examen de la gestión de los restantes órganos de la junta.
4. La aprobación de presupuestos extraordinarios para asuntos no previstos en los anuales ordinarios, y su reparto entre los miembros.
5. Propuesta y aprobación de modificación de los presentes estatutos, sin perjuicio, en este último caso de la necesaria aprobación por el excelentísimo Ayuntamiento de Vélez-Málaga.
6. Acordar la constitución de las garantías que pueda exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la junta de compensación.
7. Cuantas otras facultades permita la legislación vigente y no estén asignadas a otros órganos de la junta.

Serán válidos los acuerdos que se adopten por la mitad más uno de los votos de los presentes o representados, computados según lo previsto en los estatutos, con las excepciones sobre los acuerdos sobre modificación de las bases de ejecución y los presentes estatutos, fijación de aportaciones extraordinarias, contratación de créditos, incorporación de empresas urbanizadoras, la sustitución de consejeros y modificaciones del proyecto de reparcelación, requerirán una mayoría cualificada del 50 por 100 de las cuotas de participación.

Artículo 17

La asamblea general se reunirá con carácter ordinario al menos una vez al año en los tres primeros meses de cada ejercicio económico al objeto de aprobar la memoria, cuentas del ejercicio anterior y presupuesto para el ejercicio siguiente.

Podrán reunirse con carácter extraordinario cuantas veces lo estimen necesarios los órganos rectores de la junta y cuando lo soliciten miembros que representen al menos el 25 por 100 del total de las cuotas de la junta.

En este caso la petición deberá contener los asuntos a tratar y deberá convocarse en el plazo no superior a diez días y celebrarse en el plazo no superior a 20 desde que la petición tuviere entrada en la sede de la junta de compensación.

Asimismo deberá celebrarse asamblea general extraordinaria en dicho plazo, cuando el Consejo de Administración sea instado a ello por la administración actuante, pudiendo en caso contrario ser convocada dicha asamblea por la propia Administración.

Artículo 18

Las reuniones deberán celebrarse en la sede social, salvo causa de fuerza mayor, serán convocadas por el presidente de la junta de compensación, siendo su secretario el de dicho órgano, y las comunicaciones deberán remitirse mediante carta certificada con acuse de recibo, o también podrá convocarse mediante medios telemáticos (mail, fax, etc.) cuando así se haya autorizado por el propietario, con una antelación mínima de diez días a la fecha de su celebración, con expresión del lugar de la reunión, día y hora de la misma; y orden del día, no pudiendo tratarse otros asuntos que los fijados en el mismo salvo que por mayoría de todos los miembros de la junta se declarase la urgencia de algún asunto no incluido en el mismo.

La documentación relativa a cada una de las reuniones de la asamblea general deberá estar a disposición de los miembros, con la misma antelación que las citaciones, en la sede social, para poder examinarlas antes de la reunión.

Artículo 19

La asamblea general quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, por sí o por representados, socios que representen al menos el 60 por 100 de las cuotas y supongan al menos la mitad de sus miembros.

Transcurrida una hora desde la señalada para la primera convocatoria, se considerará válidamente constituida, en segunda, sea cual fuere el número de asistentes, siendo preceptiva en cualquier caso, la asistencia del presidente, el secretario y otros dos miembros o de quienes legalmente les sustituyan. La representación podrá ser general, mediante apoderamiento notarial o mediante escrito dirigido al presidente para cada sesión.

Artículo 20

De cada reunión de la asamblea general se levantará un acta, que podrá ser aprobada en la misma reunión, en la que deberá hacerse constar los asuntos tratados, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones cuando las hubiera. La asamblea podrá determinar que la redacción del acta se lleve a cabo por el presidente, secretario y uno de los socios asistentes, en el plazo que se señale.

Las actas habrán de transcribirse en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y del mismo se podrán expedir certificaciones por el secretario con el visto bueno del presidente, a requerimiento de quienes tengan legítimo derecho. Dicho libro podrá ser de hojas movibles y/o archivables.

Artículo 21

Estará compuesto por cuatro miembros, a saber, el presidente, el vicepresidente, el secretario y el tesorero, los cuales serán todos ellos propietarios, miembros de la junta de compensación; también formará parte de la junta el representante del Ayuntamiento, en su calidad de administración actuante.

Artículo 22

Los cargos tendrán una duración máxima de dos años, pudiendo ser reelegidos tras este periodo si así lo decide la asamblea general. En caso de quedar disminuido el consejo por cualquier causa en uno de sus miembros, el propio consejo designará otro provisionalmente hasta que lo ratifique la primera asamblea general, siendo la duración, en este caso la que restare al sustituido.

