INDICE

INDICE **1**
MEMORIA EXPOSITIVA **5**
ANTECEDENTES 6
RELACIÓN DE TITULARES DE DERECHO EN LA UNIDAD DE EJECUCION 6
SOCIOS FUNDADORES 6
ESTATUTOS **7**
TITULO PRIMERO. CUESTIONES GENERALES. 8
Art. 1. Denominación y expresión de la Unidad de Ejecución que constituye su objeto. 8
Art. 2. Domicilio. 8
Art.3. Objeto y fines. 8
Art. 4. Duración. 9
Art. 5. Administración actuante. 9
TITULO SEGUNDO. DE LOS SOCIOS. 9
CAPITULO 1°. De los socios de la Junta de Compensación. 9
Art. 6. Composición de la Junta de Compensación. 9
Art. 7. Clases de socios. 9
Art. 8. Socios fundadores. 10
Art. 9. Socios adheridos. 10
CAPITULO 2°.- De la constitución de la Junta de Compensación 10
Art. 10. Acto de Constitución. 10
Art. 11. Convocatoria. 10
Art. 12. Constitución. 10
Art. 13. Adopción de acuerdos. 11
Art. 14. Acta de la sesión de constitución. 11
CAPITULO 3°.- De los derechos y obligaciones de los socios. 11
Art. 15. Cuotas sociales. 11
Art. 16. Derechos de los socios. 12
Art. 17. Obligaciones de los socios. 12
TITULO TERCERO. DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN. 13
CAPITULO 1°. Órganos de Gobierno 13
Art. 18. Órganos de Gobierno. 13
CAPITULO 2°. De la Asamblea General 13
Art. 19. Naturaleza y derecho de asistencia. 13
Art. 20. Clases de Asamblea General. 13
Art. 21. La Asamblea General Ordinaria. 13
Art. 22. La Asamblea General Extraordinaria 13
Art. 23. Atribuciones de la Asamblea General 14
Art. 24. Convocatoria. 14
Art. 25. Constitución. 14
Art. 26. Régimen de sesiones. 15
Art. 27. Reajuste de cuotas. 15
Art. 28. Actas y certificaciones. 15
CAPITULO 3°. Del Consejo de Administración 15
Art. 29. Composición. 15

INDICE

Art. 30. Duración del cargo. 16
Art. 31. Competencia. 16
Art. 32. Régimen de sesiones 17
Art. 33. Actas y certificaciones. 17
CAPITULO 4°. Del Presidente. 17
Art. 34. Nombramiento. 17
Art. 35. Funciones. 17
CAPITULO 5º. Del Vicepresidente. 17
Art. 36. Nombramiento. 17
Art. 37. Funciones. 17
CAPITULO 6°. Del Secretario. 18
Art. 38. Nombramiento. 18
Art. 39. Funciones. 18
Art. 40. Sustitución. 18
TITULO CUARTO. DEL RÉGIMEN ECONÓMICO Y JURÍDICO. 18
CAPITULO 1°. Del régimen económico. 18
Art. 41. Ingresos de la Junta de Compensación. 18
Art. 42. Gastos de la Junta de Compensación. 18
Art. 43. Pago de aportaciones. 18
Art. 44. Actuación. 19
CAPITULO 2°. Del régimen jurídico. 19
Art. 45. Vigencia de los Estatutos. 19
Art. 46. Ejecutoriedad. 19
Art. 47. Ejercicio de acciones. 19
Art. 48. Órganos de control urbanístico. 19
Art. 49. Recursos administrativos. 19
Art. 50. Responsabilidad de la Junta de Compensación. 20
TITULO QUINTO. Disolución y liquidación de la Junta de Compensación. 20
CAPITULO 1°. De la disolución y liquidación 20
Art. 51. Causas de disolución. 20
Art. 52. Competencias del Consejo de Administración. 20
Art. 53. Liquidación. 20
Art. 54. Destino del patrimonio común. 20
Art. 55. Bases de Actuación. 20
Art. 56. Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación. 20
BASES DE ACTUACIÓN 21
BASE PRIMERA: UNIDAD DE EJECUCIÓN 22
BASE SEGUNDA: PLAZOS DE EJECUCIÓN 22
BASE TERCERA: DE LA INCORPORACIÓN A LA JUNTA DE LOS PROPIETARIOS. 22
BASE CUARTA: REQUISITOS FORMALES. 22
BASE QUINTA: VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. 23
BASE SEXTA: VALORACIÓN DE DERECHOS Y SERVIDUMBRES. 23
BASE SÉPTIMA: VALORACIÓN DE EDIFICIOS, OBRAS, PLANTACIONES E INSTALACIONES. 23
BASE OCTAVA: VALORACIÓN DE LA APORTACIÓN DE EMPRESAS URBANIZADORAS 23

INDICE

BASE NOVENA: PROCEDIMIENTO PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS.....24
BASE DÉCIMA: VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO.....24
BASE UNDÉCIMA: VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.....24
BASE DUODÉCIMA: REGLAS PARA LA ADJUDICACIÓN. 24
BASE DECIMOTERCERA: SUPUESTOS DE INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES. 25
BASE DECIMOCUARTA: FORMA Y PLAZOS PARA REALIZAR LAS APORTACIONES. 25
BASE DECIMOQUINTA: RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....25
BASE DECIMOSEXTA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA JUNTA. 25
BASE DECIMOSÉPTIMA: CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....25
GARANTIAS Y COMPROMISOS 26
VALORACIÓN DE LOS COSTOS DE IMPLANTACIÓN 27
GARANTIAS ECONOMICAS DEL DESARROLLO DE LOS TRABAJOS 27
COMPROMISOS SOBRE PLAZOS DE EJECUCION TOTALES Y PARCIALES. 28
VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO 28
JUSTIFICACION DE LA SOLVENCIA ECONOMICA DE LA INICIATIVA. 29
JUSTIFICACION DE LA SOLVENCIA TÉCNICA DE LA INICIATIVA. 29

MEMORIA EXPOSITIVA

ANTECEDENTES

Trata el presente proyecto del establecimiento de los Estatutos y Bases de Actuación por los que han de regirse la ejecución de las determinaciones del P.G.O.U. de Vélez-Málaga y el Plan Parcial de Ordenación del sector SUS.A-3 en la Unidad de Ejecución única delimitada en el citado sector.

Conforme al mismo y la Legislación Urbanística en la Unidad se habrá de redactar Proyecto de Reparcelación para la ejecución de sus determinaciones y el reparto de las cargas y beneficios derivados del proceso urbanizador siendo el Sistema de Actuación previsto el de Compensación.

En cumplimiento de dichas determinaciones se redacta el presente proyecto siguiendo las directrices de la Legislación Urbanística que regirán supletoriamente en lo no previsto en el mismo.

RELACIÓN DE TITULARES DE DERECHO EN LA UNIDAD DE EJECUCION

Los titulares de derecho en la Unidad de Ejecución, con expresión de su domicilio conocido, de la superficie de las parcelas aportadas y del porcentaje que estas significan con respecto a los terrenos aportados son:

- Pintomar de Inversiones SL
- Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural.
- Familia Muñoz Claros.

SOCIOS FUNDADORES

De los distintos titulares de derechos en la Unidad, suscribe las presentes Bases y Estatutos **Pintomar de Inversiones SL,** cuyo porcentaje de derechos es del 85,6477%, siendo su representante D. Alfredo de la Torre Prados y su domicilio social C/ Atarazanas nº 2 3º 29005 Málaga

En consecuencia al superarse el 50 % de la superficie de la Unidad de Ejecución se cumplimenta lo preceptuado en el artículo 102.1.b) de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad el Territorio de Andalucía para la presentación de la iniciativa.

Vélez-Málaga a fecha de firma digital

GARVIN SALAZAR ANTONIO - 74800359N

Firmado digitalmente por GARVIN SALAZAR ANTONIO - 74800359N
Fecha: 2025.03.27 18:43:03 +01'00'

ESTATUTOS

TITULO PRIMERO. CUESTIONES GENERALES.

