

**PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DE LA
UNIDAD DE EJECUCIÓN "SECTOR OESTE" DEL SUO VM-
14 (RT) "LA PAÑOLETA" DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA**

TÍTULO PRIMERO

**De la denominación, domicilio, objeto, fines
y duración, administración actuante**

Artículo 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 del "Sector Oeste" del SUO VM-14 (RT) "La Pañoleta" del PGOU 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 Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

2. La Unidad de Ejecución objeto de esta Junta de Compensación comprende los terrenos incluidos dentro del sector SUO VM-14 (RT) "La Pañoleta" del PGOU de Vélez-Málaga, cuya delimitación dimana del Expediente de delimitación de unidad de ejecución (exp 19/19-PLAN) y del Expediente de Adaptación Plan Parcial de Ordenación (exp 17/19-PLAN).

3. Dicha Junta de Compensación se registrará por lo dispuesto en los artículos 101 y siguientes de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y concordantes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, así como demás disposiciones legales que resulten de aplicación; y por lo dispuesto en los presentes estatutos y bases de actuación.

Artículo 2. *Domicilio*

El domicilio de la Junta de Compensación se fija en Torre del Mar (Vélez-Málaga), calle Magenta nº 2.

La asamblea general podrá trasladar dicho domicilio dando cuenta a la administración actuante.

Artículo 3. *Objeto y fines*

1. Constituye el objeto de esta entidad la gestión y ejecución de la urbanización del "Sector Oeste" del SUO VM-14 (RT) "La Pañoleta" del PGOU de Vélez-Málaga antes referido, por los mismos propietarios afectados, con solidaridad de beneficios y cargas, siendo sus fines primordiales los siguientes:

a) La unión de propietarios de las fincas y/o derechos comprendidos dentro del "Sector Oeste" del SUO VM-14 (RT) "La Pañoleta" del PGOU de Vélez-Málaga mencionado en el artículo 1º, que quedan afectos al resultado de la gestión común, con la finalidad de realizar la compensación de terrenos y cargas, corriendo a su cargo y en razón de sus propiedades, todos los gastos ocasionados o derivados de dichas actividades.

- b) La redacción de los proyectos de urbanización y reparcelación, así como su realización, llevando a cabo las operaciones previstas y necesarias para ello. El tipo de gestión a aplicar en las obras de urbanización, será el de gestión privada.
- c) El costeamiento íntegro y a su costa de las obras de urbanización previstas en el respectivo proyecto.
- d) La cesión gratuita al Ayuntamiento de Vélez-Málaga, de los terrenos destinados al uso público por el plan, tales como viales, parques y jardines, equipamiento escolar, social, deportivo, así como los que legalmente procedan ceder, de forma obligatoria y gratuita, como así mismo llevar a cabo la efectividad de tal transmisión.
- e) Realizar en la forma prevista en estos estatutos la adjudicación de las parcelas edificables, que resultaren de la compensación entre los asociados integrados en la Junta. Dichas parcelas serán inscritas en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 102.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad de Andalucía (LISTA) y en la legislación hipotecaria en vigor.
- f) La Junta solicitará del Ayuntamiento de Vélez-Málaga, el ejercicio de la reparcelación forzosa o expropiación, y tendrá la condición jurídica de beneficiaria en ellas, respecto de los terrenos de aquellos propietarios que no se hallen adheridos al sistema mediante incorporación a aquella entidad, al tiempo de la adquisición por esta de personalidad jurídica, conforme al artículo 101.4 de la LISTA. Asimismo, la junta solicitará de dicha corporación municipal, la aplicación de la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan una vez deducidos todos los gastos y cargos que les sean imputables; o la expropiación como beneficiaria, de los derechos de los miembros de la Junta que incumplan sus respectivas obligaciones y cargas impuestas por la Ley.
- g) Acogerse a los beneficios de la Ley del Suelo y disposiciones que pudieran dictarse adquiriendo, en su caso, los compromisos que resultaren necesarios o convenientes para su obtención o disfrute.
- h) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la vía de apremio, para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.
- i) Formalización de operaciones de crédito para la urbanización, con la garantía de los terrenos, para los que, si se emitieren títulos, se cumplirá lo dispuesto para la constitución de hipoteca en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador, en el artículo 154 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes.
- j) La gestión y defensa de los intereses comunes de los asociados en la junta, ante cualquier autoridad u organismo público, tribunales y particulares.

k) El ejercicio del derecho de exigir de las empresas que prestaren los servicios, salvo en la parte que, según su reglamentación, deban contribuir los usuarios, el reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua y energía eléctrica.

l) Y en general, el ejercicio de cuantas actividades y derechos, a juicio de sus órganos, resulten convenientes para la mejor realización de sus fines, en base a la legislación vigente.

m) Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de los miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los presentes Estatutos.

Artículo 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 artículo 55 de estos estatutos.

