

**ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUP VM-16 PREVISTO EN EL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VÉLEZ-MÁLAGA**

ÍNDICE:

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1. Denominación.
- Artículo 2. Carácter.
- Artículo 3. Normativa aplicable.
- Artículo 4. Domicilio.
- Artículo 5. Objeto, fines y ámbito de actuación.
- Artículo 6. Funciones.
- Artículo 7. Administración actuante.
- Artículo 8. Duración.

TÍTULO SEGUNDO: CONSTITUCIÓN Y MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

- Artículo 9. Miembros.
- Artículo 10. Incorporación de Empresas Urbanizadoras.
- Artículo 11. Cuestiones de titularidad, capacidad y representación.
- Artículo 12. Actuación fiduciaria de la Junta de Compensación.
- Artículo 13. Transmisión de bienes y derechos.
- Artículo 14. Terrenos adquiridos por la Junta de Compensación.
- Artículo 15. Derechos de los miembros.
- Artículo 16. Obligaciones de los miembros.

TÍTULO TERCERO. ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN.

- Artículo 17. Órganos de gestión y administración de la Junta de Compensación.
- Artículo 18. Asamblea General.
- Artículo 19. Reuniones.
- Artículo 20. Atribuciones.
- Artículo 21. Consejo Rector.
- Artículo 22. Presidente.
- Artículo 23. Vicepresidente.
- Artículo 24. Secretario.
- Artículo 25. Medios personales.

TÍTULO CUARTO. FUNCIONAMIENTO DE LA ENTIDAD.

- Artículo 26. Convocatoria de sesiones.
- Artículo 27. Quórum de constitución.
- Artículo 28. Adopción de los acuerdos.
- Artículo 29. Cómputo de votos.
- Artículo 30. Actas.
- Artículo 31. Notificaciones y recursos impugnatorios.

TÍTULO QUINTO. APORTACIONES Y RÉGIMEN ECONÓMICO.

- Artículo 32. Presupuesto de la entidad.
- Artículo 33. Recursos y gastos de la Junta de Compensación.
- Artículo 34. De los gastos anticipados.
- Artículo 35. Importe y pago de las cuotas.
- Artículo 36. Contabilidad.

TÍTULO SEXTO. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

- Artículo 37. Disolución y liquidación.

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Denominación.

Con la denominación de “JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUP VM-16”, se constituye una entidad urbanística colaboradora en orden a la promoción y ejecución urbanística por el sistema de compensación del referido sector SUP VM-16, previsto por el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga.

Artículo 2. Naturaleza.

La Junta de Compensación, en su calidad de entidad urbanística colaboradora, constituye una entidad de derecho público de naturaleza administrativa, sin ánimo de lucro, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus funciones.

Artículo 3. Normativa aplicable.

1.- La Junta de Compensación se regirá por los presentes Estatutos y por las Bases de Actuación que los acompañan. En defecto de lo no previsto en los Estatutos, regirá lo establecido en la legislación urbanística vigente constituida, principalmente, por 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 (TRLSRU); la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA); así como 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 (RGLISTA), y demás disposiciones generales de pertinente aplicación.

2.- A los efectos de la determinación de los derechos de los partícipes, también le es de aplicación, al haberse equidistribuido el Sector conforme al planeamiento anterior, el Proyecto de Reparcelación del anteriormente denominado Polígono II del Sector UR-11 (V), aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga e inscrito en el Registro de la Propiedad.

3.- Cuando los actos de la Junta no impliquen ejercicio directo de funciones públicas, les serán de aplicación las normas de derecho privado. En consecuencia, la Junta de Compensación podrá realizar con arreglo a las normas de derecho privado, y dentro de los límites y con sujeción a los presentes Estatutos y al ordenamiento jurídico vigente, toda clase de actos de administración, gestión y disposición y de cualquier otra naturaleza que resulte necesario para el desarrollo de su gestión.

Artículo 4. Domicilio.

El domicilio de la Junta de Compensación se fija en Málaga, en la calle Mauricio Moro Pareto nº 2, Planta 1ª Oficina 1ª, C.P. 29006. No obstante, por acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación podrá trasladarse su domicilio a otro lugar, comunicándolo a todos los miembros de la entidad, a la Administración actuante y al Registro de Entidades Colaboradoras.

Artículo 5. Objeto, fines y ámbito de actuación.

El objeto de la Junta de Compensación es la gestión y urbanización del sector, con solidaridad de beneficios y cargas, por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro y por los demás titulares de aprovechamientos urbanísticos materializables en dicha unidad, así como el desarrollo de todas las actuaciones exigidas por la ejecución del sistema de compensación de conformidad con las Bases de Actuación.

El ámbito de actuación de la Junta de Compensación es el Sector SUP VM-16, delimitado por el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga y Plan Parcial del Sector aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 6 de marzo de 2006, publicado en el BOP de Málaga nº 70, de fecha 12 de abril de 2006.

Artículo 6. Funciones.

1. En cumplimiento de su objeto, la Junta de Compensación desarrollará, especialmente, las siguientes funciones:

- a) La integración de los propietarios de suelo del Sector, a fin de promover e instrumentar el cumplimiento, por parte de éstos, de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución que la legislación urbanística les impone, en la forma en que se fija en las Bases de Actuación.
- b) La solicitud al Ayuntamiento para la aplicación de la expropiación a los terrenos de los propietarios que opten por no incorporarse a la Junta de Compensación, y así lo soliciten, o incumplan sus obligaciones conforme a lo previsto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) y en el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante RGLISTA).
- c) Solicitar del Ayuntamiento el ejercicio de la potestad de expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, de los terrenos de los propietarios que hayan optado por ello, conforme al art. 101.3.b) LISTA y art. 210.2.b) RGLISTA.
- d) Aprobar y fijar, en su caso, las condiciones de incorporación y representación de empresas urbanizadoras en la Junta de Compensación.
- e) La redacción, la iniciativa e impulso de la tramitación de los instrumentos de planeamiento, así como la innovación de los mismos, tanto mediante su revisión como su modificación.
- f) La redacción, aprobación en su instancia e impulso de la tramitación de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización de la unidad, así como la realización de todas las actuaciones tendentes a su desarrollo, ejecución, y debida inscripción en el Registro de la Propiedad en el caso del Proyecto de Reparcelación.
- g) Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a sus

- miembros, incluidas en la unidad de ejecución, sin más limitaciones que las establecidas en estos Estatutos y en la legislación vigente de aplicación.
- h) La contratación, control y ejecución a su costa de las obras de urbanización de la unidad de ejecución en los términos y condiciones establecidos en el planeamiento vigente.
 - i) La enajenación, en su caso, de los terrenos que pudiera reservarse la Junta en beneficio común, cuando fuera acordada por la Asamblea.
 - j) Formalización de operaciones de crédito para costear la ejecución material de la urbanización, incluso con la garantía hipotecaria de los terrenos incluidos en el Sector.
 - k) Distribuir y demandar a sus miembros su contribución a los gastos de la urbanización de la unidad de ejecución.
 - l) Solicitar del Ayuntamiento el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas a la Junta por sus miembros.
 - m) La entrega al Ayuntamiento de los terrenos dotacionales de dominio público.
 - n) La gestión y defensa de los intereses comunes de los asociados en la Junta, ante cualquier autoridad u organismo público, Tribunales y particulares.
 - ñ) La solicitud y gestión de cuantos beneficios fiscales sean procedentes.
 - o) El ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan, en base a la legislación vigente.
 - p) Exigir de las empresas suministradoras el reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua, telefonía y energía eléctrica, salvo en la parte que corresponda a los usuarios conforme a la legislación vigente.
 - q) Y, en general, cualquier otra función que sea compatible con los fines que, con carácter general, marca la legislación vigente para una Junta de Compensación. El desarrollo de estas funciones se llevará a cabo de acuerdo con las determinaciones de las Bases de Actuación que constituyen complemento indispensable de estos Estatutos.

Artículo 7. Administración actuante.

1. La Junta de Compensación actuará, sin perjuicio de su plena capacidad jurídica y de obrar, bajo la tutela del Ayuntamiento de Vélez-Málaga, el cual velará por la adecuada aplicación de los preceptos de los presentes Estatutos y de las Bases de Actuación que los complementan, resolviendo ejecutivamente sobre los conflictos de interpretación de los mismos que puedan suscitarse entre sus miembros, y ejerciendo en relación con la actuación de aquélla, las funciones de control y fiscalización atribuidas a la Administración urbanística actuante por la legislación vigente.