Art. 1. Denominación y expresión de la Unidad de Ejecución que constituye su objeto.

1. Con la denominación de Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución Única del Sector SUS.A-3 del P.G.O.U. de Vélez Málaga, se constituye una Junta de Compensación de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, desde su inscripción en el Registro General de Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de Vélez-Málaga
2. El ámbito objeto de esta Junta de Compensación es el de los terrenos incluidos dentro de la Unidad de Ejecución Única del sector SUS.A-3 del P.G.O.U. de Vélez-Málaga.
3. Dicha Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en la Legislación Urbanística, y en los presentes Estatutos.

Art. 2. Domicilio.

El domicilio de la Junta de Compensación se fija en Vélez-Málaga, calle de las Tiendas nº 38-40, 29700 Vélez-Málaga. La Asamblea General podrá trasladar dicho domicilio dando cuenta a la Administración actuante.

Las sesiones tanto de la Asamblea como del Consejo se celebrarán obligatoriamente en el término municipal de Vélez-Málaga.

Art.3. Objeto y fines.

Constituye el objeto de esta Entidad la actuación por el Sistema de Compensación en el ámbito de la U.E. única del sector SUS.A-3 para la ejecución de la citada Unidad, por los mismos propietarios afectados, con solidaridad de beneficios y cargas, siendo sus fines primordiales los siguientes:

1. Agrupar a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución en cuestión, los cuales, se integran en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios, y una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales en él previstas, de modo especial las parcelaciones y reparcelaciones necesarias que se practicarán de conformidad a lo establecido en la Legislación Urbanística y serán elevadas a escritura pública e inscritas en el Registro de la Propiedad.
2. Ejecutar las obras previstas en el proyecto de urbanización, las cuales se podrán realizar por adjudicación directa o mediante concurso-subasta o subasta, de conformidad con lo que acuerde la Asamblea General.
3. Ejercer, en calidad de beneficiaria, el derecho a la expropiación forzosa de terrenos en los supuestos contemplados en el artículo 101.3.b) de la L.I.S.T.A.
4. Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos afectados.
5. Solicitar, cuando sea procedente, las concesiones administrativas de los servicios públicos.
6. Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los componentes de la Junta de Compensación.
7. Interesar el otorgamiento de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en las disposiciones legales.
8. Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del Patrimonio de la Junta de Compensación, actuando como fiduciaria con poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los socios de aquélla; sin que la incorporación de los propietarios a la Junta comporte la transmisión a la misma del dominio de las fincas afectadas.
9. Adjudicar las parcelas que resulten del Proyecto de Reparcelación entre los componentes de la Junta de Compensación.
10. Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación que a cada uno de los socios corresponden en los bienes que constituyen, en su caso, el patrimonio de la Junta de Compensación.
11. Interesar de la Administración Actuante la aprobación del proyecto de Reparcelación.
12. Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de Vélez-Málaga.
13. Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Mercantil Provincial para el supuesto que se emitan obligaciones.

14. Promover la constitución de Entidades Mercantiles idóneas para la ejecución del planeamiento urbanístico.
15. Proceder a la edificación de todo o parte de los terrenos de la Unidad de Ejecución, previo acuerdo de la Asamblea General.
16. En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según los textos legales vigentes, entre ellos la cesión al Ayuntamiento de todos los terrenos de cesión obligatoria y las obras e instalaciones.

Art. 4. Duración.

La Junta de Compensación tendrá la duración exigida para el cumplimiento de los fines de la misma, sin perjuicio de lo dispuesto en el Título V de estos Estatutos.

Art. 5. Administración actuante.

1. La Junta actuará bajo el control y tutela del Ayuntamiento de Vélez-Málaga, a quien corresponderá la aprobación del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, de la Constitución de la Junta y del Proyecto de Reparcelación; así como las modificaciones de los mismos que fueren necesarias a propuesta de la Junta.
2. Un representante de la administración actuante formará parte, con voz y voto, de la Asamblea General y del Consejo de Administración de la Junta.
3. La misión de tal representante es la de velar por el cumplimiento de lo previsto en los proyectos aprobados, así como la de representar al Ayuntamiento de Vélez-Málaga en la Junta de Compensación, ejerciendo las funciones de portavoz municipal y de nexo de unión de la Junta de Compensación con el Ayuntamiento. En el caso de que estime que alguna propuesta de acuerdo de la Junta sea contrario a la normativa urbanística aplicable, lo manifestará previamente a la adopción de acuerdo. Si fuese desatendida su manifestación, constarán en acta sus argumentaciones y lo comunicará a la Corporación municipal a los efectos procedentes.
4. Los recursos contra los acuerdos de la Junta de Compensación serán resueltos por el Ayuntamiento cuya resolución agotará la vía administrativa.

TITULO SEGUNDO. DE LOS SOCIOS.

CAPITULO 1°. De los socios de la Junta de Compensación.

Art. 6. Composición de la Junta de Compensación.

1. La Junta de Compensación quedará integrada por los propietarios de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución que se hayan adherido al sistema, la Administración Actuante y los titulares de terrenos exteriores que deban materializar su aprovechamiento urbanístico en la misma.
2. También podrán formar parte de la Junta de Compensación las Empresas Urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización del polígono, en las condiciones que se establezcan. Su incorporación supondrá la aceptación íntegra de los presentes Estatutos y las correspondientes Bases de Actuación.

Art. 7. Clases de socios.

1. Los socios de la Junta de Compensación podrán ser fundadores o adheridos en atención al momento de su ingreso, teniendo todos ellos, una vez incorporados a la Junta, los mismos derechos y obligaciones.
2. Los cotitulares de una finca o derechos habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designasen representante en el plazo que al efecto se señala, lo nombrará el órgano actuante.
3. Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estará representado en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.
4. En el caso de que algunas de las fincas incluidas en el polígono pertenezcan en nuda propiedad, a una persona y el usufructo a otra persona, la cualidad de asociado a la Junta de Compensación corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real hará suyos los beneficios que se pudieran obtener como consecuencia de la gestión de la Junta durante la vigencia del derecho real.

En este supuesto, será de cuenta del usufructuario o del titular del derecho real el pago de cuotas, y si estos incumplieran, deberá admitirse el pago de tales cuotas que realice el nudo propietario.

Art. 8. Socios fundadores.

Serán socios fundadores los propietarios afectados que hubiesen solicitado su integración en la Junta de Compensación hasta el momento de la Aprobación Definitiva del presente Proyecto de Bases y Estatutos. Los mismos de por sí o mediante apoderado se organizarán en Comisión Gestora, y serán los encargados de convocar los actos de constitución de la Junta, asumiendo los gastos necesarios en la forma que libremente establezcan.

Art. 9. Socios adheridos.

1. Serán socios adheridos los propietarios afectados que se hubiesen incorporado con posterioridad al acto de Aprobación Definitiva del Proyecto de Bases y Estatutos. Para su incorporación a la Junta de Compensación deberán solicitarlo al Ayuntamiento mediante escrito en el que se haga constar expresamente la aceptación del contenido de los estatutos de la misma y su sometimiento a ellos. Igualmente se considerarán socios adheridos las empresas urbanizadoras a que se refiere el art. 6°.2 de estos Estatutos. Esta adhesión significa la aportación de sus fincas originarse pudiendo optarse por sufragar los gastos de ejecución en metálico o por cesión de terrenos edificables de valor equivalente a estos.
2. La incorporación de los socios adheridos a la Junta de Compensación no surtirá plenos efectos si, en el plazo de un mes a contar desde el requerimiento que por el Consejo de Administración se les formule, no ingresan en la Caja de dicha Junta y a disposición de sus Órganos de Gobierno, la cantidad que les corresponde con arreglo a los gastos ya realizados y a las previsiones para futuras etapas, en función de las cuotas respectivas. Esta cantidad no podrá ser superior a las que hasta ese día hubiesen satisfecho en la debida proporción los socios fundadores para atender a los gastos y necesidades de la Junta de Compensación.
3. A todos los propietarios adheridos que no otorguen la escritura de constitución de la Junta se les otorgara un último plazo de quince días, mediante el oportuno requerimiento notarial para que puedan consentir su incorporación en escritura de adhesión.
4. El pago de la cantidad a que se refiere el párrafo segundo no podrá ser dispensado en caso alguno, ni fraccionado su abono.
5. El hecho de no presentar en el Registro General del Ayuntamiento la solicitud indicada o no otorgar las escrituras de adhesión, así como no satisfacer la cantidad necesaria, facultará a la Junta de Compensación, conforme a lo establecido en el artículo 101.4 de la L.I.S.T.A. para aplicar la Reparcelación forzosa a sus terrenos adjudicándole el aprovechamiento que corresponda una vez deducidos los gastos y cargas que le sean imputables, salvo que expresamente soliciten ser expropiados.