En cualquier caso, una vez finalizadas las obras de urbanización, la Junta de Compensación se transformará en entidad de conservación del sector, previa liquidación de la misma.

Artículo 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 de Compensación, 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 Rector de la Junta conforme al artículo 103.1 de la LISTA.

La misión de tal representante es la de velar por el cumplimiento de lo previsto en el proyecto de urbanización, estatutos y bases de actuación, así como la de representar al Ayuntamiento de 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 contraria 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.

3. La Administración actuante será la competente para conocer del recurso contra los acuerdos de la Junta de Junta de Compensación, conforme a lo dispuesto en el artículo 103.3 de la Ley 7/2021.

TÍTULO SEGUNDO

De los socios, sus derechos y obligaciones

CAPÍTULO 1.º

De los socios de la junta de compensación

Artículo 6. *Composición de la Junta de Compensación*

1. La Junta de Compensación quedará integrada por los propietarios de terrenos que hayan aceptado el sistema, por las entidades públicas titulares de bienes incluidos en el polígono, ya tenga carácter demanial o patrimonial, por los propietarios de suelo destinado a sistemas generales, cuando hayan de hacerse efectivos sus derechos en el polígono objeto de actuación por este sistema y en su caso, por el o los agentes urbanizadores que se incorporen.

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, y supondrá la aceptación íntegra de los presentes estatutos y correspondientes bases de actuación.

Los propietarios disconformes con la incorporación de empresas urbanizadoras que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización, no serán afectados por dicha incorporación a los efectos de adjudicación de terrenos.

Artículo 7. *Clases de socios*

1. Los socios de la Junta de Compensación podrán ser fundadores o adheridos, en atención al momento de su ingreso, pero, en todo caso, tendrán tal consideración los propietarios de terrenos y/o derechos comprendidos en el sector; 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 sector 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. En el supuesto de que la totalidad de la finca no quedara afectada por la actuación, los propietarios a su costa, practicarán las operaciones registrales precisas tales como agrupación, división y segregación.

Los propietarios harán constar las cargas o gravámenes que sobre las fincas se hayan constituido.

Artículo 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 expediente 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 provisionalmente los gastos necesarios en la forma que libremente establezcan hasta que sean repercutidos a la Junta de Compensación.

Artículo 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, así como la acreditación del derecho que les faculta para la adhesión.

Igualmente se considerarán socios adheridos las empresas urbanizadoras a que se refiere el artículo 6.º 2 de estos estatutos.

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 Rector 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; cantidad que 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. Igualmente les será exigible las garantías exigidas por el planeamiento en la proporción que le corresponda y que hayan sido aportadas por los asociados fundadores.

3. A todos los propietarios afectados o interesados que no otorguen la escritura de constitución de la junta se les concederá 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 (o garantía) 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 y/o garantías necesarias, facultará a la Junta de Compensación para utilizar el derecho de reparcelación forzosa o expropiación previsto en la Ley 7/2021 de 1 de diciembre.

CAPÍTULO 2º

De la constitución de la Junta de Compensación

Artículo 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 noventa días de la fecha de este- el Ayuntamiento requerirá y el promotor del proyecto de bases y estatutos

convocará, sesión extraordinaria de la asamblea general para proceder a la constitución de la Junta de Compensación y designación de los miembros del Consejo Rector de la misma.

Artículo 11. Convocatoria

1. La asamblea general extraordinaria será convocada por el promotor del proyecto de bases y estatutos mediante carta certificada 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 Rector de la misma.

Artículo 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 media hora sin alcanzar el *quorum* indicado se entenderá válidamente constituida la asamblea general, en segunda convocatoria, siempre que se hallen presentes o representados el 50 % de las cuotas antes indicadas.

Artículo 13. Adopción de acuerdos

1. El promotor del proyecto de bases y estatutos propondrá las personas que han de actuar como presidente y secretario de la asamblea general.

2. El presidente dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdo si procediere.

3. Los acuerdos requerirán el voto favorable de los socios que representen más del 50 por ciento de las cuotas computadas en la forma que establece el artículo 15 de estos estatutos.

Artículo 14. Acta de 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, de los agentes urbanizadores y empresas urbanizadoras, y relación de las fincas de que son titulares.

b) Constitución de la Junta de Compensación.

c) Composición del Consejo Rector designado en la reunión.

3. Dicha acta será elevada a público. Copia autorizada de la escritura de constitución y de las adhesiones, en su caso, se trasladará al órgano urbanístico actuante, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio.

Aprobada la constitución, el órgano actuante la inscribirá en el Registro de

Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

CAPÍTULO 3.º
De los derechos y obligaciones de los socios

Artículo 15. Cuotas sociales

La forma en la que ha de computarse la participación de los miembros integrantes, propietarios o no, de la Junta de Compensación es la siguiente:

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 a las superficies de las fincas aportadas a la Junta de Compensación por cada uno de los propietarios integrados en la misma. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación del "Sector Oeste" del SUO VM-14 (RT) "La Pañoleta" del PGOU de Vélez-Málaga" las cuotas de participación vendrán referidas a las fincas resultantes del mismo.