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

3. Contra los acuerdos de los órganos de la Junta de Compensación, los miembros de la misma podrán interponer recurso de alzada ante la Administración actuante.

Artículo 8. Duración.

La Junta de Compensación adquirirá su personalidad jurídica con la aprobación de los Estatutos, conforme determina el art. 131 y 132 RGLISTA y tendrá una duración indefinida, no procediendo su disolución y liquidación hasta el total cumplimiento de su objeto, sin perjuicio de los supuestos legales en que proceda su disolución anticipada.

TITULO SEGUNDO: CONSTITUCIÓN Y MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Artículo 9. Miembros.

1. Son miembros de la Junta de Compensación las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos incluidos en la unidad de ejecución y las que, en su caso, fueran titulares de aprovechamiento urbanístico que haya de materializarse en la misma, que participen en la Junta de Compensación, ya sea en calidad de promotoras o de adheridas a ésta.

2. El Ayuntamiento se integrará en la Junta de Compensación como Administración actuante y, en su caso, también como miembro por su condición de titular de suelo con aprovechamiento. Su representación y derecho de voto en los órganos de la Entidad será proporcional a su contribución a los gastos de urbanización del Sector.

3. También serán, en su caso, miembros de la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que se acuerde incorporar a la misma.

Artículo 10. Incorporación de Empresas Urbanizadoras.

1. Podrán incorporarse como miembros a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos o medios necesarios para la urbanización de la unidad a cambio de derechos de aprovechamiento urbanístico en la misma, conforme determina el art. 103.2 LISTA y art. 134.1 RGLISTA. La incorporación podrá realizarse, previo acuerdo de la Asamblea General con el voto favorable de miembros que representen más del 50% de los coeficientes de participación en la Entidad. Para la validez de la incorporación de empresas urbanizadoras será preciso, además, que éstas garanticen su gestión en la forma y cuantía que, en su caso, determine la Junta de Compensación.

2. Los propietarios que no deseen adherirse a la oferta de la empresa urbanizadora, podrán sufragar en metálico los gastos de urbanización que les correspondan, y a cuyo efecto sus gastos les serán facturados por aquélla.

3. Para la valoración de la aportación de la empresa urbanizadora y de las adjudicaciones a su favor, se estará lo señalado en las Bases de Actuación.

Artículo 11. Cuestiones de titularidad, capacidad y representación.

1. En orden a la resolución de las cuestiones de titularidad, capacidad y representación que puedan plantearse, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística y, especialmente, a lo previsto en el art. 147.6 RGLISTA; art. 27 del 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 (TRLRU); y en los arts. 9 y 10 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística (en adelante NCRLH), así como en la legislación de expropiación forzosa.

2. En caso de existir discrepancias en el orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponderá a los Tribunales ordinarios. El proyecto de reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o controvertida, según proceda, y el Ayuntamiento asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades, estándose a lo previsto en los arts. 147.6 RGLISTA y 10 NCRLH.

3. En los supuestos de concurrencia de un derecho real de usufructo sobre fincas, la condición de miembro de la Junta de Compensación, a todos los efectos previstos en estos estatutos, corresponderá al nudo propietario, sin perjuicio del reconocimiento de la condición de interesado o afectado al usufructuario a efectos procedimentales, de los derechos que correspondan a éste en orden al uso, disfrute y percepción de frutos de la finca mientras lo permita el proceso urbanizador de los terrenos, y sin perjuicio de los derechos que pudieran corresponder al mismo en la equidistribución. Las mismas reglas o criterios se aplicarán para otros tipos de derechos reales limitativos del dominio, distintos del usufructo.

4. La incorporación o adhesión a la Junta de Compensación constituye una decisión individual de cada copropietario, en los supuestos de proindivisión de fincas, a ejercitar respecto de sus respectivas cuotas o partes alícuotas en la propiedad de las mismas. Quienes no se incorporen o adhieran voluntariamente a la Junta serán expropiados o reparcelados forzosamente, según proceda, respecto a sus cuotas en el proindiviso. Los copropietarios que se integren en la Junta comunicarán mediante escrito firmado por todos ellos y dirigido a la Asamblea General de la misma el nombre de la persona física o jurídica designada de entre dichos copropietarios para representar a todos ellos y ejercitar sus facultades en la Junta de Compensación, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de todos ellos frente a la Junta por las obligaciones derivadas de su condición de propietarios. Asimismo, señalarán un único domicilio de notificaciones para dicho representante, por lo que no será preciso notificar convocatorias y acuerdos a cada uno de los copropietarios, una vez designada la persona que les represente y el correspondiente domicilio.

En el caso de que los copropietarios no logran ponerse de acuerdo entre ellos para efectuar por unanimidad esta designación de representante, este representante será nombrado de entre los copropietarios por la Administración actuante, teniendo en cuenta para efectuar dicha elección el posible acuerdo o posición al respecto de quienes ostenten en conjunto la mayoría de cuotas en la copropiedad, conforme a lo previsto en artículo 398 del Código Civil. Si se tratare de personas físicas y sus terrenos pertenecieran a la sociedad de gananciales no liquidada, la incorporación a la

Junta deberán solicitarla ambos cónyuges o ex cónyuges, resultando aplicables las determinaciones anteriormente previstas para los supuestos de copropiedad.

5. En los supuestos de propietarios menores de edad sujetos a patria potestad o tutela y de propietarios discapacitados con medidas de apoyo establecidas legalmente, éstos ejercerán sus derechos de incorporación a la Junta de Compensación y estarán representados en la misma por quienes ostenten su curatela o representación de conformidad con las medidas de apoyo adoptadas judicialmente con arreglo a las leyes. La aportación de las fincas de éstos a la Junta y la disposición de las mismas por dicha entidad no estará sujeta a limitaciones de carácter civil. Si estos menores o discapacitados fueran titulares de partes alícuotas de una propiedad indivisa se aplicarán las reglas previstas en el apartado anterior.

6. Las personas jurídicas estarán representadas en la Junta por sus representantes legales o apoderados, con poderes suficientes debidamente acreditados.

Artículo 12. Actuación fiduciaria de la Junta de Compensación.

1. Sin perjuicio de la conservación de la propiedad de los terrenos por sus dueños, la incorporación de éstos a la Junta de Compensación supone, en todo caso, la afección directa de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, correspondiendo a la Junta de Compensación la actuación fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales pertenecientes a sus miembros, en orden a la gestión, equidistribución y urbanización de la unidad de ejecución, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos y en la legislación vigente de aplicación (art. 103.1 LISTA).

2. La facultad dispositiva de carácter fiduciario sobre los terrenos la ostentará la Junta de Compensación desde la aportación de las fincas a la misma y cesará con la entrega de las parcelas resultantes a sus adjudicatarios tras la recepción municipal de las obras de urbanización, sin perjuicio de la posibilidad de la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación.

3. La afección de los terrenos al sistema de compensación será anotada en el Registro de la Propiedad en la forma que se establece en el artículo 68 TRLSRU y el art. 5 NCRLH.

Artículo 13. Transmisión de bienes y derechos.

1. Los miembros de la Junta de Compensación podrán enajenar libremente sus terrenos, estando obligados a comunicar a aquélla, en tal circunstancia, la identidad del nuevo titular.

2. Las transmisiones de terrenos propiedad de miembros de la Junta de Compensación, al igual que la incorporación de nuevos asociados o de empresas urbanizadoras implicará de modo inmediato, sin más trámite, la correspondiente modificación de los coeficientes de participación en la Junta, sin que ello pueda en ningún caso interpretarse como modificación de los presentes Estatutos.

3. Con la transmisión de fincas, el nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en sus obligaciones (art. 27.1 TRLSRU). Las cuotas ordinarias o extraordinarias de contribución a gastos de urbanización devengadas y no abonadas por los miembros de la Junta de Compensación, recaerán sobre el nuevo titular en caso de transmisión de

sus terrenos.

Artículo 14. Terrenos adquiridos por la Junta de Compensación.

1. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación de conformidad con lo dispuesto en el art. 126.2 LISTA y de la aportación forzosa mediante reparcelación en los supuestos que se enumeran en las Base V de Actuación.
2. Asimismo la Junta de Compensación podrá adquirir terrenos o aprovechamientos incluidos en la unidad de ejecución como resultado de la aportación de los mismos por sus miembros con carácter voluntario para hacer frente a los gastos de urbanización.
3. Los terrenos o derechos adquiridos por la Junta de Compensación conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores se adjudicarán en la forma que determine la Asamblea General de la entidad: bien adjudicándose a la Junta o bien distribuyéndose entre los miembros de la entidad en proporción a su participación en los gastos de urbanización.