CAPITULO 2°.- De la constitución de la Junta de Compensación

Art. 10. Acto de Constitución.

Dentro del plazo establecido en el acuerdo de Aprobación Definitiva del Proyecto de Estatutos y, en todo caso, dentro de los treinta días desde la fecha de éste, el Ayuntamiento requerirá y la Comisión Gestora convocará, sesión extraordinaria de la Asamblea General para proceder a la constitución de la Junta de Compensación y designación de los miembros del Consejo de Administración de la misma.

Art. 11. Convocatoria.

1. La Asamblea General Extraordinaria será convocada por la Comisión Gestora mediante comunicación fehaciente remitida a los socios, fundadores y adheridos, con una antelación de ocho días hábiles, cuando menos, a la fecha en que haya de celebrarse.
2. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión con indicación de que la Asamblea General habrá de resolver sobre la constitución de la Junta de Compensación y designación de los miembros del Consejo de Administración de la misma.

Art. 12. Constitución.

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria, cuando concurran a ella socios de la Junta de Compensación que representen más del 50% de las cuotas definidas en el artículo 15 de estos Estatutos.

2. Transcurrida una hora sin alcanzar el quórum indicado se entenderá válidamente constituida la Asamblea General en segunda convocatoria.

Art. 13. Adopción de acuerdos.

1. La Comisión Gestora propondrá las personas que han de actuar como Presidente y Secretario de la Asamblea General
2. El Presidente dirigirá los debates y declarara los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdo si procediere.
3. Los acuerdos requerirán el voto favorable de socios que representen el 50 por ciento del total de las cuotas computadas en la forma que establece el artículo 15 de estos Estatutos.

Art. 14. Acta de la sesión de constitución.

1. El Secretario levantará acta de la constitución de la Junta de Compensación, que habrá de ser aprobada en la misma reunión, y constará en el libro de Actas, debidamente diligenciado, siendo firmada también por el Presidente.
2. En el acta se hará constar.
   a) Nombre, apellidos y domicilios de los propietarios asistentes o representados, y en su caso empresas urbanizadoras, y relación de las fincas de que son titulares.
   b) Constitución de la Junta de Compensación.
   c) Composición del Consejo de Administración designado en la reunión.

Dicha acta será elevada a documento público. Las copias autorizadas de la escritura de constitución y de las adhesiones, en su caso, se trasladarán al órgano urbanístico actuante quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio.

Aprobada la constitución, el órgano actuante ordenará su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras Municipal.

CAPITULO 3º.- De los derechos y obligaciones de los socios.

Art. 15. Cuotas sociales.

1. La participación de los socios de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes, vendrá definida por la cuota o porcentaje sobre el total que a cada uno corresponda.
2. Para fijar las respectivas cuotas se atenderá al aprovechamiento subjetivo de cada uno de los propietarios integrados en la Junta de Compensación calculado conforme a la siguiente fórmula legal.

   A.S. = Superficie finca m2s x 0,2187 m2t/m2s

3. La superficie computable se acreditará por medio de certificación registral, y en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición. A falta de ambos, el propietario deberá presentar declaración jurada, en la que se hagan constar la superficie, los propietarios colindantes y el título de adquisición; acompañando a dicha declaración jurada un croquis de los terrenos y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietario, tales como el recibo justificativo del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles, certificación de estar la finca catastrada o amillarada a su nombre, etc.
4. Cuando la superficie acreditada; en los títulos no coincida con la realidad física, se determinarán las respectivas cuotas por medición mediante plano topográfico.
5. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real la cuota corresponderá al propietario afectado; y en el supuesto de no declararse alguna carga, o de que las declaradas no se ajusten a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar en el momento de la compensación serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión, deduciéndose del valor de las parcelas que le correspondan los que resulten de las cargas omitidas. En su calidad de sujetos interesados se les deberá otorgar plazo de audiencia en la tramitación del Proyecto de Reparcelación.
6. El valor de los demás bienes y derechos distintos al suelo afectados por el Proyecto de Reparcelación no influirá en la participación de los socios y se determinará, por acuerdo de los interesados, en la forma prevista en los presentes Estatutos.
7. Las cuotas resultantes de la determinación de la superficie de los terrenos definirán el voto porcentual de cada uno de los socios de la Junta de Compensación y su participación en los derechos y obligaciones establecidos en estos Estatutos.

8. En el supuesto de incorporación a la Junta de Compensación de Empresa Urbanizadora, en el momento de la integración de éstas se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios, asignándose la cuota correspondiente a la empresa Urbanizadora incorporada. Esta incorporación requerirá acuerdo favorable de la Asamblea General por mayoría de sus miembros que a la vez representen el 50% de las cuotas de participación.

Art. 16. Derechos de los socios.

Serán derechos de los socios de la Junta de Compensación:

1. Ejercer sus facultades dominicales sobre los terrenos de su propiedad y las respectivas cuotas que le hayan sido fijadas por la Asamblea General, en función de sus aportaciones; sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento urbanístico, en estos Estatutos y en los acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación.
2. Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.
3. Participar, como elector o candidato, en la designación de los miembros del Consejo de Administración.
4. Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición, con las limitaciones del artículo 17.2 de estos Estatutos, de los terrenos de su propiedad o de sus cuotas respectivas; quedando subrogado el adquiriente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones del vendedor dentro de la Junta de Compensación.
5. Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que le sean adjudicadas, en vía de reparcelación, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.
6. impugnar los acuerdos y resoluciones de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en el título IV de estos Estatutos.
7. Ser informados en todo momento de la actuación de la Junta de Compensación.
8. Percibir, al tiempo de la liquidación definitiva y en proporción a sus respectivas cuotas, la parte de patrimonio de la Junta de Compensación que le correspondiere.
9. Presentar proposiciones y sugerencias.
10. Los demás derechos que le corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las disposiciones legales aplicables.

Art. 17. Obligaciones de los socios.

1. Los socios de la Junta de Compensación vendrán obligados a:
   a) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.
   b) Entregar a la Junta de Compensación, en el plazo de un mes, a contar de la fecha de su incorporación a la misma los documentos acreditativos de su titularidad a que se refiere el artículo 15.3, anterior; y si los terrenos estuvieren gravados deberá acompañarse relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes. En todo caso, la Junta de Compensación interesará del Registrador de la Propiedad la práctica de la anotación pertinente.
   c) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea General o el Consejo de Administración y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.
   d) Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, un domicilio y un correo electrónico a efectos de notificaciones; el cual, así como sus modificaciones ulteriores, se hará constar en un registro que a tal efecto se llevará en la Secretaría de la Junta del Consejo de Administración, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija.
   e) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación; a cuyo fin se fijará por la Asamblea o el Consejo de Administración la cuantía correspondiente a cada socio, en función de la cuota que le hubiere sido atribuida. Caso de ser acordadas en primera instancia por el Consejo de Administración, con independencia de su inmediata ejecutividad y obligación para los socios de su cumplimiento, dicho acuerdo habría de ser ratificado por la Asamblea General en el plazo de tres meses.
   f) Abonar las cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización
   g) Regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, dentro de los plazos señalados por el Consejo de Administración.

h) Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones gratuitas de espacios viales, zonas verdes públicas, etc., resultantes del planeamiento urbanístico.

i) Designar, en los supuestos de copropiedad, una persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimientos de las obligaciones previsto en estos Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquellos; verificando dicha designación, en caso de no existir acuerdo entre los interesados, el órgano actuante, a favor necesariamente de uno de los copropietarios.

j) Los asociados están obligados a todo aquello que se derive de los Estatutos y de la Legislación vigente.