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 amillurada 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 siguiendo el procedimiento establecido al efecto en el artículo 147.5 del Reglamento de la LISTA.

5. Los propietarios y titulares de derechos afectados por la reparcelación están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas.

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.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 103.4 de la LISTA deberá notificárseles individualmente la información pública del proyecto de reparcelación.

6. Las indemnizaciones que procedan por elementos incompatibles con la ejecución del planeamiento, se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto de reparcelación, en concepto de gastos de urbanización.

La valoración de dichos elementos se realizará en la forma prevista en los presentes estatutos, y en lo no previsto en ellos, de acuerdo con lo dispuesto en la LISTA, su Reglamento y en el RD Legislativo 7/2015 de 30 de octubre.

7. Las cuotas de participación 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 estas se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios, asignándose la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada. Esta incorporación requerirá el acuerdo favorable de la asamblea general de más del 50 % de la superficie de la unidad de ejecución o de las cuotas de participación o representación.

Artículo 16. *Derechos de los socios*

Serán derechos de los socios de la Junta de Compensación:

A. 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 por los acuerdos de los órganos de Gobierno de la Junta de Compensación.

B. Concurrir a las reuniones de la asamblea general e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.

C. Participar, como elector o candidato, en la designación de los miembros del Consejo Rector.

D. Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición, con las limitaciones 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.

E. 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.

F. 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.

G. Ser informados en todo momento de la actuación de la Junta de Compensación.

H. Percibir, al tiempo de la liquidación definitiva y en proporción a sus respectivas cuotas, la parte de patrimonio de la Junta de Compensación que le correspondiere.

I. Presentar proposiciones y sugerencias.

J. Los demás derechos que le corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes estatutos y en las disposiciones legales aplicables.

Artículo 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 Rector 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 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 Rector, 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 Rector 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 Rector, 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 Rector.

H. Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones gratuitas de espacios viales, zonas verdes públicas, etc., resultante 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 esta le hubiese sido atribuida, el transmitente deberá notificarlo al presidente del Consejo Rector, indicando el nombre y domicilio del nuevo titular, quien quedará subrogado en los derechos y obligaciones del anterior. A este fin, en la escritura pública de compraventa, se hará mención de la afección de los terrenos, de la cuota correspondiente y de la subrogación real; concurriendo a su otorgamiento el propietario del terreno o cuota objeto de transmisión.

3. El incumplimiento de deberes con el alcance definido en las bases adjuntas, legitima a la Junta para promover la reparcelación forzosa o la expropiación, tal y como preceptúa el artículo 101.4 de la LISTA.

TÍTULO TERCERO

De los órganos de gobierno y administración, forma de designarlos y facultades de cada uno de ellos

CAPÍTULO 1.º

Órganos de gobierno

Artículo 18. *Órganos de gobierno*

Los órganos de gobierno de la Junta de Compensación serán:

- A) La asamblea general.
- B) El Consejo Rector.
- C) El Presidente.
- D) El Vicepresidente.
- E) El Secretario.
- F) El Gerente.

CAPÍTULO 2.º

De la asamblea general

Artículo 19. *Naturaleza*

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.

Artículo 20. *Clases de asamblea general*

Las asambleas generales podrán ser ordinaria y extraordinaria.

Artículo 21. *La asamblea general ordinaria*

1. La asamblea general ordinaria se reunirá dos veces al año.
2. Dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio económico –que coincidirá con el año natural– celebrará sesión para censurar la gestión común y aprobar, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior, previo informe de los censores de cuentas designados al efecto.
3. En el mes de noviembre de cada año se convocará para conocer y aprobar el presupuesto del ejercicio económico siguiente, nombrar a los censores de cuentas para dicho ejercicio y designar a los miembros del Consejo Rector.

Artículo 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.

2. La asamblea general extraordinaria se reunirá cuando el presidente del Consejo Rector 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.

Asimismo, deberá celebrarse asamblea general extraordinaria en el plazo de treinta días cuando el Consejo Rector, pudiendo en caso contrario, ser convocada dicha asamblea por la propia Administración.

3. Serán atribuciones de la asamblea general extraordinaria:

- A) La modificación de los estatutos, sin perjuicio de su aprobación posterior.
- B) La fijación de los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias.
- C) Designación y cese de las personas encargadas del gobierno y la administración de la entidad, incluido el gerente de la misma.
- D) La aprobación de todos los proyectos que hayan de ser tramitados en 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 y edificación, en su caso, a propuesta del Consejo Rector 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, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados, en los términos previstos por el artículo 3.1.D), de estos estatutos.

I) Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras.

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 3.1.E), 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 a la asamblea general ordinaria o al Consejo Rector.

4. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en la convocatoria, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, salvo lo dispuesto en el artículo 25.4. de estos estatutos.

Artículo 23. Derecho de asistencia

Podrán asistir a las sesiones de la asamblea general 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 Rector.

Artículo 24. Convocatoria

Las reuniones de la asamblea general, ordinaria o extraordinaria, serán convocadas por el secretario de orden del presidente del Consejo de Administración, mediante carta certificada remitida a los socios de la Junta con **ocho** 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 Rector 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, con el informe de los censores, o el presupuesto para el ejercicio económico siguiente.

Artículo 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 más del 50% de las cuotas de participación o representación definidas en el artículo 15 de estos estatutos.

2. Transcurrida media hora sin alcanzar el *quorum* indicado, se entenderá válidamente constituida la asamblea general, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de los asistentes.

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 Rector, acordarse por unanimidad celebrar asamblea general, quedará esta válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria.

Artículo 26. Régimen de sesiones

1. El presidente del Consejo Rector 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 Rector.

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.

Artículo 27. Reajuste de cuotas

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 equidistribuciones 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 Rector, señalamiento de cuotas y rectificación de estas, contratación de créditos e incorporación de empresas urbanizadoras requerirán en todo caso el voto favorable de socios que representen más del 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.

4. También podrán celebrarse sesiones de la Asamblea:

a) por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, siempre que todos los miembros de la misma dispongan de los medios necesarios, el secretario del órgano reconozca su identidad, y así lo exprese en el acta, que remitirá de inmediato a las direcciones de correo electrónico de cada uno de los concurrentes. La sesión se entenderá celebrada en el domicilio de la Junta de

Compensación.

b) También podrá adoptar acuerdos de forma telemática cuando todos sus miembros den su conformidad por escrito a este procedimiento, siempre que queden garantizados los derechos de información y de voto, que quede constancia de la recepción del voto y se garantice su autenticidad.

c) Cuando la votación se lleve a cabo sin sesión se necesitará la conformidad de todos los miembros de dicho órgano y que el asunto sometido a votación se apruebe, al menos, por la mayoría absoluta de sus miembros. Se entenderá que el acuerdo se adopta en el lugar del domicilio de la Junta de Compensación y en la fecha de recepción del último de los votos válidamente emitidos.

Artículo 28. *Actas y certificaciones*

1. De cada reunión de la asamblea general se levantará acta, que habrá de ser aprobada en la misma reunión y en ella se hará constar, clara y sucintamente, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas. No obstante, podrá aprobarse el acta mediante la designación de dos socios como interventores de actas de la sesión quienes intervendrán en su redacción junto con el secretario del Consejo Rector.

2. Dichas actas figurarán en el libro de actas correspondiente, debidamente diligenciado; y serán firmadas por el presidente y el secretario del Consejo Rector.

3. A requerimiento de los socios o de los órganos urbanísticos de control podrá el secretario, con el visto bueno del presidente, expedir certificaciones del contenido del libro de actas. Tanto los acuerdos de la asamblea general como los del Consejo se notificarán a todos los asociados, entre los que se encuentran la Administración Municipal como órgano de tutela.

CAPÍTULO 3.º **Del Consejo Rector**

Artículo 29. *Composición*

1. El Consejo Rector estará compuesto por un presidente, un vicepresidente, dos vocales y un secretario.

2. El presidente, el vicepresidente y los dos vocales serán designados por la asamblea general entre quienes ostentan la cualidad de socio de la Junta de Compensación. Si no existiese acuerdo de los minoritarios podrá designarlo la Asamblea. En cuanto al cargo de secretario podrá ser desempeñado por persona que no tenga tal condición de socio.

3. Formará parte del Consejo Rector, como vocal, un representante designado por la administración actuante-Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

4. El Consejo Rector 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 de un agente urbanizador o de una empresa urbanizadora, su representante formará parte necesariamente del Consejo Rector, siempre que así se acuerde por la asamblea

general a propuesta del Consejo Rector.

Artículo 30. *Duración del cargo*

1. El nombramiento de miembro del Consejo Rector, salvo el del representante de la Administración, que será removido discrecionalmente por esta, designando a quien haya de sustituirle, tendrá una duración de dos años; pudiendo procederse a la reelección indefinida por periodos 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 aquel.
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.

Artículo 31. *Competencia*

1. Corresponden al Consejo Rector 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 Rector:

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 cualesquiera de sus cajas, bancos de carácter oficial o privado, cajas de ahorros u otras entidades de crédito, 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 esta.

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 carta certificada; 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.

Artículo 32. Régimen de sesiones

1. El Consejo Rector 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, así cuando lo solicite la Administración actuante.

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 en carta certificada, con un mínimo de **cuatro** días de antelación, quedando válidamente constituido el Consejo Rector, 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 Rector 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 recursos previstos en el título IV de estos estatutos.