Artículo 15. Derechos de los miembros.

1. Los miembros de la Junta de Compensación tendrán derecho a:
 - a) Adjudicarse las parcelas que como resultado de la aplicación del sistema les correspondan en el Proyecto de Reparcelación.
 - b) Recibir las indemnizaciones en metálico que correspondan para compensar defectos de adjudicación en el Proyecto de Reparcelación.
 - c) Participar en las sesiones de la Asamblea General por sí, o por medio de representante, presentando proposiciones, sugerencias y emitiendo su voto en proporción a sus respectivos coeficientes de participación en la Junta de Compensación.
 - d) Elegir a los miembros de los órganos de gestión y administración de la Entidad y ser elegidos para el desempeño de cargos en ellos.
 - e) Recibir información puntual de las actuaciones de la Junta de Compensación y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes.
 - f) Interponer los recursos que procedan contra los acuerdos de la Junta.
 - g) Y, en general, los derechos que le correspondan conforme a estos Estatutos y a la legislación vigente.
2. El coeficiente de participación, o derechos políticos de los miembros en la Junta de Compensación vendrá definido por el porcentaje que corresponda al aprovechamiento urbanístico de cada una de las parcelas resultantes que resultaren adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación aprobado, del entonces denominado Sector Polígono 2 del Sector UR-11 (V).

3. Las cuotas de participación podrán ser reajustadas por la Junta tantas veces como resulte preciso en función de las expropiaciones que puedan ir produciéndose, incorporación de empresas urbanizadoras, aprobación del Proyecto de Reparcelación o cualquier otra circunstancia que pueda afectar a dichas cuotas porcentuales, conforme a lo previsto en la ley, en estos Estatutos y en las Bases de actuación de la Entidad.

Las cuotas reajustadas, serán vinculantes, a efectos de ejercicio de derechos y cumplimiento de obligaciones, desde su aprobación por la Junta, con las salvedades de retroactividad a efectos económicos y regularización de pagos anteriores contempladas en las Bases de actuación.

4. Las cuotas de urbanización, o de gastos, serán las que se fijen en el Proyecto de Reparcelación conforme a lo que se determina en la Bases de Actuación, e indicará el porcentaje de aportación económica exigible a los miembros y la distribución de todos los gastos de urbanización, conforme a la definición contenida en el art. 189 RGLISTA, por todos los conceptos y partidas.

5. Para el ejercicio de sus derechos, los miembros de la Junta habrán de acomodarse a lo señalado en los Estatutos y acuerdos de la Entidad.

Artículo 16. Obligaciones de los miembros.

1. Son obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación las que se enumeran a continuación:

- a) Poner a disposición de la Junta los documentos acreditativos de su titularidad sobre las fincas aportadas y declarar ante la misma la situación jurídica, cargas y gravámenes que afectan a las mismas, con expresión, en su caso, de su naturaleza, cuantía, nombre y dirección de los titulares de derechos reales o arrendamientos, respondiendo, en caso de incumplimiento, por los daños y perjuicios que se generen.

La omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la reparcelación; si se apreciase dolo o negligencia grave, podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda, conforme al art. 147 RGLISTA.

- b) Regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que se señalen, así como informar a la Junta de las transmisiones que se realicen de las fincas de su propiedad.
- c) Facilitar la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.
- d) Sufragar los gastos de la urbanización previstos en la actuación.
- e) Cumplir los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta, sin perjuicio de la interposición de los recursos administrativos que crean conveniente formular.
- f) Señalar un domicilio y una dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones, así

como sus cambios, para constancia en la Secretaría de la Junta.

- g) Nombrar un representante, en caso de existencia de proindiviso, para representar a todos ellos y ejercitar sus facultades en la Junta de Compensación, así como un único domicilio de notificaciones para todos los propietarios.
- h) Y las demás obligaciones que les corresponden conforme a estos Estatutos, las Bases de Actuación y a la legislación aplicable.

2. El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones y cargas consignadas en la Ley y en los Estatutos y Bases habilitará a ésta, conforme determina el art. 101.4 LISTA, para reintegrarse los gastos de urbanización que les corresponda abonar a dichos propietarios mediante la adjudicación en el proyecto de reparcelación de una finca o fincas de resultado de valor equivalente, o para la aplicación de cualquier otro medio de ejecución forzosa, salvo que se opte por la expropiación forzosa.

TÍTULO TERCERO. ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN.

Artículo 17. Órganos de gestión y administración de la Junta de Compensación.

1. La Junta de Compensación se integra por los siguientes órganos:

- a) La Asamblea General.
- b) El Consejo Rector.
- c) El Presidente.
- d) El Vicepresidente.
- e) Y el Secretario.

2. La Junta de Compensación podrá nombrar un Gerente como órgano de Administración.

Artículo 18. Asamblea General.

1. Estará constituida por todos los propietarios y miembros y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia. También participará en la Asamblea General, con voz y sin voto, el representante del Ayuntamiento de Vélez-Málaga, designado por la Corporación en su calidad de administración urbanística actuante.

2. Todos los miembros, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión, quedan sometidos a los acuerdos adoptados por la Asamblea General.

Artículo 19. Reuniones.

1. La Asamblea General celebrará reuniones ordinarias, al menos, una vez al año y reuniones

extraordinarias cuando lo estimen necesarios el Presidente, Vicepresidente, el Consejo Rector, o lo soliciten por escrito asociados que representen, al menos el treinta por ciento de los coeficientes de participación en la Junta, en cuyo caso el Presidente deberá convocar la reunión extraordinaria solicitada dentro de los seis días siguientes a la solicitud.

2. Las reuniones ordinarias se celebrarán dentro del primer trimestre de cada año natural para que, junto con otros asuntos, se proceda a la aprobación de la memoria y las cuentas anuales del ejercicio anterior y el presupuesto del ejercicio en curso.

Artículo 20. Atribuciones.

Corresponden a la Asamblea General las siguientes atribuciones:

- a) La designación y cese de los miembros del Consejo Rector.
- b) La aprobación del Presupuesto de la entidad, acordando y determinando las cuotas o derramas ordinarias a satisfacer por los miembros; o bien delegando su cuantificación y fechas de pago en el Consejo Rector u otro órgano de la Junta.
- c) La imposición de las derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual o para superar el déficit temporal de éste; o bien la delegación de su cuantificación y fechas de pago en el Consejo Rector u otro órgano de la Junta.
- d) La incorporación de empresas urbanizadoras.
- e) La aprobación de la Memoria de Gestión anual y de las Cuentas Anuales de la entidad.
- f) La modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, sin perjuicio de su posterior aprobación municipal.
- g) El nombramiento del Gerente de la entidad para el desarrollo y ejecución de sus acuerdos, así como para la gestión de la Entidad.
- h) La reserva a favor de la Junta de Compensación de parcelas resultantes para su enajenación al objeto de obtener financiación para hacer frente a los costes de urbanización.
- i) Encomendar a técnicos, juristas y demás profesionales pertinentes, la redacción de los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización; aprobar su contenido en el seno interno de la Asamblea General de la Junta e impulsar la tramitación posterior por el Consejo Rector o el Presidente hasta obtener su necesaria aprobación administrativa municipal.
- j) Acordar, en su caso, la retribución del Secretario y además, en caso de establecerse, la correspondiente al Gerente.
- k) La aprobación, en el seno de la Junta de Compensación, del Proyecto de Reparcelación que se elabore en desarrollo de las Bases de Actuación que acompañan a los presentes Estatutos, así como la elevación al Ayuntamiento para su ratificación.

- l) La contratación de las obras de ejecución del proyecto de urbanización del Sector.
- m) Encargar auditorias de cuentas cuando se estimase necesario o conveniente.
- n) Acordar la constitución de las garantías que hayan sido exigidas por la Administración actuante u otras Administraciones Públicas, empresas, y particulares, para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- o) Acordar la venta, cesión, permuta o gravamen de los bienes patrimonio de la Junta, acordando, en su caso, la formalización de préstamos y créditos para poder afrontar la ejecución de las obras de urbanización y atender los gastos de la entidad, incluso con garantía hipotecaria.
- p) La propuesta de disolución de la Junta de Compensación.
- q) Todas las demás facultades de gobierno y administración de la Entidad.
- r) Cualesquiera otros asuntos que afecten con carácter relevante a la vida de la Entidad, y no estén atribuidos a otros órganos.