Artículo 23

Las funciones del consejo rector deberán ser las siguientes:

1. La ejecución de los acuerdos de la asamblea general.
2. La administración económica de la misma.
3. La representación jurídica de la junta de compensación.
4. El nombramiento y separación del personal administrativo necesario, así como la asignación de funciones y establecimiento del régimen de trabajo.
5. Autorizar la formación de actos dispositivos sobre bienes y derechos de la junta, con la aprobación previa de esta, conforme a los criterios de adopción de acuerdos y de formación de mayorías establecidos en estos estatutos.
6. Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los bienes afectados, con la aprobación previa de esta, conforme a los criterios de adopción de acuerdos y de formación de mayorías establecidos en estos estatutos.
7. Acordar la disolución de la junta de compensación de acuerdo con los presentes estatutos.
8. Cuantas funciones le sean expresamente delegadas por la asamblea general.
9. Las demás que expresamente se determine en los presentes estatutos, siendo las anteriores enunciadas a título enunciativo.

Artículo 24

El consejo se reunirá a convocatoria de su presidente, a petición de un tercio de sus miembros electivos o cuando lo solicite el representante de la administración actuante.

Dicha convocatoria, con expresión de lugar, día y hora para su celebración, así como del orden del día de los asuntos a tratar, deberá remitirse a los miembros con una antelación mínima de cinco días, quedando válidamente constituida cuando asistan dos tercios de sus miembros electivos, y pudiendo delegarse la asistencia por escrito y para cada reunión, en otro miembro del consejo.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple, siendo dirimente el voto del presidente. Los acuerdos serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos que, en su caso procedan.

Artículo 25

De cada sesión del consejo se levantará acta, que se llevará al correspondiente libro, que podrá ser de hojas móviles, debidamente diligenciado, haciendo constar los asuntos tratados, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones si las hubiere, debiendo firmarlas el presidente y el secretario.

De dicho libro se podrán expedir certificaciones suscritas por el secretario con el visto bueno del presidente, a quienes tengan legítimo derecho.

Artículo 26

Serán funciones específicas del presidente:

1. Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la asamblea general y del consejo rector, dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.
2. Ostentar la representación legal de la junta de compensación y de sus órganos rectores, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, previo acuerdo del consejo rector.
3. Autorizar con su firma las actas de la asamblea general y del consejo rector, y con su visto bueno las certificaciones relativas a la misma.

4. Cuantas otras funciones sean inherentes a su cargo o les sean delegadas por la asamblea general o por el consejo rector.

En caso de ausencia justificada a las sesiones de los órganos rectores será sustituido en las funciones por el miembro de más edad del mismo.

Artículo 27

El vicepresidente será nombrado de igual forma y por el mismo periodo que el presidente.

Ejercerá las mismas funciones que el presidente en los casos de vacante, ausencia o enfermedad de este.

En caso de ausencia del presidente y vicepresidente, el puesto de estos será ocupado por el miembro de la junta de mayor edad, en tanto dure la sustitución. Si la ausencia de presidente y vicepresidente perdurara por más de quince días, deberá convocarse junta General a fin de proceder al nombramiento de dichos órganos.

Artículo 28

Son funciones del secretario:

1. Levantar acta de las sesiones de la asamblea general y del consejo rector, autorizándolas con su firma, transcribiéndolas en el libro de actas correspondiente y/o libro de hojas móviles.
2. Expedir certificaciones de las mismas, con el visto bueno del presidente.
3. Llevar un libro registro de socios, en que figuren los miembros de la junta de compensación, con expresión de sus cuotas, circunstancias personales, fecha de incorporación, número de votos de los que dispone y cuantas otras circunstancias complementarias se estimen pertinentes para los fines de la junta.
4. Notificar a todos los socios cuando proceda, los acuerdos de la asamblea general y del consejo rector, así como de los órganos urbanísticos competentes.

En ausencia del secretario actuará como tal el vicesecretario del consejo rector. En todas las anteriores funciones el secretario recibirá la asistencia y el auxilio, material y formal, del asesor jurídico de la junta de compensación.

Artículo 29

Serán funciones del tesorero:

1. Guarda, custodia y llevanza de los libros de contabilidad de la junta de compensación y documentos complementarios de los mismos.
2. La autorización, mancomunadamente con el presidente, de los actos que impliquen disposición de los fondos de la junta.

Artículo 30

La principal fuente de financiación de la junta estará constituida por las aportaciones de los miembros de la misma consistente en:

1. Aportación de terrenos y derechos afectados por el sector de actuación.
2. Las cuotas ordinarias y extraordinarias aportadas por los miembros.

Artículo 31

La participación en los derechos y obligaciones comunes y la consiguiente adjudicación de parcelas resultantes o beneficios económicos si lo hubiere, viene determinado por el valor de las fincas aportadas por cada uno de los propietarios, calculado en la forma en que se señale en las bases de actuación.