4. También podrán celebrarse sesiones del Consejo Rector:

a) por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, siempre que todos

los miembros del Consejo dispongan de los medios necesarios, el secretario del órgano reconozca su identidad, y así lo exprese en el acta, que remitirá de inmediato a las direcciones de correo electrónico de cada uno de los concurrentes. La sesión se entenderá celebrada en el domicilio de la Junta de Compensación.

b) También podrá adoptar acuerdos de forma telemática cuando todos sus miembros den su conformidad por escrito a este procedimiento, siempre que queden garantizados los derechos de información y de voto, que quede constancia de la recepción del voto y se garantice su autenticidad.

c) Cuando la votación se lleve a cabo sin sesión se necesitará la conformidad de todos los miembros de dicho órgano y que el asunto sometido a votación se apruebe, al menos, por la mayoría absoluta de sus miembros. Se entenderá que el acuerdo se adopta en el lugar del domicilio de la Junta de Compensación y en la fecha de recepción del último de los votos válidamente emitidos.

Artículo 33. *Actas y certificaciones*

1. De cada sesión del Consejo Rector 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.

CAPÍTULO 4.º **Del presidente**

Artículo 34. *Nombramiento*

El presidente será designado por la asamblea general y su nombramiento tendrá una duración de dos años; pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

Artículo 35. *Funciones*

Serán funciones del presidente:

A) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la asamblea general y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad.

B) 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.

C) Autorizar las actas de la asamblea general y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.

D) En la forma que el Consejo Rector 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 – o de un vocal – 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 pagarés, letras de cambio; y, en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas por la actividad de la Junta de Compensación.

E) Ejercer y hacer cumplir los acuerdos de la asamblea general y del Consejo Rector.

F) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la asamblea general o el Consejo Rector.

CAPÍTULO 5.º Del vicepresidente

Artículo 36. *Nombramiento*

El vicepresidente será designado por la asamblea general, y su nombramiento tendrá una duración de dos años; pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

Artículo 37. *Funciones*

Serán funciones del vicepresidente:

A) Ejercer, en los casos de vacante, ausencia o enfermedad del presidente, todas las facultades que a este le correspondan según el artículo 35 de estos estatutos.

B) Sustituir al presidente en aquellos casos en que este le delegue sus funciones.

C) Firmar conjuntamente con el presidente los documentos de disposición de que se habla en el artículo 35 D).

CAPÍTULO 6.º El secretario

Artículo 38. *Nombramiento*

El secretario será designado por la asamblea general, y su nombramiento tendrá una duración de dos años; pudiendo proceder a su reelección indefinidamente, por periodos 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 solo gozaría de voz, pero no de voto.

Artículo 39. *Funciones*

Serán funciones del secretario:

A) Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la asamblea general y del Consejo de Administración.

B) Levantar acta de las sesiones de la asamblea general y del Consejo de Administración,

transcribiéndolas en el libro de actas diligenciado al efecto.

C) Expedir certificaciones del contenido del libro de actas, con el visto bueno del presidente.

D) Desempeñar, en su caso, las funciones jurídico-administrativas que le fueren encomendadas por la asamblea general o el Consejo de Administración.

E) 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.

Artículo 40. *Sustitución*

El cargo de secretario, en caso de vacante, ausencia o enfermedad será desempeñado por un miembro del Consejo Rector designado por este; pudiendo el presidente encomendar provisionalmente aquellas funciones a uno cualquiera de dichos miembros.

CAPÍTULO 7.º

Del gerente

Artículo 41. *Nombramiento*

La Asamblea General, podrá designar a un gerente, y su nombramiento tendrá duración indefinida, pudiendo ser removido del cargo en cualquier momento por acuerdo de la misma asamblea.

Artículo 42. *Funciones*

Serán funciones del gerente:

A) Ejecutar los acuerdos de la asamblea general y del Consejo Rector en la medida que le corresponda.

B) Asistir a las sesiones del Consejo Rector, con voz, pero sin voto.

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

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

E) Cuantas le sean encomendadas por la asamblea general o el Consejo Rector.

TÍTULO CUARTO

Del régimen económico y jurídico

CAPÍTULO 1.º

Del régimen económico

Artículo 43. *Ingresos de la Junta de Compensación*

A) Las aportaciones iniciales de los socios.

B) Las cantidades satisfechas por los socios con carácter ordinario o extraordinario.

C) Las subvenciones, créditos, donaciones, etc., que se obtengan.

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

E) Las rentas y productos de su patrimonio.

F) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras entidades y organismos para la realización de fines urbanísticos.