Artículo 21. Consejo Rector.

1. El Consejo Rector estará integrado por el representante de la Administración actuante, con voz, pero sin voto, y un número de 3 a 5 vocales nombrados por la Asamblea General, incluidos entre éstos el Presidente y el Vicepresidente.
2. Para la elección de los miembros del Consejo Rector se podrán agrupar voluntariamente miembros de la Entidad hasta integrar una suma de coeficientes de participación igual o superior al que resulte de dividir cien (100) entre el número de miembros del Consejo –sin incluir al representante de la administración actuante-, los cuales tendrán derecho a designar tantos vocales como se deduzcan de la correspondiente proporción, superando siempre fracciones enteras. En el caso de que se haga uso de esta facultad, los coeficientes así agrupados no intervendrán de la elección de los restantes miembros del Consejo.
3. Los miembros del Consejo Rector serán designados por la Asamblea General por plazo de dos años, sin perjuicio de su posible renovación, y no requerirán ostentar la condición de propietarios o miembros de la Junta.
4. El Consejo Rector, en su caso, tendrá las atribuciones siguientes:
 - a) Administrar la Junta de Compensación con arreglo a las leyes y Estatutos.
 - b) Realizar actos de gestión sin excepción alguna.
 - c) Proponer la adopción de acuerdos a la Asamblea General.

- d) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General, y ejercer las facultades que esta le delegue.
 - e) Desarrollar la gestión económica conforme a las previsiones acordadas por la Asamblea General y contabilizar los resultados de la gestión.
 - f) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos, salvo el de ejecución de las obras de urbanización de la unidad, si no se le hubieren delegado expresamente.
 - g) Las demás facultades de gobierno y administración de la Entidad no reservadas expresamente a la Asamblea General, o aún las expresamente reservadas, siempre que fueran delegadas por ésta.
5. Las vacantes que se produzcan durante el mandato del Consejo serán cubiertas provisionalmente por el mismo, mientras no se convoque Asamblea General y se elijan por ésta nuevos consejeros.

Artículo 22. Presidente.

1. La Presidencia de la Entidad y de sus órganos colegiados de gobierno y administración, corresponderá al miembro de la entidad que designe la Asamblea General.
2. El Presidente tendrá las siguientes atribuciones:
 - a) Representar a la Junta de Compensación en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandatos a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, tanto en el ámbito judicial como extrajudicial.
 - b) Convocar, presidir y dirigir las deliberaciones de los órganos colegiados de la Entidad, dirimir los empates con su voto de calidad, así como autorizar las Actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, en su caso, y las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
 - c) Abrir, seguir y cancelar cuentas corrientes y toda clase de operaciones bancarias, en la forma que la Asamblea General, o el Consejo Rector, en su caso, determinen.
 - d) Elevar al Ayuntamiento el Proyecto de Reparcelación para su ratificación tras su aprobación por la Asamblea General.
 - e) Comparecer ante Notario para otorgar poderes a pleitos a abogados y procuradores a fin de representar a la Junta de Compensación ante toda clase de juzgados y tribunales de cualquier jurisdicción y ante toda clase de organismos públicos, en cualquier concepto, y en toda clase de juicios y procedimientos; interponer recursos, incluso de casación, revisión o nulidad, otorgar actas notariales, ratificar escritos y desistir de las actuaciones.
 - f) La presentación e interposición de escritos, recursos, reclamaciones y/o demandas para la defensa de los intereses de la Junta de Compensación.

- g) Las que le son expresamente atribuidas al Consejo Rector en el art. 21.4 de los Estatutos.
- h) Cuantas funciones sean inherentes a sus cargos o les sean delegadas expresamente por la Asamblea General o el Consejo Rector, en su caso.

3. En caso de ausencia o enfermedad del Presidente y Vicepresidente, la Presidencia será ocupada por el miembro de la entidad que se designe en cada reunión por mayoría, excluido el que actúe como Secretario.

Artículo 23. Vicepresidente.

1. La Vicepresidencia de la Entidad y de sus órganos colegiados de gobierno y administración, corresponderá al miembro de la Asamblea, o del Consejo Rector, en su caso, que designe la Asamblea General.

2. Corresponde al Vicepresidente ejercitar todas las facultades que corresponden al Presidente, en caso de vacante, ausencia o enfermedad de éste, así como sustituirlo por delegación del mismo en sus funciones y atribuciones.

Artículo 24. Secretario.

1. Actuará de Secretario de la Asamblea General y del Consejo Rector cualquier persona, propietaria o no, que designe la Asamblea General, que podrá asimismo nombrar un suplente del mismo. El nombramiento tendrá duración indefinida y podrá ser remunerado.

2. Serán funciones del secretario, las siguientes:

- a. Asistir a todas las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector, salvo ausencia justificada.
- b. Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, transcribiéndolas al Libro de Actas.
- c. Expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas, con el visto bueno del Presidente o Vicepresidente.
- d. Custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación.
- e. Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

3. En caso de ausencia o enfermedad, el Secretario será sustituido provisionalmente por la persona que designe el Presidente.

Artículo 25. Medios personales.

La Entidad funcionará mediante la prestación personal de sus asociados y mediante la contratación

del personal técnico y administrativo que se considere necesario y determine la Asamblea General, o el Consejo Rector, en su caso conforme a la plantilla aprobada por la primera.

TÍTULO CUARTO. FUNCIONAMIENTO DE LA ENTIDAD.

Artículo 26. Convocatoria de sesiones.

1. Los órganos colegiados de la entidad serán convocados por el Secretario, de orden del Presidente o del Vicepresidente en caso de ausencia o enfermedad del Presidente.
2. La convocatoria expresará el contenido de los puntos del orden del día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados que no se encuentren incluidos en el mismo, salvo que se adoptaren en sesión universal.
3. La convocatoria de la Asamblea General o del Consejo Rector, en su caso, se hará por cualquier medio del que quede constancia de su recepción, mediante su notificación en los domicilios señalados por sus miembros y con un mínimo de seis días naturales de antelación a la fecha en que haya de celebrarse la reunión cuando se trate de convocatoria de la Asamblea General, o de cuatro días naturales para el Consejo Rector, en su caso.

La notificación de las convocatorias para los órganos colegiados podrá efectuarse mediante correo electrónico. Los miembros designarán el correo electrónico al que dirigir la notificación, de forma que el cambio de la dirección señalada deberá notificarse fehacientemente al Secretario de la Junta de Compensación para que surta efectos.

4. Las sesiones de los órganos colegiados podrán celebrarse íntegramente por videoconferencia, a propuesta del Presidente, en cuyo caso el secretario de la Junta lo expresará tanto en la convocatoria como en el acta. La sesión se entenderá celebrada en el domicilio de la Junta de Compensación. Cuando la sesión sea presencial, la asistencia también podrá realizarse telemáticamente, siempre que en el lugar de celebración se disponga de los medios técnicos adecuados.

Para ello, todos los miembros han de disponer de los medios necesarios para poder participar y el Secretario ha de poder reconocer la identidad de los participantes manifestándolo expresamente en el acta que se levante de la sesión.

Artículo 27. Quórum de constitución.

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida cuando concurran a ella, presentes o representados, un número de asociados que representen, al menos, el 50% de los coeficientes de participación de la Junta de Compensación, siendo preceptiva en cualquier caso la presencia del Presidente y del Secretario o de quienes legalmente los sustituyan.
2. El Consejo Rector, quedará válidamente constituido cuando el número de miembros asistentes, presentes o representados fuere igual o superior a la mitad de los que la componen, siendo preceptiva la presencia del Presidente y del Secretario o de quienes legalmente los sustituyan.

3. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los órganos colegiados de la entidad se entenderán convocados y quedarán válidamente constituidos en sesión universal para tratar cualquier asunto de su competencia, siempre que se hallen presentes o representados todos sus miembros y así lo acuerden por unanimidad.

Artículo 28. Adopción de los acuerdos.

1. Serán válidos los acuerdos de la Asamblea General que se tomen por miembros que representen la mayoría de los coeficientes de participación asistentes a la reunión.

2. Para la aprobación del Proyecto de Reparcelación se requerirá el voto favorable de miembros que representen más del 50% de los coeficientes de participación o representación (art. 222.3 RGLISTA).

3. Los acuerdos de modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación y designación y cese de los miembros del Consejo Rector, requerirán en todo caso el voto favorable de miembros que representen más del 50% de los coeficientes de participación o representación.

4. El acuerdo de modificación de Bases que afecte a la valoración de las fincas aportadas o a la distribución de beneficios y cargas entre los miembros de la Junta deberá ser adoptado por unanimidad.