2. En el supuesto de que alguno de los socios tuviese el propósito de proceder a la enajenación parcial o total de los terrenos de su propiedad aportado a la Junta de Compensación, o de la cuota que en ésta le hubiese sido atribuida, el transmitente deberá notificarlo al Presidente del Consejo de Administración, indicando el nombre y domicilio del nuevo titular, quien quedará subrogado en los derechos y obligaciones del anterior.
3. El incumplimiento de deberes con el alcance definido en las bases adjuntas, legitima a la Junta para promover la expropiación.

TITULO TERCERO. DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN.

CAPITULO 1°. Órganos de Gobierno

Art. 18. Órganos de Gobierno.

Los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación serán.

1. La Asamblea General
2. El Consejo de Administración
3. El Presidente
4. El Vicepresidente
5. El Secretario

CAPITULO 2°. De la Asamblea General

Art. 19. Naturaleza y derecho de asistencia.

La Asamblea General es el Órgano deliberante y decisorio supremo de la Junta de Compensación, y estará compuesta por todos los socios de la misma, y el representante de la Administración actuante que forme parte del Consejo de Administración, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados todos los socios al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de las acciones pertinentes.

Podrán asistir a las sesiones de las Asambleas Generales las personas físicas y los representantes de las personas jurídicas en quienes concurran la calidad de socio de la Junta de Compensación, con las limitaciones y requisitos establecidos en estos Estatutos, así como el representante de la Administración actuante que forma parte del Consejo de Administración.

Art. 20. Clases de Asamblea General.

Las Asambleas Generales podrán ser Ordinaria y Extraordinaria.

Art. 21. La Asamblea General Ordinaria.

La Asamblea General Ordinaria se reunirá dos veces al año para tratar, además de los asuntos que señalen en Presidente o el Consejo de Administración, de modo específico los siguientes.

1. En la primera sesión, que se celebrará dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio económico que coincidirá con el año natural, se aprobarán, en su caso, la memoria y cuentas del Ejercicio anterior.
2. En la segunda, que se celebrará en los tres últimos meses del año, se conocerá y aprobará el presupuesto del ejercicio económico siguiente.

Art. 22. La Asamblea General Extraordinaria.

1. Toda reunión de la Asamblea General que no sea de las señaladas en el artículo anterior tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria.

3. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando el Presidente del Consejo de Administración lo estime conveniente a los intereses comunes, o cuando lo soliciten de dicho Consejo socios que representen al menos el 30 por ciento de las cuotas definidas en el artículo 15 de estos Estatutos; debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar.

Art. 23. Atribuciones de la Asamblea General

1. Serán atribuciones de la Asamblea General:
   a) Modificar los estatutos, sin perjuicio de su aprobación posterior por la Administración.
   b) Fijar los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias.
   c) Designar y cesar a las personas encargadas del gobierno y la administración de la Entidad.
   d) Aprobar todos los proyectos que hayan de ser tramitados ante la Administración, y especialmente el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación.
   e) Autorizar la formalización de los actos enumerados en el artículo 31. 2 H) de estos Estatutos.
   f) Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización a propuesta del Consejo de Administración, dentro de las previsiones del Plan de Etapas.
   g) Acordar la constitución de las garantías que hayan sido exigidas por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
   h) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización conforme se establece en el artículo 3.4 de estos Estatutos.
   i) Resolver sobre la incorporación de Empresas Urbanizadoras o, en su caso, sobre la contratación de las obras de urbanización.
   j) Acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización, edificación o explotación de servicios.
   k) Solicitar la concesión de servicios públicos, conforme a lo previsto en el artículo 3.5 de estos Estatutos.
   l) Acordar la disolución de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en el título V de estos Estatutos.
   m) Cuantas sean precisas para la gestión común y no correspondan al Consejo de Administración.
2. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en la convocatoria, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, salvo en el supuesto contemplado en el art. 25.4.

Art. 24. Convocatoria.

1. Las reuniones de la Asamblea General, Ordinaria o Extraordinaria, serán convocadas por el Secretario de orden del Presidente del Consejo de Administración, mediante comunicación fehaciente remitida a los socios de la Junta con 5 días de antelación, cuando menos, a la fecha en que haya de celebrarse.
2. La celebración de la Asamblea extraordinaria a petición de los socios, en la forma dispuesta por el artículo 22.2 de estos Estatutos, habrá de ser acordada por el Consejo de Administración dentro de los quince días siguientes al requerimiento practicado, y la reunión deberá tener lugar entre los treinta y los sesenta días siguientes a dicho requerimiento
3. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General
4. La convocatoria de la Asamblea General Ordinaria, contendrá además, la indicación de que en el domicilio social de la Junta de Compensación estará a disposición de los socios, en horas hábiles de oficinas y hasta el día anterior a la reunión, la memoria y cuentas del ejercicio anterior o el presupuesto para el ejercicio económico siguiente.

Art. 25. Constitución.

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, por sí o por representación, socios de la Junta de Compensación que representen al menos el 50% de las cuotas definidas en el artículo 15 de estos Estatutos.
2. Transcurrida una hora sin alcanzar el quórum indicado se entenderá válidamente constituida la Asamblea General en segunda convocatoria.

3. Los socios podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en la Asamblea General.
4. Si hallándose presentes o representados la totalidad de socios y el representante de la Administración que forme parte del Consejo de Administración, se acordase por unanimidad celebrar Asamblea General, quedará ésta válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria.

Art. 26. Régimen de sesiones.

1. El Presidente del Consejo de Administración o quien reglamentariamente lo sustituya presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdo si procediere; actuando como Secretario el que lo sea del Consejo de Administración.
2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas, presentes o representadas, computándose las participaciones en las formas señaladas por el artículo 15 de estos Estatutos, y, en caso de empate, el voto del Presidente tendrá calidad dirimente.

Art. 27. Reajuste de cuotas.

1 Si, a consecuencia de la incorporación de Empresa Urbanizadora, por virtud de aportaciones extraordinarias, o, después de practicada la reparcelación y como resultado de las Compensaciones que se acuerden, quedasen modificadas las participaciones inicialmente establecida, se fijarán por la Asamblea General, las nuevas cuotas que correspondan, previo acuerdo aprobatorio del Órgano Urbanístico de Control, a cuya cuantía habrá de referirse, en cada momento, el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los socios de la Junta de Compensación.

2 No obstante, los acuerdos de modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación, designación y cese de los miembros del Consejo de Administración, señalamiento de cuotas y rectificación de éstas, contratación de créditos e incorporación de empresas urbanizadoras requerirán en todo caso el voto favorable de socios que representen el 50 por 100 de dichas cuotas.

3 Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos, y sin perjuicio de los recursos y acciones judiciales pertinentes.

Art. 28. Actas y certificaciones.

1. De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta, que habrá de ser aprobada en la reunión inmediatamente posterior y en ella se hará constar, clara y sucintamente, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.
2. Dichas actas figurarán en Libro de Actas correspondiente, debidamente diligenciado; y serán firmadas por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración.
3. A requerimiento de los socios o de los Órganos Urbanísticos podrá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

CAPITULO 3°. Del Consejo de Administración

Art. 29. Composición.

1 El Consejo de Administración estará compuesto por un Presidente, un Vicepresidente, un Vocal y un Secretario.

2 El Presidente y el Vicepresidente serán designados por la Asamblea General entre quienes ostentan la cualidad de socio de la Junta de Compensación y, en todo caso, los socios minoritarios tendrán derecho a designar un miembro del Consejo de Administración. En cuanto al cargo de Secretario podrá ser desempeñado por persona que no tenga tal condición de socio,

3 Formará parte del Consejo de Administración, como Vocal, un representante designado por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

4 El Consejo de Administración determinará su régimen de actuación y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad, etc.