Artículo 44. *Gastos de la Junta de Compensación*

Serán gastos de la Junta de Compensación los de:

- A) Promoción de la actuación urbanística.
- B) Ejecución de las obras de urbanización y de las que acuerden los Órganos de Gobierno, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 95 de la LISTA.
- C) Abono de honorarios profesionales, administrativos, guardería, vigilancia, etc.
- D) Indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos, en el supuesto del apartado del artículo 3.1. de estos estatutos.
- E) Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

Artículo 45. Pago de aportaciones

1. El Consejo Rector, al señalar las cantidades que deben satisfacer los socios integrados en la Junta de Compensación, definirá la forma y condiciones de pago de aquellas.
 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. Las aportaciones ordinarias y extraordinarias que deban satisfacer los socios, salvo que establezca otro acuerdo por la asamblea general, deberán realizarse en el plazo de un mes desde la fecha de notificación acordando el pago que corresponda a cada socio y requiriendo el mismo.
- Transcurrido este, el presidente les requerirá nuevamente de pago, y pasando un mes de este nuevo requerimiento su falta de abono producirá:

- a) Un recargo del tipo de interés vigente publicado en el BOE sobre la cantidad no abonada incrementado en dos puntos si se abonase la cuota en el plazo de un mes.
- b) La utilización de la vía de apremio o judicial para el cobro de las cantidades adeudadas pasado el plazo anterior.
- d) Aplicar la reparcelación con carácter forzosa o en otro caso, expropiar sus derechos a favor de la entidad que tendrá la condición de beneficiaria. En este último supuesto debe existir un incumplimiento reiterado del miembro moroso, debe declararse dicho incumplimiento por la Administración, con audiencia del afectado por el mismo.

Artículo 46. 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 Rector acordará lo procedente, dentro de los recursos económicos autorizados por la asamblea general.

CAPÍTULO 2.º
Del régimen jurídico

Artículo 47. Vigencia de los estatutos

1. Los presentes estatutos, una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas, 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 22.3.A), requerirá la aprobación de la Administración y su inscripción en el registro citado para surtir plenos efectos.

Artículo 48. 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.

Artículo 49. 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 51 de estos estatutos.

2. Los socios no pueden promover interdictos frente a la Junta cuando esta ejerce sus facultades de disposición fiduciaria, u ocupa bienes para ejecutar las obras de urbanización.

Artículo 50. 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 Rector de la Junta de Compensación y de la asamblea general.

B) Tramitar los proyectos de expropiación en los supuestos previstos en el artículo 3, de estos estatutos.

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

D) Prestar a la Junta de Compensación el asesoramiento debido para el logro de las finalidades urbanísticas promovidas.

E) Cobrar a los socios morosos, por vía de apremio, las cuotas pendientes, a requerimiento del Consejo Rector.

F) Cuantas resulten de la legislación urbanística.

Artículo 51. Recursos administrativos

1. Los acuerdos de la Junta de Compensación podrán ser impugnados por los miembros de la Junta de Compensación, dentro del plazo de un mes desde su notificación, ante la asamblea general, quien deberá resolver en el término de un mes siguiente a la impugnación. En el supuesto de no adoptar acuerdo en el plazo indicado, incluso porque en dicho plazo no haya habido reunión, la impugnación se entenderá desestimada por la asamblea general.

2. Contra los acuerdos y decisiones de la Junta de Compensación podrá interponerse, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 112 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, recurso de alzada ante la Administración actuante,

dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación del acuerdo. Si el acto no fuera expreso, el plazo será de tres meses a contar a partir del día siguiente a aquel en que se produzcan los efectos del silencio administrativo

3. Los acuerdos, sin perjuicio de los recursos procedentes, serán inmediatamente ejecutivos.

4. No estarán legitimados para impugnar los acuerdos quienes hubieran votado a favor de los mismos por sí o por medio de representante.

Artículo 52. Responsabilidad de la Junta de Compensación

La Junta de Compensación será directamente responsable frente a los órganos urbanísticos de la urbanización completa del polígono.

TÍTULO QUINTO

Normas sobre la disolución y liquidación de la Junta de Compensación

CAPÍTULO 1.º

De la disolución y liquidación

Artículo 53. Causas de disolución

1. Una vez cumplidos los fines señalados en el artículo 3 de estos estatutos, el Consejo de Administración propondrá a la asamblea general extraordinaria convocada al efecto, la disolución de la entidad, quedando facultado para realizar las operaciones necesarias procedentes.

2. Para anticipar la disolución será necesario que todos los asociados se subroguen individualmente en proporción a sus respectivas participaciones en los compromisos de todo género que determine el órgano tutelar y que haya recaído acuerdo unánime en asamblea general.

3. En todo caso, la disolución requerirá para su efectividad la aprobación del órgano bajo cuyo control actúa la entidad una vez efectuada la cesión de las obras de urbanización y recepcionadas por el órgano tutelante, por adecuarse estas a los proyectos definitivamente aprobados.

Asimismo, los acuerdos de disolución y liquidación de la Junta de Compensación deberán ser adoptados en la asamblea general y sometidos posteriormente al acuerdo de aprobación de la Administración actuante. La liquidación definitiva será notificada a todos los interesados con notificación personal. Este trámite deberá publicarse en el *Boletín Oficial de la Provincia*, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y de la Gerencia y en un periódico de la provincia de difusión en la localidad.