5. Todos los miembros, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión quedan sometidos a los acuerdos de la Asamblea General, sin perjuicio de las alegaciones y recursos procedentes.

Artículo 29. Cómputo de votos.

1. En la Asamblea General el cómputo de votos de los miembros se hará con arreglo a los coeficientes de participación de cada uno de ellos, según vienen definidos en el art. 15.2 de los presentes Estatutos.

Para el cómputo de votos de la Administración actuante, se estará a lo dispuesto en el art. 9.2 de los Estatutos.

2. Una vez transcurrido el plazo de pago voluntario de un mes previsto en el apartado 2 del art. 35 de los Estatutos, el ejercicio de los derechos por parte de los miembros de la Junta de Compensación que en el momento de iniciarse la Asamblea General no se encontrasen al corriente en el pago de las derramas emitidas, quedarán en suspenso hasta el momento en que la deuda se haga efectiva.

3. A efectos de la validez y el cómputo de votos en la Asamblea General y en el Consejo Rector, tendrán la misma eficacia los votos emitidos tanto de manera presencial como telemática.

4. En el Consejo Rector, cada uno de sus miembros tendrá un voto. Los acuerdos de este órgano social serán adoptados por mayoría de asistentes y dirimirá los empates el voto de calidad del Presidente o quien lo sustituya.

Artículo 30. Actas.

1. De los acuerdos de la Asamblea General y Consejo Rector, en su caso, se levantará Acta que, una vez aprobada, sea en el mismo acto, o en la reunión siguiente, se firmará por el Presidente y Secretario. Asimismo, por acuerdo del órgano colegiado correspondiente, se podrá levantar acta que la aprobarán y firmarán, en el plazo de quince días, el Presidente, el Secretario y dos interventores nombrados al efecto en la propia reunión.

2. Los acuerdos adoptados en la Asamblea General, o en el Consejo Rector, en su caso, serán notificados a los miembros de la Junta de Compensación, bien mediante la remisión completa del Acta, o de aquellos acuerdos que les afecten de modo particular, cuando el resto de los adoptados en el órgano colegiado no afecten a intereses concretos.

La notificación de los acuerdos, o la remisión completa de las Actas, deberá hacerse de cualquier modo del que quede constancia de su recepción, estando admitida expresamente por estos Estatutos la notificación mediante correo electrónico, en los mismos términos señalados en el artículo 26.3 de estos Estatutos.

3. A requerimiento de los asociados o de los órganos urbanísticos, deberá el Secretario con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido de las Actas.

Artículo 31. Notificaciones y recursos impugnatorios.

1. Todas las notificaciones de acuerdos y decisiones adoptados por los órganos de la Junta que proceda, en su caso, efectuar, se cumplimentarán mediante carta remitida por correo certificado, correo electrónico o burofax, siempre con acuse de recibo al domicilio o correo electrónico que conste al efecto en la secretaría de la Junta; cuyos datos hayan sido facilitados por sus titulares, siempre que quede constancia de su recepción. Será asimismo válido cualquier otro medio de notificación que permita dejar constancia de su recepción por el destinatario. En los supuestos de rechazo de notificación y demás supuestos de imposibilidad para practicar las comunicaciones, se estará a lo dispuesto en materia de notificación de actos administrativos en la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común.

2. Carecerán de legitimación activa para interponer recursos contra los acuerdos adoptados quienes hubiesen votado a favor de los mismos, por sí o por medio de representante, en la asamblea o sesión celebrada para su adopción. El Secretario de la Junta de Compensación rechazará, inadmitiendo a trámite, los recursos de quienes carezcan de legitimación activa para recurrir, así como aquellos que pudieran formularse extemporáneamente, fuera del plazo estatutariamente fijado al efecto, contra cualquier acuerdo dictado por los órganos de la Junta.

3. Contra los acuerdos y resoluciones expresas de cualquiera de los órganos colegiados de la Junta de Compensación cabrá interponer Recurso de Alzada ante el Ayuntamiento de Vélez-Málaga; a formular en el plazo de un mes desde su notificación expresa o desde que hubiera tenido conocimiento del acuerdo o resolución. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de tres meses, conforme a lo dispuesto en el artículo 122.2 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común. Transcurrido este plazo sin que recaiga resolución se podrá entender

desestimado dicho recurso por silencio administrativo. La resolución expresa dictada por el Ayuntamiento, y la desestimación presunta por silencio del recurso de alzada en cuestión, agotarán la vía administrativa, quedando abierta para el recurrente la posibilidad de interponer recurso en el orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

TÍTULO QUINTO. APORTACIONES Y RÉGIMEN ECONÓMICO.

Artículo 32. Presupuesto de la entidad.

1. La gestión económica de la Entidad estará sometida al régimen de presupuesto.
2. El Presupuesto constituye la expresión cifrada, conjunta y sistemática de las obligaciones que, como máximo, puede reconocer la Entidad, y de los derechos que prevea liquidar durante un periodo determinado de tiempo, que podrá ser anual o plurianual.
3. Cuando hayan de ampliarse los créditos previstos en el Presupuesto para suplementar las partidas de gastos previstos en el mismo o para atender gastos imprevistos, se procederá a la modificación del Presupuesto.

Artículo 33. Recursos y gastos de la Junta de Compensación.

1. Serán recursos de la Junta de Compensación:
 - a) Las aportaciones de sus miembros.
 - b) El producto de sus rentas y de la enajenación de sus bienes.
 - c) Los créditos que en su caso se concierten, con o sin la garantía de los terrenos.
 - d) Las aportaciones de las empresas urbanizadoras que, en su caso, efectúen a la Junta.
 - e) Las subvenciones o donaciones que se obtengan.
 - f) Y cualesquiera otros que legalmente se acuerden por la Asamblea.

La distribución de las aportaciones exigibles a los miembros de la Junta se efectuará en proporción a los coeficientes de participación que les correspondan en los gastos de la Junta de Compensación.

2. Los gastos de la Junta de Compensación, serán los definidos en el art. 189 RGLISTA, comprendiendo, entre otros, los siguientes conceptos:
 - a) La redacción de los estudios y proyectos técnicos que resulten necesarios en orden a la ordenación, reparcelación y ejecución de las obras de urbanización y complementarias que pueda exigir el Ayuntamiento por resultar necesarias para la obtención de licencias de edificación en el sector.
 - b) La ejecución de las obras urbanización previstas en el Sector, así como las infraestructuras

de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable. En las obras e infraestructuras, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora.

- c) La gestión administrativa y la asistencia técnica y jurídica para la ejecución de la actuación.
- d) La conservación de las obras y servicios de la urbanización hasta la recepción de las mismas por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga .
- e) Y en general, cualquier otro gasto que conlleve la promoción urbanística de la actuación.

Artículo 34. De los gastos anticipados.

1. Cuantos gastos se hayan satisfecho anticipadamente en beneficio de la gestión común por los propietarios promotores, incluidos los gastos financieros devengados, serán de cuenta de la Junta de Compensación, previa justificación ante la Asamblea General, y aquéllos podrán reclamar la parte proporcional al resto de los propietarios o solicitar que le sea deducida de las cuotas que estén obligados a satisfacer, hasta su total resarcimiento. Las cantidades abonadas con carácter previo a la constitución de la Junta de Compensación, devengarán a favor de quienes las hubiesen desembolsado el interés legal del dinero desde la acreditación del pago hasta su resarcimiento o compensación.

Serán igualmente reintegrables los gastos de demolición material de edificaciones preexistentes desocupadas e incompatibles con la ordenación del sector, efectuadas antes de la constitución de la Junta de Compensación para evitar la ocupación ilegal por terceros de esas construcciones y las dificultades añadidas que de ello se derivarían para la ejecución del planeamiento. La indemnización futura de dichas edificaciones se entenderá en todo caso devengada anticipadamente en el momento de su demolición, debiendo por tanto las mismas ser también indemnizadas a quienes eran sus propietarios con los mismos criterios de valoración con que se prevea indemnizar en las Bases de Actuación de la Junta de Compensación la demolición de construcciones por incompatibilidad con la ordenación pormenorizada tras la constitución de esta Entidad.

2. Tendrán también esta consideración de gasto anticipado las cantidades abonadas por dichos promotores de la Junta de Compensación como consecuencia de las obligaciones contraídas con cualquier entidad financiera con motivo de la necesaria presentación de garantías legalmente exigibles para la aprobación de la iniciativa del sistema y su gestión.