Los derechos reales que pudieran afectar alguna de las propiedades iniciales solo participarán en la porción del miembro afectado, bien repartiéndole entre ellos el beneficio resultante

de la compensación, bien trasladando la afección real al bien objeto de adjudicación al miembro sobre cuya propiedad pesaba la carga inicial.

El valor de los demás bienes y derechos afectados por la ejecución del plan que no deban subsistir al llevarse a efecto la urbanización, no influirá en la participación de los asociados, pero habrán de determinarse a efectos de su indemnización en la forma que se señale en las bases de actuación.

Artículo 32

En el desarrollo de los presupuestos aprobados por la asamblea general, el consejo rector establecerá la forma, plazo y condicionantes de pago en que los miembros de la junta deberán satisfacer las cuotas, requiriéndoles al efecto de modo fehaciente. Transcurrido el periodo voluntario, que será de un mes, se devengará sobre la cantidad adeudada el interés básico del Banco de España durante todo el tiempo que medie hasta el pago de dicha cantidad, incrementado en 2 puntos.

No obstante lo anterior, transcurrido un mes desde la finalización del periodo voluntario, el consejo rector quedará habilitado para instar el procedimiento de apremio o cualquier otro que estime oportuno contra el miembro moroso, siendo los gastos que ocasionen ambos procedimientos, de su exclusiva competencia.

Transcurrido dos meses desde la finalización del periodo voluntario, sin hacerse efectivo el pago de las cuotas solicitadas, el consejo rector podrá instar del Ayuntamiento la iniciación del procedimiento de expropiación de las fincas propiedad del miembro moroso.

Artículo 33

La junta llevará la contabilidad de la gestión económica en los libros adecuados para que en cada momento pueda darse puntual información de las operaciones efectuadas.

Artículo 34

1. Contra los acuerdos de la junta de compensación podrá interponerse recurso interno de reposición en el plazo de 15 días a contar desde el día siguiente a la notificación del acuerdo o desde el día siguiente a su adopción, si estuvo presente el asociado disidente.

Transcurrido un mes desde la interposición del mismo sin que se notifique su resolución se entenderá desestimado.

2. Desestimado en forma expresa o presunta el recurso interno ante la junta, el interesado podrá interponer recurso de alzada ante la Junta de Gobierno Local en el plazo de un mes a contar a partir del día siguiente a su notificación o al de finalización del plazo estipulado en el párrafo anterior.

3. No obstante lo estipulado en el párrafo primero, contra los acuerdos de la junta de compensación podrá interponerse directamente recurso de alzada ante la administración actuante en los plazos señalados en el mismo.

4. Los acuerdos, sin perjuicio de los recursos procedentes, serán inmediatamente ejecutivos, salvo suspensión acordada por el presidente de la entidad en el mismo acto o por el presidente de la entidad tutelar en el plazo de 48 horas desde que reciba la correspondiente notificación del representante de la administración actuante en la junta.

5. La suspensión acordada a instancia de cualquier propietario asociado a la junta requerirá afianzamiento en cuantía suficiente, que fijará el órgano que suspenda, para responder a los daños y perjuicios que puedan producirse a la entidad. Si el recurso versara sobre aportaciones dinerarias o extraordinarias, la suspensión exigirá el previo afianzamiento en cualquiera de las formas admitidas en derecho, a disposición de la entidad y a resultas del recurso, del importe de la aportación más el 25 % para responder de los daños y perjuicios que se ocasionen por demora.



TÍTULO V

Responsabilidad, disolución y liquidación

Artículo 35

La junta de compensación, los miembros componentes de los órganos rectores y los restantes miembros de la junta serán directamente responsables frente al Ayuntamiento de las obligaciones y cargas impuestas por la ley y reglamento de gestión, o preceptos que lo sustituyan en un futuro, y a su vez de las obligaciones y cargas impuestas por el planeamiento vigente.

Artículo 36

Se producirá la disolución de la junta de compensación por las siguientes causas:

1. Por mandato judicial.
2. Por cumplimiento de los fines para la que fue creada.
3. Por acuerdo de la asamblea general adoptado por el 80 por 100 de las cuotas de participación, que representen al menos la mitad de sus miembros y tras su aprobación por el excelentísimo Ayuntamiento de Vélez-Málaga, bien por la transformación de la junta, bien por cambio del sistema de actuación.
4. Por prescripción legal.

Artículo 37

Disuelta la junta por cualquier causa, tendrá lugar la liquidación de la misma que habrá de efectuarse de acuerdo a las siguientes reglas:

El consejo rector procederá a la liquidación, de acuerdo con las instrucciones recibidas de la asamblea general.

Los bienes, metálicos o cargas que resulten de la liquidación final, habrán de repartirse entre los socios en proporción a sus respectivas cuotas.

Vélez-Málaga, 13 de diciembre de 2019.

El Alcalde-Presidente, firmado: Antonio Moreno Ferrer.

9309/2019