Artículo 54. Competencias del Consejo Rector.

El Consejo Rector estará facultado, con las limitaciones que la asamblea general acuerde, para realizar las operaciones subsiguientes a la declaración de disolución.

Artículo 55. Liquidación

Acordada válidamente por la asamblea general la disolución de la Junta de Compensación, el Consejo Rector procederá a su liquidación, con observancia de

las instrucciones dictadas por la asamblea general.

Artículo 56. Destino del patrimonio común

En los supuestos de los apartados 1) y 2) del artículo 53, el patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre los socios en proporción a sus cuotas de participación en la Junta de Compensación.

Artículo 57.

Concluida la urbanización la junta se transformará, en su caso, en entidad de conservación.

Artículo 58.

Forman parte de estos estatutos las adjuntas bases, que se atienen al Reglamento de la LISTA.

BASES DE ACTUACIÓN

BASE 1ª SECTOR DE ACTUACIÓN.

1. La equidistribución se extiende a todos los terrenos comprendidos en el sector "Sector Oeste" del SUO VM-14 (RT) "La Pañoleta" del PGOU de Vélez-Málaga, así como a todos los terrenos de sistemas generales o locales que el Ayuntamiento adscriba al sector para su compensación.

2. Los recursos que se interpongan contra dicha delimitación no impedirán el curso del expediente de reparcelación. Si se modificase el sector después de haber recaído el acuerdo aprobatorio de la reparcelación, se mantendrá este y se confeccionará un nuevo expediente complementario para fijar las indemnizaciones que correspondan entre los interesados.

3. Cuando en el sector existan bienes de dominio público, y el destino urbanístico de estos sea distinto del fin al que están afectados, la Administración titular de los mismos quedará obligada a las operaciones de mutación demanial o desafectación que sean procedentes en función de dicho destino. Cuando se produzca la aprobación definitiva del instrumento de ordenación detallada, la Administración actuante deberá instar ante la titular, si fuera distinta, el procedimiento que legalmente proceda a dicho efecto si no se hubiera realizado antes.

Si conforme a la normativa aplicable las citadas operaciones requirieran el previo deslinde del dominio público, y éste no se hubiera iniciado con anterioridad, con motivo de la solicitud de informe sectorial en el procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación, la Administración titular o, en su caso, aquella competente, quedará obligada a iniciar el procedimiento de deslinde. La falta de deslinde del dominio público no impedirá la aprobación definitiva del instrumento de ordenación detallada.

Las vías urbanas y caminos rurales que queden comprendidos en el ámbito de actuación o unidad de ejecución se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario.

Cuando en la unidad de ejecución o ámbito de actuación existan bienes de dominio público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de

aquéllos. Los bienes de dominio y uso público se presumen adquiridos por cesión gratuita, excepto prueba en contrario.

En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio público, anteriormente existentes, fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del instrumento de ordenación, se entenderán sustituidas unas por otras. Si fueran superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables o en metálico cuando las circunstancias hagan impracticable o de muy difícil realización la adjudicación de terrenos edificables, por no reunir los aprovechamientos totales de la Administración titular entidad suficiente para adjudicar parcela o en los casos previstos en el artículo 142 del RGLista.

3. Los propietarios de fincas en el sector quedarán incorporados al sistema de actuación, hayan suscrito o no la iniciativa, mediante la aportación de sus fincas originarias, pudiendo optar entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.

4. Los propietarios que no deseen incorporarse a la gestión del sistema pueden solicitar la expropiación de sus terrenos; valorándose los mismos según los criterios establecidos por la LISTA.

5. Los propietarios que no optasen por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetos a reparcelación forzosa.

6. La Junta de Compensación no adquirirá los terrenos afectados por la actuación de los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa, optándose por la aplicación de cualquiera de las previsiones de los apartados anteriores. No obstante, en cualquiera de los casos de pago de urbanización con aprovechamiento urbanístico, reparcelación forzosa y en los de expropiación, se deberá afrontar los costes correspondientes por la Junta de Compensación; por ello los aprovechamientos urbanísticos a deducir en cualquiera de los casos se distribuirán entre los restantes socios en proporción a las cuotas de cada uno de ellos.

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

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

BASE 2ª REQUISITOS FORMALES

1. La reparcelación presupone la existencia de un proyecto de urbanización para cuya ejecución se realiza.

2. El proyecto de reparcelación será formulado por la Junta de Compensación, cuya aprobación en el seno de dicha entidad requerirá el voto favorable de los miembros que representen más del 50 % de la superficie de la unidad de

ejecución o de las cuotas de participación o representación, según preceptúa el artículo 103.4 de la Ley 7/2021. El proyecto así tramitado se elevará a la aprobación definitiva de la administración actuante.