3. Todos los gastos referidos en los párrafos anteriores deberán estar justificados documentalmente.

4. La Junta de Compensación podrá acordar igualmente en beneficio de la gestión común, mediante acuerdo de la Asamblea General, la subrogación en los contratos suscritos con

anterioridad.

Artículo 35. Importe y pago de las cuotas.

1. En el Presupuesto de la Junta de Compensación se determinará, en función de los gastos de urbanización previstos durante su plazo de vigencia, la aportación económica global exigible en metálico como máximo a los miembros que vengan obligados a ello; el reparto de aquélla entre sus miembros conforme al coeficiente porcentual de participación que corresponda a cada cual en los gastos a abonar en metálico a la Entidad; la distribución de los gastos en conceptos y partidas; y la estimación temporal de los cobros y pagos.

Corresponde, igualmente a la Asamblea, o en su caso, al Consejo Rector, una vez aprobado el Presupuesto, la fijación de las cuotas ordinarias y extraordinarias de contribución a gastos de urbanización, así como el calendario de cobros y su forma de pago.

2. El pago de las cuotas se realizará, salvo acuerdo expreso, en el plazo máximo de un mes desde que se practique el requerimiento a dicho efecto y su impago comportará un recargo del interés legal vigente incrementado en 5 puntos.

3. Cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso reiterado en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, ésta podrá optar entre:

- a) Interesar de la Administración actuante al cobro de la deuda por la vía de apremio.
- b) Aplicarle la reparcelación forzosa adjudicándole los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que le sean imputables (art. 101.4 LISTA).
- c) Expropiar, en otro caso, sus derechos a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición de beneficiaria art. 104.1 LISTA.

4. Serán repercutibles a los miembros morosos cualquiera de los posibles gastos que se hubiera producido a la Junta de Compensación por la utilización de la vía de apremio para la exacción de las cantidades impagadas. Igualmente responderán estos propietarios morosos del pago de cualquiera de los gastos derivados de la devolución de letras de cambio u otro tipo de efectos que se hubiere acordado utilizar en su caso para instrumentalizar los cobros de las aportaciones o derramas.

5. Para poder llevar a cabo en las parcelas de resultado proyectos que tengan aparejada la obtención de cualquier licencia urbanística (parcelación, obra, primera ocupación), el titular de la parcela deberá acreditar encontrarse al corriente en el pago de las cargas urbanísticas mediante certificado emitido por la Junta de Compensación.

Artículo 36. Contabilidad.

La Junta de Compensación llevará la contabilidad de la gestión económica en soportes adecuados para que se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse y para que en cada momento pueda

darse razón de las operaciones efectuadas.

TÍTULO SEXTO. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Artículo 37. Disolución y liquidación.

1. La Junta de Compensación se disolverá ordinariamente por acuerdo de su Asamblea General tras la recepción municipal de las obras de urbanización del Sector y, extraordinariamente, por acto administrativo, sentencia judicial o prescripción legal que así lo impongan.

La disolución ordinaria de la Junta de Compensación sólo procederá tras la recepción por el Ayuntamiento de las obras y servicios de la urbanización y se hayan cumplido todos los compromisos de ejecución urbanística, conforme determina el art.103.6 LISTA.

2. El acuerdo de disolución de la Junta de Compensación habrá de ser adoptado por su Asamblea por miembros que reúnan al menos el 50% de los coeficientes de participación y para su efectividad requerirá la aprobación por la Administración Actuante.

3. Con el acuerdo de disolución la Asamblea General, se adoptarán los acuerdos pertinentes para su liquidación, mediante el cobro de créditos y el pago de deudas, y el remanente, si lo hubiere, se distribuirá entre sus miembros en proporción a la aportación de la cuota de participación.

4. De la aprobación de la disolución de la Junta se dará traslado al Registro de Entidades Colaboradoras para su debida constancia.

**BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUP VM-16 PREVISTO EN
EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VÉLEZ-MÁLAGA**

INDICE:

Base I. Objeto y ámbito.

Base II. Normativa de aplicación.

Base III. Titulares, fincas y derechos sujetos a la equidistribución de beneficios y cargas.

Base IV. Valoración de las fincas aportadas y definición de los derechos de los propietarios incorporados a la Junta de Compensación en la reparcelación.

Base V. Régimen de económico de incorporación de los propietarios y titulares de derechos de aprovechamiento a la Junta.

Base VI. Valoración de la aportación de las empresas urbanizadoras que participaran en la Junta.

Base VII. Valoración e indemnización de los elementos existentes sobre las fincas aportadas.

Base VIII. Subsistencia y extinción de derechos y cargas reales existentes sobre las fincas. Valoración e indemnización de los mismos.

Base IX. Extinción y subsistencia de otros derechos e indemnización de los mismos.

Base X. Adjudicación y valoración de las parcelas resultantes.

Base XI. De las cargas de la compensación y su distribución entre los miembros de la Junta.

Base XII. Formalización de la adjudicación de las parcelas resultantes.

Base XIII. El reparto de las cargas de la compensación: plazos y forma del pago de las cuotas de gastos de urbanización.

Base XIV. Contratación y ejecución de las obras de urbanización.

Base XV. Incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la legislación urbanística para el desarrollo del sistema.

Base XVI. Transmisión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria y cesión de las obras de urbanización.

Base XVII. Opciones de los propietarios respecto a la participación en la gestión del sistema y ejecución de las actuaciones de urbanización.

Base I. Objeto y ámbito.

Las presentes Bases de Actuación tienen por objeto regular la ejecución por el sistema de compensación del planeamiento urbanístico de aplicación a los terrenos comprendidos en el Sector SUP VM-16, delimitado por el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga , estableciendo las normas y criterios que han de regir la actuación de la Junta de Compensación en cumplimiento de su objeto, regida por el principio de la equitativa distribución entre sus miembros de los beneficios y cargas de la actuación.

Base II. Normativa de aplicación.

1. La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación supone su aceptación de estas Bases de Actuación como normas de obligado cumplimiento.
2. En defecto de lo previsto en estas Bases de Actuación, regirá lo establecido en la legislación urbanística vigente constituida, principalmente, por 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 (TRLRUR); la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA); así como 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 (RGLISTA), y demás disposiciones generales de pertinente aplicación.
3. Le es también de aplicación, al haberse equidistribuido el Sector conforme al planeamiento anterior, el Proyecto de Reparcelación del Polígono II del Sector UR-11 (V), aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga e inscrito en el Registro de la Propiedad.

Base III. Titulares, fincas y derechos sujetos a la equidistribución de beneficios y cargas.

Quedan sujetos al procedimiento de equidistribución los titulares de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico incluidos o adscritos al Sector, cuyos titulares tengan derecho a participar en el aprovechamiento atribuido al mismo.

Base IV. Valoración de las fincas aportadas y definición de los derechos de los propietarios incorporados a la Junta de Compensación en la reparcelación.

1. Dado que el Sector ya fue anteriormente objeto de equidistribución por el Proyecto de Reparcelación del Polígono II del Sector UR-11 (V), en la nueva equidistribución las fincas aportadas serán las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación citado. Por todo ello, cada metro de techo lucrativo de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Polígono II del Sector UR11 (V) (fincas de origen) dará derecho a un metro cuadrado de techo lucrativo en el Sector SUP-VM16. En caso de existir algún excedente de aprovechamiento, como resultado de una nueva medición de la superficie del Sector, este se repartirá proporcionalmente a las cargas de urbanización sufragadas por cada propietario.
2. También podrán materializar sus derechos en el Sector SUP-VM16, el Ayuntamiento y/o los propietarios de sistemas generales adscritos al mismo, en cuyo caso este aprovechamiento

incrementará el aprovechamiento objetivo del Sector.

Base V. Régimen de económico de incorporación de los propietarios y titulares de derechos de aprovechamiento a la Junta.

1. Los propietarios de terrenos y titulares de derechos de aprovechamiento en el Sector, hayan suscrito o no la Propuesta de Actuación Urbanística para el establecimiento del sistema, podrán incorporarse a la misma mediante la aportación de sus fincas o derechos, haciendo frente a los costes de urbanización que les sean imputables, mediante el abono en metálico de los mismos, o mediante cesión de aprovechamiento urbanístico de valor equivalente a dichos costes.

2. Los propietarios y titulares de derechos que decidieran no participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación de sus bienes y derechos en el ámbito de aquélla, habrán de ser expropiados (101.3.b LISTA).

También podrán ser expropiados los miembros de la Junta por incumplimiento de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas de la ejecución del sistema (101.4 LISTA).