5 En el supuesto de incorporarse a la Junta de Compensación una Empresa Urbanizadora, su representante formará parte del Consejo de Administración, siempre que así se acuerde por la Asamblea General a propuesta del Consejo d-e Administración.

Art. 30. Duración del cargo.

1 El nombramiento de miembro del Consejo de Administración, salvo el del representante de la Administración, que será removido discrecionalmente por ésta, designando a quien haya de sustituirle, tendrá una duración de tres años, pudiendo procederse a la reelección indefinida por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General.

2 En caso de fallecimiento o renuncia de uno o más componentes del Consejo de Administración, la Asamblea General podrá designar a quienes hayan de sustituirles hasta la renovación inmediata de la composición de aquél.

3 Si la Asamblea General acordase el cese de uno o más componentes del Consejo de Administración, en la misma sesión en que así lo decida habrá de acordar el nombramiento de la persona o personas que hubieran de sustituirles hasta la renovación inmediata del mismo.

Art. 31. Competencia.

1 Corresponden al Consejo de Administración las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le están reservados. Le corresponde interpretar y aplicar los presentes Estatutos.

2 Serán funciones específicas del Consejo de Administración.

a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.

b) Administrar los fondos de la Junta de Compensación formalizando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a la Asamblea General.

c) Proponer a la Asamblea General el presupuesto anual de ingresos y gastos, y aplicarlo en la medida correspondiente

d) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.

e) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada.

f) Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito ingresando y retirando fondos de ellos a su conveniencia.

g) Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualquiera de sus Cajas, Bancos de carácter oficial o privado, Cajas de Ahorros, Sociedades, empresas, particulares, etc.

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

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

j) Nombrar y contratar al personal administrativo o laboral al servicio de la Junta de Compensación, y fijar su retribución y régimen de trabajo.

k) Fijar provisionalmente las cantidades a que se refiere el artículo 17.1.E) de estos Estatutos, para atender a los gastos comunes, así como la forma y plazos en que han de satisfacerse; y proceder contra los socios morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan. Como en el mencionado artículo se indican todas las decisiones que sobre aportaciones económicas sean adoptadas por el Consejo deberán ser ratificadas por la Asamblea en el plazo de tres meses.

l) Notificar a los Órganos urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquellos.

m) Proponer a la Asamblea General el traslado de domicilio de la Junta de Compensación, y notificar a los socios dicho cambio, mediante comunicación fehaciente publicándose asimismo en un diario.

n) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen en favor de la Junta de Compensación.

o) Requerir a la Administración para que cobre por vía de apremio a los socios morosos.

Art. 32. Régimen de sesiones

1 El Consejo de Administración se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación a iniciativa del Presidente o a petición de dos de sus miembros.

2 La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar, y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el Secretario de orden del Presidente mediante comunicación fehaciente, con un mínimo de cuatro días de antelación, quedando válidamente constituido el Consejo de Administración, en primera convocatoria, cuando el número de miembros asistentes fuese superior a la mitad de los que lo componen, y en segunda convocatoria, media hora después, cualquiera que sea el número de asistentes, siendo preceptiva la asistencia del Presidente y del Secretario.

3 Los acuerdos del Consejo de Administración serán adoptados por mayoría simple de votos, reconociéndose calidad de voto dirimente al del Presidente en caso de empate; y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos previstos en el Título IV de estos Estatutos.

Art. 33. Actas y certificaciones.

1 De cada sesión del Consejo de Administración se levantará acta, que habrá de ser aprobada en la sesión inmediata posterior y en ella se harán constar, clara y sucintamente, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

2 Las actas figurarán en el Libro de Actas correspondiente, debidamente diligenciado; y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

3 A requerimiento de los socios o de los Órganos Urbanísticos podrá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del libro de Actas.

CAPITULO 4°. Del Presidente.

Art. 34. Nombramiento.

El Presidente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá una duración de tres años; pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

Art. 35. Funciones.

Serán funciones del Presidente.

1. Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo de Administración, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad.
2. Obtener la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Órganos de Gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
3. Autorizar las Actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
4. En la forma que el Consejo de Administración determine, abrir, seguir y cancelar a nombre de la Junta de Compensación cuentas corrientes y de ahorro en toda clase de Bancos o Instituciones de Crédito y Ahorro; disponer de esas cuentas, para lo cual será necesaria la firma del Vicepresidente conjuntamente con la suya, firmar la correspondencia, recibos y resguardos; librar, aceptar, endosar, anular y descontar efectos mercantiles; protestar por falta de aceptación o de pago de letras de cambio; y, en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas por la actividad de la Junta de Compensación.
5. Ejercer y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo de Administración.
6. Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo de Administración.

CAPITULO 5º. Del Vicepresidente.

Art. 36. Nombramiento.

El Vicepresidente será designado por la Asamblea General, y su nombramiento tendrá una duración de tres años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

Art. 37. Funciones.

Serán funciones del Vicepresidente:

1. Ejercer, en los casos de vacante, ausencia o enfermedad del Presidente, todas las facultades que a éste le correspondan según el artículo 35 de estos Estatutos.
2. Sustituir al Presidente en aquellos casos en que éste le delegue sus funciones.
3. Firmar conjuntamente con el Presidente los documentos de disposición de que se habla en el artículo 35.3

CAPITULO 6°. Del Secretario.

Art. 38. Nombramiento.

El Secretario será designado por la Asamblea General, y su nombramiento tendrá una duración de tres años; pudiendo proceder a su reelección indefinidamente, por períodos iguales en virtud de acuerdo expreso. El Secretario goza de voz y voto, salvo en el caso de que no tuviera la cualidad de socio en que sólo gozaría de voz pero no de voto.

Art. 39. Funciones.

Serán funciones del Secretario:

1 Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General y del Consejo de Administración.
2 Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo de Administración, transcribiéndolas en el Libro de Actas diligenciado al efecto.
3 Expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas, con el visto bueno del Presidente.
4 Desempeñar, en su caso, las funciones jurídico-administrativas que le fueren encomendadas por la Asamblea General o el Consejo de Administración.
5 Llevar un libro-registro en el que se relacionarán todos los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantas circunstancias se estimen procedentes.

Art. 40. Sustitución.

El Cargo de Secretario, en caso de vacante, ausencia o enfermedad será desempeñado por un miembro del Consejo de Administración designado por este; pudiendo el Presidente encomendar provisionalmente aquellas funciones a uno cualquiera de dichos miembros.

TITULO CUARTO. DEL RÉGIMEN ECONÓMICO Y JURÍDICO.

CAPITULO 1°. Del régimen económico.

Art. 41. Ingresos de la Junta de Compensación.

1. Las aportaciones iniciales de los socios.
2. Las cantidades satisfechas por los socios con carácter ordinario o extraordinario.
3. Las subvenciones, créditos, donaciones, etc., que se obtengan
4 El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación.
5 Las rentas y productos de su patrimonio.
6 Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras Entidades y Organismos para la realización de fines urbanísticos.

Art. 42. Gastos de la Junta de Compensación.

1. Los de promoción de la actuación urbanística.
2. Los de ejecución de las obras de urbanización a que se refiere el artículo 113 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como de las que acuerden los Órganos de Gobierno.
3. Abono de honorarios profesionales, administrativos, guardería, vigilancia, etc.
4. Indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos, en el supuesto del artículo 3.3 de estos Estatutos.
5. Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

Art. 43. Pago de aportaciones.

1. El Consejo de Administración, al señalar las cantidades que deben satisfacer los socios integrados en la Junta de Compensación, definirá la forma y condiciones de pago de aquéllas.

2. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas establecidas por la Asamblea General, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 15 de estos Estatutos, o a sus modificaciones ulteriores.
3. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los socios se realizará dentro de los treinta días siguientes a la fecha de la notificación del acuerdo acordando el pago y requiriendo el mismo; y transcurrido dicho plazo, el socio moroso incurrirá en un recargo del interés legal del Banco de España de la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida en un plazo de 15 días a contar del requerimiento que se le practique.
4. Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago, el Consejo de Administración podrá optar entre solicitar de la Administración actuante la aplicación de la expropiación al socio moroso o interesar de la misma el cobro de la deuda por la vía de apremio; a cuyo efecto se expedirá por el Secretario del Consejo de Administración, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación, que tendrá eficacia ejecutiva.

Art. 44. Actuación.

La actuación de la Junta de Compensación se desarrollará con arreglo a normas de economía, celeridad y eficacia, y mediante la prestación personal de sus componentes, salvo que dicha prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa para los que ostentan cargos sociales; en cuyo supuesto, el Consejo de Administración acordará lo procedente, dentro de los recursos económicos autorizados por la Asamblea General.

CAPITULO 2°. Del régimen jurídico.

Art. 45. Vigencia de los Estatutos.

1. Los presentes Estatutos, una vez aprobados e inscritos en el registro municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, tendrán naturaleza obligatoria para la Administración y los socios de la Junta de Compensación.
2. Cualquier modificación de los Estatutos que por la Asamblea General se acuerde de conformidad a lo dispuesto en el artículo 23.1.A), requerirá la aprobación de la Administración y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.

Art. 46. Ejecutoriedad.

Los actos y acuerdos de los Órganos de gobierno de la Junta de Compensación serán ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de Órganos Urbanísticos.

Art. 47. Ejercicio de acciones.

1. Para el ejercicio por los socios de acciones civiles o mercantiles contra la Junta de Compensación será necesaria la previa formalización de los recursos administrativos previstos en el artículo 49 de estos Estatutos.
2. Los socios no pueden promover interdictos frente a la Junta cuando ésta ejerza sus facultades de disposición fiduciaria u ocupe bienes para ejecutar las obras de urbanización.

Art. 48. Órganos de control urbanístico.

1. El órgano bajo cuyo control actuará la Junta de Compensación será el Ayuntamiento de Vélez-Málaga
2. A él corresponderán especialmente las siguientes funciones:
   a) Designar el representante de la administración que ha de formar parte como vocal del Consejo de Administración de la Junta de Compensación y de la Asamblea General.
   b) Tramitar los Proyectos de Expropiación en los supuestos previstos en el artículo 3.3, de estos Estatutos.
   c) Prestar a la Junta de Compensación el asesoramiento debido para el logro de las finalidades urbanísticas promovidas.
   d) Cobrar a los socios morosos, por vía de apremio, las cuotas pendientes, a requerimiento del Consejo de Administración.
   e) Cuantas resulten de la legislación urbanística.

Art. 49. Recursos administrativos.

1. Los acuerdos del Consejo de Administración podrán ser impugnados por los socios de la Junta de Compensación ante la Asamblea General, dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a la

notificación de éstos; debiendo resolver la Asamblea General en término de sesenta días, también, a partir de la formulación del recurso. En el supuesto de no adoptarse acuerdo por la Asamblea General en el indicado término de sesenta días, se entenderá denegado el recurso, pudiendo actuarse en la forma prevista en el apartado siguiente.

2. Contra los acuerdos de la Asamblea General podrá formularse recurso ante el Ayuntamiento conforme a lo establecido en el Capítulo II de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dentro del plazo de un mes siguiente a la fecha de notificación del acuerdo.
3. Los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo de Administración serán considerados firmes si no fueran impugnados en el plazo y con las condiciones señaladas en los párrafos precedentes.

Art. 50. Responsabilidad de la Junta de Compensación.

La Junta de Compensación será directamente responsable frente a los Órganos Urbanísticos de la urbanización completa de la Unidad de Ejecución.

TITULO QUINTO. Disolución y liquidación de la Junta de Compensación.

CAPITULO 1°. De la disolución y liquidación

Art. 51. Causas de disolución.

La Junta de Compensación se disolverá por las siguientes causas:

1. Cumplimiento de los fines señalados en el artículo 3 de estos Estatutos.
2. Acuerdo de la Asamblea General, adoptado por el voto unánime de la totalidad de los socios de la Junta de Compensación, lo que podrá realizarse sólo a partir del cumplimiento de las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
3. Transformación en sociedad civil y mercantil con los requisitos y efectos del apartado anterior.

Art. 52. Competencias del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración estará facultado, con las limitaciones que la Asamblea General acuerde, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.

Art. 53. Liquidación.

Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación, el Consejo de Administración procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General.

Art. 54. Destino del patrimonio común.

En los supuestos de los apartados 1 y 2 del artículo 51, el patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre los socios en proporción a sus cuotas de participación en la Junta de Compensación.

Art. 55. Bases de Actuación.

Forman parte de estos Estatutos las adjuntas Bases, que se atienen al artículo 214 del Reglamento General de la L.I.S.T.A.

Art. 56. Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

Conclusa la urbanización, la Junta se transformará en Entidad de Conservación al amparo del artículo 201 del Reglamento General de la L.I.S.T.A.

BASES DE ACTUACIÓN

BASE PRIMERA: UNIDAD DE EJECUCIÓN

1. La Reparcelación se extiende a todos los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución única delimitada en el Plan Parcial del sector SUS.A-3 del PGOU de Vélez Málaga.
2. Los recursos que se interpongan contra dicha delimitación no impedirán el curso del expediente de reparcelación. Si se modificase la unidad de ejecución después de haber recaído el acuerdo aprobatorio de la reparcelación, se mantendrá éste y se confeccionará un nuevo expediente complementario para fijar las indemnizaciones que correspondan entre los interesados.
3. En ningún caso podrá acordarse la exclusión de la unidad de ejecución a efectos de compensación de fincas comprendidas en ella.

BASE SEGUNDA: PLAZOS DE EJECUCIÓN

Los plazos de ejecución serán los establecidos en el apartado de Garantías y Compromisos del presente documento.

BASE TERCERA: DE LA INCORPORACIÓN A LA JUNTA DE LOS PROPIETARIOS

Los propietarios se podrán incorporar a la Junta de Compensación, hayan suscrito o no la iniciativa, en la siguiente forma:

1. Mediante la aportación de sus fincas originarias y abonando en metálico la parte de los costes de implantación que les sean imputables
2. Mediante la aportación de sus fincas originarias y abonando dicha parte de los costes mediante la cesión de terrenos edificables de valor equivalente.

En cuanto a los propietarios que no deseen incorporarse a la Junta se dan dos situaciones

1. Que soliciten la expropiación de sus derechos lo que se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal de suelo y de expropiación forzosa
2. Que no opten por ninguna de las modalidades anteriores en cuyo caso sus terrenos serán objeto, conforme a lo establecido en el artículo 101.4 de la L.I.S.T.A., de reparcelación forzosa adjudicándole el aprovechamiento que corresponda una vez deducidos los gastos y cargas que le sean imputables.

La cuota de participación en la Junta de Compensación será proporcional a la superficie de los terrenos aportados.

En el supuesto de incorporación a la Junta de Compensación de Empresa Urbanizadora, en el momento de la integración de ésta se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios, asignándose la cuota correspondiente a la empresa Urbanizadora incorporada. Esta incorporación requerirá acuerdo favorable de la Asamblea General por mayoría de sus miembros que a la vez representen el 50% de las cuotas de participación

BASE CUARTA: REQUISITOS FORMALES.