3. Será de aplicación el régimen de reparcelación, que también podrá ser forzosa, compensándose los costes de urbanización imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente, a los siguientes partícipes en la ejecución del sistema:

- a. A los propietarios de terrenos y titulares de derechos de aprovechamiento que durante el plazo concedido al efecto decidan participar, pero soliciten aportar parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que debían serles adjudicadas (art. 101.3.a LISTA).
- b. A los propietarios que no hayan efectuado opción alguna a la finalización del periodo de información pública del acuerdo de aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación (art. 101.3.b LISTA).
- c. Y a aquellos propietarios y titulares de derechos incorporados que incumplieran las obligaciones inherentes del sistema (101.4 LISTA), cuando no se optare por la expropiación a los mismos.

Base VI. Valoración de la aportación de las empresas urbanizadoras que participaran en la Junta.

1. En el supuesto de que se incorporaran empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos o medios necesarios para la ejecución de las obras de urbanización del Sector en todo o en parte, la Asamblea determinará las cuotas de suelo urbanizado que les corresponda en función del valor de las obras que ejecuten, así como las parcelas en las que se concrete.

2. Los derechos políticos correspondientes al coeficiente de participación de la empresa o empresas urbanizadoras, se efectuará en la medida y en proporción al importe de las certificaciones de obras aceptadas y pagadas, salvo que aquél aportara aval bancario por la

totalidad de los costes asumidos por la empresa urbanizadora que implica la plenitud de los derechos económicos y políticos en la Junta.

Base VII. Valoración e indemnización de los elementos existentes sobre las fincas aportadas.

1. Se considerará imposible la preservación de estos elementos cuando resulte indispensable o necesario el derribo o eliminación de los mismos para hacer posible la ejecución material de las obras de urbanización previstas, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario o cuando su conservación sea incompatible, incluso como uso provisional, con la ordenación y los usos atribuidos a las distintas parcelas resultantes.

2. Los elementos (edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y mejoras) existentes sobre las fincas no se consideran como valores aportados, pero las que no puedan conservarse en el patrimonio de su titular se valorarán con independencia del suelo, con arreglo a lo dispuesto en 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 (TRLRU) y su importe se satisfará a sus propietarios o titulares, con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización (art.151 RGLISTA).

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

3. Las obras de urbanización o de edificación efectuadas por sus titulares en las fincas aportadas que resulten útiles para la ejecución del nuevo plan serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al proyecto, satisfaciéndose su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran efectuado, previa acreditación fehaciente del montante y de su abono y acuerdo de la Asamblea.

4. Las indemnizaciones resultantes en favor de los miembros de la Junta serán objeto de compensación en los términos establecidos en el art. 153.3 RGLISTA.

5. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 de los Estatutos de la Junta la demolición de edificaciones y construcciones preexistentes desocupadas e incompatibles con la ordenación del sector, efectuadas por sus propietarios con anterioridad a la constitución de la Junta de Compensación para evitar la ocupación ilegal por terceros de esas construcciones y las dificultades añadidas que de ello se derivarían para la ejecución del planeamiento, se considerarán también como indemnizables, valorándose conforme a los mismos criterios establecidos para los futuros derribos que acuerde la propia Junta, y devengando anticipadamente su oportuna compensación, previo por parte de la Asamblea de las circunstancias justificativas de la necesidad de su demolición previa expuestas por el interesado.

6. La indemnización tasada de dichos elementos figurará, pormenorizadamente para cada uno de ellos, en el propio Proyecto de Reparcelación, y podrán ser objeto de compensación en la forma prevista en el art. 153.3 RGLISTA. El acuerdo de aprobación definitiva por la Administración actuante del Proyecto de Reparcelación facultará a la Junta para la eliminación o demolición de

estos elementos, asignándose a dicha aprobación los mismos efectos previstos para el acta de ocupación en el procedimiento expropiatorio.

Base VIII. Subsistencia y extinción de derechos y cargas reales existentes sobre las fincas. Valoración e indemnización de los mismos.

1. Cuando opere la subrogación real de las antiguas fincas por las nuevas, el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación producirá que las titularidades existentes sobre las antiguas fincas aportadas cuya subsistencia sea posible, queden referidas, sin solución de continuidad, a las fincas que se adjudiquen en correspondencia.
2. En relación con la extinción, transformación o subsistencia de las cargas, servidumbres y cualesquiera otros derechos reales que recaigan sobre las fincas sujetas a la compensación se estará a lo previsto en el art. 23 TRLSRU.
3. Si existiesen derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con la ordenación urbanística, el acuerdo aprobatorio de la distribución de beneficios y cargas declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo (art. 23.2 TRLSRU).
4. Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio del proyecto de equidistribución producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que la aportó la indemnización correspondiente, cuyo importe se fijará en el mencionado acuerdo (art. 24.4 TRLSU).
5. Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el instrumento de ordenación urbanística o su ejecución, se considerarán gastos de urbanización en el instrumento de distribución de beneficios y cargas correspondiente (art. 24.5 TRLSU).

Base IX. Extinción y subsistencia de otros derechos e indemnización de los mismos.

1. El acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación producirá también la extinción de los derechos de arrendamiento o cualesquiera otros derechos personales de ocupación y uso de los inmuebles afectados, siempre que éstos no puedan conservarse conforme al art. 157.6 RGLISTA.
2. Las indemnizaciones por la extinción de arrendamientos y servidumbres prediales incompatibles con el planeamiento o su ejecución serán satisfechas por la Junta de Compensación como gasto de urbanización.

Base X. Adjudicación y valoración de las parcelas resultantes.

1. Toda la superficie de la unidad de ejecución que, con arreglo al plan no esté afecta a uso dotacional público y sea susceptible de aprovechamiento urbanístico privado, aunque no sea edificable, será objeto de adjudicación en el Proyecto de Reparcelación entre los propietarios del Sector, y se efectuará en proporción a sus respectivos derechos en la compensación determinados conforme a lo previsto en la Base IV.

2. Asimismo, el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá, por ministerio de la Ley, la transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria.

3. La valoración de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación en orden a su adjudicación entre los miembros de la Junta se hará por referencia a su aprovechamiento real, expresado en unidades de aprovechamiento conforme a la legislación y el planeamiento aplicables, y el Proyecto de Reparcelación del Polígono II del Sector UR-11 (V), aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga e inscrito en el Registro de la Propiedad.

4. Para la adjudicación de las fincas resultantes entre los miembros de la Junta se habrán de tener en cuenta preferentemente los siguientes criterios:

- a) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en el mismo lugar o en un lugar próximo al de las antiguas propiedades.
- b) Se procurará la máxima agrupación y contigüidad de las fincas que se adjudiquen a cada miembro.
- c) Siempre que las normas de parcelación lo permitan se procurará la correspondencia más exacta posible entre la cuota de participación de los miembros de la Junta y la cuota de adjudicación en terrenos.
- d) Se tratará de adjudicar parcelas independientes a cada miembro, siempre que la cuantía de su derecho lo permita.
- e) 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 pro indiviso a tales propietarios. Esta misma regla se aplicará en cuanto a los excesos, cuando, por exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga. Dichos defectos o excesos en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero.
- f) Si el derecho de algún propietario no alcanzare el 15 por 100 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 párrafo anterior no alcancen dicho tanto por ciento.

5. La Junta de Compensación podrá acordar la reserva a su favor de unidades de aprovechamiento sobre parcelas resultantes para su enajenación al objeto de obtener financiación para hacer frente a los costes de urbanización.

Base XI. De las cargas de la compensación y su distribución entre los miembros de la Junta.

1. La inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio impone legalmente a todos los propietarios, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los gastos de urbanización correspondientes a los conceptos previstos en el art. 189 RGLISTA.

2. El pago de las cargas de la compensación corresponde a los miembros de la Junta de Compensación en función del aprovechamiento urbanístico que tengan asignado las parcelas de las que resulten adjudicatarios, conforme a las determinaciones previstas en estas Bases de Actuación.

3. Tendrán también la consideración de gastos urbanización, a los efectos de lo previsto en el art. 98.1 LISTA y en las presentes Bases de Actuación, las cuotas de gastos de urbanización que puedan girarse, en su caso, para la conservación de la urbanización hasta su recepción municipal.

Base XII. Formalización de la adjudicación de las parcelas resultantes.

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación efectuada por el Ayuntamiento, y la expedición de documento con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos o la protocolización notarial del mismo, con el contenido señalado en el art. 158 RGLISTA, determinarán la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente, en los términos que establecen los arts. 23.7 TRLSRU y 103.5 LISTA.