1. La Reparcelación presupone la existencia de un Plan Parcial para la ejecución de cuyas determinaciones se realiza.
2. El Proyecto de Reparcelación será formulado por la Junta de Compensación y se someterá, previa audiencia de todos los afectados por plazo de veinte días, a aprobación de la misma, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por los miembros que representen el cincuenta por ciento de las cuotas de participación. El Proyecto así tramitado se elevará a la Administración actuante para su ratificación.
3. Las determinaciones mínimas que contendrá dicho Proyecto de Reparcelación serán las previstas por el artículo 148 del Reglamento General de la L.I.S.T.A. que se reproducen a continuación:
   a) Memoria.
   b) Descripción de las fincas o parcelas de origen
   c) Valoración de los derechos, edificaciones, construcciones, instalaciones o plantaciones que deban extinguirse
   d) Descripción de las fincas o parcelas resultantes, propuesta de adjudicación y correspondencia con fincas de origen
   e) Cuenta de liquidación provisional
   f) Planos

g) Documentación complementaria

4. La Memoria del Proyecto deberá dar cumplida respuesta a lo fijado en el artículo 149 del Reglamento General de la L.I.S.T.A.
5. La descripción de las fincas o parcelas de origen se ajustará a lo previsto en el artículo 150 del Reglamento General de la L.I.S.T.A.
6. La valoración de los derechos, edificaciones, construcciones, instalaciones o plantaciones que deban extinguirse se realizará conforme a lo indicado en el artículo 151 del Reglamento General de la L.I.S.T.A.
7. La propuesta de adjudicación de las fincas o parcelas resultantes se efectuará de acuerdo a lo regulado en el artículo 152 del Reglamento General de la L.I.S.T.A.
8. La Cuenta de liquidación provisional se redactará cumplimentando lo establecido en el artículo 153 del Reglamento General de la L.I.S.T.A.
9. Los planos deberán redactarse con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos y su contenido será conforme a lo determinado en el artículo 154 del Reglamento General de la L.I.S.T.A.

BASE QUINTA: VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS.

1. La valoración de las fincas aportadas se hará conforme a lo establecido en el artículo 36 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.
2. El derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas, que queden comprendidas dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución.
3. La superficie de la finca aportada habrá de justificarse mediante el título acreditativo de dominio de la misma. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá esta última sobre aquellas.
4. De existir discrepancias sobre la titularidad de un terreno, la superficie en litigio se adjudicará cautelarmente al Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga en tanto no medie acuerdo entre los propietarios o resolución judicial. No obstante los propietarios discrepantes satisfarán por mitad los costes y gastos de urbanización que a la superficie discutida correspondan.

BASE SEXTA: VALORACIÓN DE DERECHOS Y SERVIDUMBRES.

Los derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas se valorarán, a los efectos de su modificación o extinción, según proceda, con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos conforme a lo previsto en el artículo 35.4 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. Subsidiariamente, según las normas del derecho Administrativo Civil que regule la institución y, en su defecto, por las establecidas para los Impuestos de Sucesiones, Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados. Ello no obstante, la Asamblea General podrá, por unanimidad, acordar la aplicación de otros criterios.

BASE SÉPTIMA: VALORACIÓN DE EDIFICIOS, OBRAS, PLANTACIONES E INSTALACIONES.

Las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propio interesado, con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización. La valoración se hará con el valor real de los elementos de acuerdo con los criterios del artículo 35.3 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, ello no obstante, la Asamblea General, por unanimidad, podrá acordar la adopción de otros criterios.

Las indemnizaciones resultantes podrán ser objeto de compensación, en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización y de proyectos.

BASE OCTAVA: VALORACIÓN DE LA APORTACIÓN DE EMPRESAS URBANIZADORAS

Las posibles aportaciones de empresas urbanizadoras se valorarán de acuerdo con los criterios que determine la Asamblea General, teniendo en cuenta el coste presupuestado en el Proyecto de Urbanización de la totalidad de las obras o de los sectores o partidas que se vayan a ejecutar.

BASE NOVENA: PROCEDIMIENTO PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS.

1. La ejecución de las obras de urbanización y las de edificación si procediese, se contratarán por el procedimiento que determine la Asamblea General entre abierto, restringido y negociado.
2. Las cuotas de urbanización se considerarán extraordinarias, debiendo ser aportadas con treinta días de antelación a la emisión de la certificación de obra correspondiente.
3. En el contrato de ejecución de las obras de urbanización se harán constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las siguientes circunstancias:
   a) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con los proyectos de urbanización debidamente aprobados.
   b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.
   c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.
   d) La retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra.
   e) El modo y plazos para abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

BASE DÉCIMA: VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO.

Se establece un valor de la unidad de aprovechamiento (m2t sin urbanizar) de cuatrocientos veinte euros (420,28 €), conforme al cálculo contenido en el apartado Garantías y Compromisos del presente documento, en los siguientes supuestos:

1. Como compensación de costos de urbanización por terrenos edificables en el caso de reparcelación forzosa por no adherirse a la Junta.
2. Como compensación de costos de urbanización en el caso de incorporación con cesión voluntaria de derechos edificatorios para sufragar los costos de la misma.

Las compensaciones económicas por excesos o defectos de adjudicación en la Reparcelación se valorarán por acuerdo entre las partes afectadas y, en su defecto, por los criterios valorativos 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.

BASE UNDÉCIMA: VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.

Las fincas resultantes de la reparcelación, destinadas a ser adjudicadas y edificadas por los miembros de la Junta, se valorarán conforme a su techo edificable corregido, en su caso, por los coeficientes de tipología y uso establecidos en el Plan Parcial.

BASE DUODÉCIMA: REGLAS PARA LA ADJUDICACIÓN.

1. La adjudicación de fincas a los miembros de la Junta se realizará en proporción a los bienes o derechos aportados.
2. Los edificios existentes en la Unidad de Ejecución que sean incompatibles con el Planeamiento no serán tenidos en cuenta a efectos de adjudicación de las superficies en que se hallen enclavados, sino que serán objeto de tasación, decretándose su inmediato desalojo y demolición.
3. No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas por su edificación conforme al planeamiento.
4. 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.
5. 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.
6. No obstante, si la cuantía de los derechos de los propietarios no alcanzase el 15% de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico. La misma regla se aplicará cuando los excesos a que se refiere el número anterior no alcancen dicho tanto por ciento.

7. Salvo lo dispuesto en el párrafo anterior, y siempre que lo permitan las exigencias de la parcelación, la adjudicación de fincas independientes, al mayor número posible de propietarios, será preferible a la adjudicación pro indiviso, y esta última a las indemnizaciones en metálico. En las adjudicaciones pro indiviso se procurará también la creación de comunidades del menor número posible de comuneros.
8. Se procurará, siempre que lo consientan las exigencias de la parcelación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares. Esta regla no será necesariamente aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas, en más del 50% de su superficie, en terrenos destinados por el plan a viales, zonas verdes u otros usos incompatibles con la propiedad privada.
9. Toda la superficie que, con arreglo al plan, sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable, deberá ser objeto de adjudicación en el acuerdo de reparcelación.
10. Las posibles compensaciones en metálico en las diferencias de adjudicación serán valoradas en el proyecto de Reparcelación.
11. Salvo en los supuestos previstos en la base Octava, será la Asamblea General la que en su caso decida y valore en relación con posibles solicitudes de pago de las cuotas de urbanización por medio de solares, que pudieran plantearse a posteriori por miembros de la Junta.

BASE DECIMOTERCERA: SUPUESTOS DE INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES.

1. El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la vigente Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y su Reglamento General, motivará la reparcelación forzosa de sus terrenos, salvo que soliciten la expropiación, a favor de la Junta de Compensación, de sus respectivos bienes o derechos que estuviesen afectos a la gestión del sector, reintegrándole el importe de las aportaciones extraordinarias que hubiere realizado.
2. La Administración actuante, oída la Junta de Compensación y el interesado, determinará la existencia del referido incumplimiento.

BASE DECIMOCUARTA: FORMA Y PLAZOS PARA REALIZAR LAS APORTACIONES.

Las aportaciones económicas, cuotas ordinarias y extraordinarias, decididas por la Asamblea General, se ingresarán en la cuenta corriente que a los efectos se abrirá en una entidad bancaria, en el plazo máximo de treinta días naturales a contar desde la recepción fehaciente de la comunicación de la misma.

BASE DECIMOQUINTA: RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. Una vez terminadas las obras de infraestructura y mediante la presentación del Certificado Final de Obras se solicitará del Ayuntamiento la Recepción de las mismas; el mismo la efectuará caso de estar las obras en condiciones y empezando a correr el plazo de garantía de un año.
2. Pasado el periodo de garantía sin apreciarse anomalías las obras serán recibidas por el Ayuntamiento.