Base XIII. El reparto de las cargas de la compensación: plazos y forma del pago de las cuotas de gastos de urbanización.

1. Las cuotas de urbanización ordinarias o extraordinarias que procedan, conforme a los Estatutos, para hacer frente a las cargas de la compensación serán satisfechas en el plazo máximo de un mes desde el requerimiento que practique, al efecto, el Presidente de la Junta de Compensación. Transcurrido dicho plazo, entrarán en juego las sanciones y penalizaciones previstas en los Estatutos.

2. Los gastos de urbanización se pagarán en metálico, salvo que resulte de aplicación la reparcelación forzosa, o se hubiera acordado con el obligado por el órgano competente de la Junta de Compensación, la sustitución total o parcial del pago de dichos gastos por la transmisión a la Junta de derechos de aprovechamiento de valor equivalente.

Base XIII. Contratación y ejecución de las obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización se harán por la empresa o empresas que se determinen en virtud de acuerdo de la Junta de Compensación, consignándose en el contrato de ejecución de obras, las cláusulas que constituyen su contenido propio y típico.

2. La contratación de las obras de urbanización se hará por adjudicación directa, seleccionando la oferta que se estime más favorable, previa solicitud y evaluación de un mínimo tres ofertas a empresas constructoras de reconocida capacidad y solvencia.

3. La ejecución de las obras de urbanización también podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta, con los requisitos y efectos que se recogen en los Estatutos y en estas Bases.

4. En cualquier caso, la Junta de Compensación podrá poner a disposición de quienes ejecuten la obra urbanizadora, las superficies sobre las que se vayan a ejecutar las obras y aquellas otras que sean necesario ocupar durante su realización, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el resultado de la compensación.

6. Los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover interdictos o juicio verbal de retener y recobrar la posesión cuando ésta ocupe las fincas para la realización de las referidas obras de urbanización.

Base XIV. Incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la legislación urbanística para el desarrollo del sistema.

El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la legislación urbanística para el desarrollo del sistema que consista en la negativa o retraso reiterado en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, habilita a ésta para optar por cualquiera de las siguientes alternativas:

- a. Interesar de la Administración actuante al cobro de la deuda por la vía de apremio.
- b. Aplicarle la reparcelación forzosa adjudicándole los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que le sean imputables (art. 101.4 LISTA).
- c. Expropiar sus derechos a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición de beneficiaria (art. 104.1 LISTA).

Base XV. Transmisión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria y cesión de las obras de urbanización.

1. Sin perjuicio de que el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación produce la transmisión al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria, la Junta de Compensación y en su nombre el contratista por ésta designado, ocupará los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.

2. Una vez que la Junta de Compensación reciba de la empresa urbanizadora las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones, éstas se entregarán al Ayuntamiento en los términos establecidos en el artículo 97 LISTA. Hasta tanto se produzca la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, la conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación.

3. La cesión y recepción de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones podrá referirse, bien a partes del suelo ordenado que constituyan una unidad funcional directamente utilizable, o bien a las distintas fases en que se divida la urbanización, conforme al planeamiento de desarrollo aplicable.

4. No será posible, con carácter general, la edificación en los solares resultantes del Proyecto de Reparcelación, antes de la terminación de las obras de urbanización. No obstante, la Junta podrá

autorizar la realización simultánea de la urbanización y edificación, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el art. 90.4 LISTA y art. 203 RGLISTA.

Base XVI. Opciones de los propietarios respecto a la participación en la gestión del sistema y ejecución de las actuaciones de urbanización.

1. Durante el período de información pública, tras la aprobación municipal de los Estatutos y Bases de actuación de la Junta, los propietarios deberán optar entre:

- a) Participar en la gestión del sistema, optando por:
 - Adherirse a la Junta de Compensación abonando en metálico los gastos de urbanización que le sean girados.
 - Adherirse a Junta de Compensación aportando, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que debían serles adjudicadas.
- b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión de la unidad de ejecución.

2. Los propietarios que no hayan efectuado opción alguna a la finalización del periodo de información pública del acuerdo de aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, no participarán en el sistema, por lo que se les reparcelará forzosamente cediendo parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente (artículo 101.3.a LISTA).

3. No obstante lo establecido en la Base XVI.2 anterior, podrán adherirse a la Junta de Compensación aquellos propietarios que no lo hubieren hecho con anterioridad a la adquisición de personalidad jurídica de la Junta, antes de la aprobación del Proyecto de Reparcelación por la propia entidad. Para que sea válida dicha adhesión, deberá mediar acuerdo adoptado por mayoría por la Asamblea General de la Junta de Compensación.

Asimismo, la Junta queda habilitada para proceder a admitir como miembros, a aquellos propietarios que, habiendo solicitado inicialmente la expropiación, solicite extemporáneamente su adhesión. Del mismo modo la Junta podrá acceder a no someter a tales propietarios al régimen de reparcelación forzosa con aportación, si bien, la eficacia del acuerdo de admisión de la adhesión que se adopte quedará demorado en su eficacia a la aportación de escritura de adhesión tanto al Ayuntamiento como a la Junta, así como al ingreso en la caja de esta última, en el plazo de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del acuerdo, de los gastos ya efectuados por la Junta que le correspondan conforme a su cuota de participación.

4. Las aportaciones forzosas de aprovechamiento que se imponga a los titulares de suelo en compensación del abono de costes de urbanización serán calculadas con ocasión de la redacción del Proyecto de Reparcelación para lo cual se tendrán en cuenta, de una parte, los gastos que resulten de la cuenta de liquidación provisional y las indemnizaciones a que, en su caso se tengan

derecho, y de otra parte, los criterios de valoración de las fincas resultantes dispuestos por las Bases de Actuación; disminuyendo el aprovechamiento a que tuviera derecho conforme a la superficie de sus terrenos iniciales en la cuantía que resulte necesaria para que el valor de la disminución sea equivalente a los costes que se dejan de abonar. Una vez que se proceda a la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Reparcelación, el cálculo efectuado habrá de ser, en su caso corregido, conforme a los costes que resulten de dicha cuenta de liquidación.

A N E X O S

ANEXO 1: Oferta de adquisición a los propietarios que no suscriban la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación

A los efectos de lo establecido en el art. 218.1.e) RGLISTA, los promotores de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación abonarán, si así lo aceptan expresamente, DIEZ EUROS (10,00 €) por cada Unidad de Aprovechamiento materializable de su titularidad que les sea transmitida.

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

ANEXO 2: Presupuesto estimado de gastos totales de urbanización

El presupuesto estimado de los gastos totales de urbanización interior del sector, conforme al Estudio Económico-Financiero del Plan Parcial aprobado y actualizado, se cifra en la cantidad de 6.484.763 €, si bien, la actualización de dicho coste por el Proyecto de Urbanización actualmente en redacción, dicho coste asciende a la cantidad de 13.414.142,46 € en la que se incluye el coste de contrata y el resto de los costes imputables como gastos de urbanización.

ANEXO 3: Oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables para los propietarios que se adhieran a esta iniciativa optando por dicha compensación, aplicable igualmente a los propietarios sujetos a reparcelación forzosa.

A los de lo establecido en el art. 218.1.f) RGLISTA, los propietarios de suelo de la Unidad de Ejecución que opten por la compensación de los costes de urbanización mediante la cesión de terrenos edificables, así como a los que queden sujetos a reparcelación forzosa, conforme a lo previsto en los artículos 101.3 y 101.4 de la LISTA, se les detraerá una (1) Unidad de Aprovechamiento por cada DIEZ EUROS (10,00 €) de cargas urbanísticas que les corresponda satisfacer.

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

En el momento de la aprobación del Proyecto de Reparcelación en el seno de la de la Junta de

Compensación podrá reajustarse el valor de la unidad de aprovechamiento en virtud de un informe de tasación actualizado a esa fecha.

La Junta de Compensación o los propietarios que asuman el compromiso de financiar las cargas de urbanización en sustitución de quienes manifiesten su interés en optar por dicha compensación serán adjudicatarios de fincas de resultado, asumiendo por tanto el compromiso de financiar tales gastos, a los que quedarán afectos con carácter real tales fincas de resultado. Idéntico régimen se seguirá respecto de los propietarios que por cualquier supuesto legalmente previsto fueran objeto de reparcelación forzosa.

En el supuesto de expropiación forzosa, se estará a las reglas de valoración establecidas en 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.