BASE DECIMOSEXTA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA JUNTA.

La Junta de Compensación sólo se podrá disolver una vez cumplidas todas las misiones para las que fue creada, terminadas las obras de urbanización, pasado el plazo de garantía y recibidas éstas por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

BASE DECIMOSÉPTIMA: CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Terminada la obra de urbanización y liquidadas todas las obligaciones propias de la Junta de Compensación, la misma se constituirá en Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, haciéndose cargo de los gastos de conservación con los mismos coeficientes de participación de sus miembros. Hasta el momento de constitución de dicha entidad la exacción de cuotas de conservación se regirá por los criterios contenidos en el Proyecto de Reparcelación, siendo sus importes respectivos proporcionales al valor de las fincas resultantes.

GARANTIAS Y COMPROMISOS

VALORACIÓN DE LOS COSTOS DE IMPLANTACIÓN

Los costos de implantación del sector se calculan a continuación

ADQUISICIÓN DE TERRENOS				
27,00% para ejecución del SL.A-3		4.943,60 m2s	a 25,00 €/m2	33.369,30 €
OBRAS URBANIZACIÓN				
INTERIORES	Red viaria	4.666,55 m2s	a 110,00 €/m2s	513.320,50 €
	Áreas libres	10.854,45 m2s	a 40,00 €/m2s	434.178,00 €
	Soterramiento línea MT	200,00 ml	a 80,00 €/ml	16.000,00 €
	Depósito	360,00 m3	a 500,00 €/m3	180.000,00 €
	Presupuesto de Ejecución Material de obras interiores			1.143.498,50 €
EXTERIORES	27,00% SL.A-3	4.943,60 m2s	a 90,00 €/m2l	120.129,48 €
	100,00% SL.A-4	805,20 m2s	a 120,00 €/m2l	96.624,00 €
	Presupuesto de Ejecución Material de obras exteriores			216.753,48 €
Total Presupuesto de Ejecución Material de obras de de urbanización				1.360.251,98 €
19% Aumento de Contrata (13% deGastos Generales y 6% de Beneficio Industrial)				258.447,88 €
Suman				1.618.699,86 €
21% IVA				339.926,97 €
Total Presupuesto de Contrata de obras de urbanización				1.958.626,83 €
HONORARIOS TÉCNICOS				
Innovación PGOU para Acceso		27,00%	de 3.750,85 €	1.012,73 €
Plan Parcial de Ordenación		4,12 Ha	a 4.950,15 €/Ha	20.394,62 €
Proyecto de Estatutos y Bases J.C.		4,12 Ha	a 494,10 €/Ha	2.035,69 €
Proyecto de Reparcelación		4,12 Ha	a 1.647,00 €/Ha	6.785,64 €
Proyecto de Urbanización		3,15 %	de 1.360.251,98 €	42.847,94 €
Estudio de Seguridad y Salud		0,25 %	de 1.360.251,98 €	3.400,63 €
Dirección principal de las obras		1,35 %	de 1.360.251,98 €	18.363,40 €
Dirección auxiliar de las obras		1,35 %	de 1.360.251,98 €	18.363,40 €
Coordinación de Seguridad y Salud		0,35 %	de 1.360.251,98 €	4.760,88 €
Suman				116.952,20 €
21% IVA				24.559,96 €
Total honorarios técnicos				141.512,17 €
GESTIÓN, PUBLICACIONES, NOTARIA Y REGISTRO				45.000,00 €
CARGAS TOTALES PREVISIBLES EN EL SECTOR				2.178.508,29 €

GARANTIAS ECONOMICAS DEL DESARROLLO DE LOS TRABAJOS

Conforme los cálculos anteriores los costos de implantación atribuibles a la Unidad de Ejecución ascienden a la cantidad de 2.178.508,29 €

Conforme a la L.I.S.T.A. y su Reglamento General deberá garantizarse el 7% de este valor lo que significa que deberá aportarse aval bancario de 152.495,58 € por parte de la Comisión Gestora de la Junta de Compensación con carácter previo a la aprobación definitiva de estas Bases y Estatutos.

COMPROMISOS SOBRE PLAZOS DE EJECUCION TOTALES Y PARCIALES.

Se asumen los compromisos de plazos de ejecución totales y parciales establecidos en el Plan de Etapas del Plan Parcial que son los siguientes:

- Constitución de la Junta
  3 meses desde la aprobación de los Estatutos y Bases de Actuación
- Proyecto de Reparcelación
  3 meses desde la Constitución de la Junta de Compensación
- Proyecto de urbanización
  6 meses desde la Constitución de la Junta de Compensación
- Inicio de las obras de urbanización
  3 meses desde aprobación del Proyecto de urbanización
- Fin de las obras de urbanización
  12 meses desde su inicio

VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO

1. CÁLCULO DEL VALOR EN VENTA DEL EDIFICIO TERMINADO

Situación del Inmueble		m2t	Valor	
			Total	Unitario
Benajarafe	La Plata	133,00	313.000,00 €	2.353,38 €
	C/ Zagra	90,00	290.000,00 €	3.222,22 €
Almayate	Costa Niza	82,00	259.000,00 €	3.158,54 €
	El Truche	152,00	285.500,00 €	1.878,29 €
	El Truche	161,00	250.000,00 €	1.552,80 €
	Niza Beach	104,00	283.750,00 €	2.728,37 €
	Valle Niza	128,00	300.000,00 €	2.343,75 €
	Valle Niza	125,00	251.000,00 €	2.008,00 €
Valor en venta unitario		**975,00**	**2.232.250,00 €**	**2.289,49 €**

2. BENEFICIO DEL PROMOTOR

Se estima en el 15% del Valor en Venta (€/m2t)	**343,42 €**

3. PAGOS NECESARIOS

3.1. Costo unitario de implantación

Costo de implantación	2.178.508,29 €
Aprovechamiento de los titulares en la Unidad de Ejecución (m2t)	9.457,61
Costo unitario de implantación (€/m2t)	**230,34 €**

3.2. Costo de la edificación

P.e.m. de vivienda unifamiliar (€/m2t)	900,00 €
19% Beneficio Industrial y Gastos Generales (€/m2t)	171,00 €
Coste unitario de la edificación (€/m2t)	**1.071,00 €**

3.3. Gastos necesarios

Honorarios técnicos	14,50%	900,00 €	130,50 €
Licencia y tasas	5,50%	900,00 €	49,50 €
Gastos financieros, fiscales y gestión	3,00%	1.481,34 €	44,44 €
Total gastos necesarios unitarios (€/m2t)			**224,44 €**
Total pagos necesarios unitarios (€/m2t)			**1.525,78 €**

4. VALOR UNITARIO DE REPERCUSIÓN

Valor en venta unitario del inmueble terminado	2.289,49 €
A deducir beneficio del Promotor	-343,42 €
A deducir pagos necesarios	-1.525,78 €
Valor unitario de repercusión (€/m2t)	**420,28 €**

JUSTIFICACION DE LA SOLVENCIA ECONOMICA DE LA INICIATIVA.

Utilizando como referencia el valor del aprovechamiento antes establecido de 420,28 €/m2t y toda vez que a los titulares de derechos en la Unidad corresponden 9.457,61 m2t, el valor del suelo sin urbanizar es de

9.457,61 m2t x 420,28 €/m2t = 3.974.837,57 €

Los costos de ejecución ascienden a 2.178.508,29 € lo que significa un porcentaje del 54,81 % sobre el valor estimado del terreno, lo que asegura la viabilidad financiera de la operación.

No obstante se aporta documento acreditativo de la solvencia económica de la mercantil promotora de la actuación

JUSTIFICACION DE LA SOLVENCIA TÉCNICA DE LA INICIATIVA.

La entidad promotora de esta Junta ha encomendado la preparación de la documentación técnica y el asesoramiento para la ejecución de las determinaciones del planeamiento al Arquitecto Antonio Garvín Salazar del que se adjunta curriculum vitae que acredita su solvencia para la materialización de este encargo.