3. Las determinaciones mínimas que contendrá dicho proyecto de reparcelación serán las previstas por el artículo 149 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que se reproduce a continuación:

- a) Antecedentes de los instrumentos de ordenación cuya ejecución se realiza y demás circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que, en su caso, concurren, incluido el convenio suscrito con agente urbanizador, en caso de gestión indirecta, así como los acuerdos con empresa urbanizadora, cuando impliquen retribución en terrenos edificables o superficie edificada.
- b) Descripción del ámbito o la unidad reparcelable y, en su caso, de los sistemas generales afectados.
- c) Relación de titulares e interesados afectados por la reparcelación, comprensiva de los datos que permitan su correcta identificación en los términos establecidos por la normativa hipotecaria, y criterios utilizados para definir y cuantificar sus derechos.
- d) Criterios de valoración de las superficies adjudicadas de las fincas resultantes.
- e) Criterios de adjudicación de las fincas resultantes.
- f) Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios. La descripción o indicación de las construcciones que se mantienen con especificación de las parcelas de resultado en las que se localizan.
- g) Las cargas y derechos inscritos sobre las fincas o parcelas de origen que son objeto de cancelación o traslado a las fincas o parcelas de resultado. Especificación, en su caso, de otras cargas y derechos no inscritos sobre las fincas o parcelas de origen que sean objeto de cancelación o traslado a las fincas o parcelas de resultado.
- h) Determinación de la existencia de derechos de realojo y retorno y previsiones para hacerlos efectivos.
- i) Relación de gastos de urbanización conforme a lo establecido en el artículo 189. El coste de las obras de urbanización se calculará según los datos contenidos en el presupuesto del proyecto de urbanización y, en su defecto, con sujeción a los importes que figuren en el instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada. En otro caso, se calculará mediante una cifra estimativa que habrá de ser suscrita por técnico competente. El documento incluirá un cuadro en el que se relacionen y cuantifiquen económicamente todos los gastos de urbanización.
- j) Determinación de las operaciones jurídicas que deban efectuarse de conformidad con la normativa hipotecaria.
- k) Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

BASE 3ª CRITERIO DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS.

1. El derecho de los propietarios será el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación, a las superficies de sus fincas originarias, el noventa por ciento

del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente.

2. Las fincas aportadas se valorarán de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 20 y siguientes del RDL 7/2015, de 30 de octubre, y concordantes del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, pudiéndose establecer otros criterios cuando así se acuerde en Asamblea General por unanimidad.

Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser ni contrarios a la ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

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 aquellos. Cuando la finca incluida en el proyecto de reparcelación hubiere sido objeto de doble inmatriculación, resultare ser de titular desconocido, de ignorado paradero o registralmente constare que su titularidad es controvertida, serán de aplicación las reglas establecidas en el artículo 10 del RD 1.093/97, de 4 de julio, a efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación. Si fuere titular desconocido o dicho titular estuviere en ignorado paradero, su defensa en el procedimiento corresponderá al Ministerio Fiscal. De existir discrepancias sobre la titularidad de un terreno, la superficie en litigio se adjudicará cautelarmente al excelentísimo 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 4ª CRITERIOS DE VALORACIÓN DE DERECHOS REALES, SERVIDUMBRES PREDIALES Y DERECHOS PERSONALES CONSTITUIDOS EN RAZÓN DE ELLAS.

1. Las cargas y cualesquiera otros derechos reales que por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento, deben extinguirse, se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, si bien dichos derechos reales serán valorados con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos y en particular, a los artículos 24 a 27 y 85 de la Ley de Expropiación Forzosa y 25 a 47 y 101 a 103 de su reglamento y subsidiariamente, según las normas de derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación. La tasación de estos derechos se efectuará en el proyecto de reparcelación con arreglo a las normas contenidas en la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, lo dispuesto por la legislación expropiatoria y las disposiciones contenidas en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

2. El valor de los demás bienes y derechos afectados por el proyecto de reparcelación se determinará por el convenio de los interesados y en su defecto, por la aplicación de lo dispuesto en los artículos 36 y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa y preceptos concordantes de su reglamento, así como lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

3. Los que no deban extinguirse como consecuencia de la urbanización del sector, subsistirán en las mismas condiciones, trasladándose, en su caso, en virtud del principio de subrogación real, a las nuevas fincas resultantes que se adjudiquen

al propietario.

4. Conforme a lo dispuesto en el artículo 23.5 RDL 7/2015, de 30 de octubre, las indemnizaciones por la extinción de servidumbre 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 correspondientes, siendo ello objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional.

BASE 5ª CRITERIOS DE VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, OBRAS, PLANTACIONES E INSTALACIONES QUE DEBAN DERRIBARSE O DEMOLERSE.

1. Según establece el artículo 92.2 de la LISTA: "... será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para llevar a cabo la ejecución del instrumento de planeamiento.

2. Las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo y de acuerdo con la normativa catastral en función de los costes de reposición, corregidos en atención a la antigüedad y estado de conservación, y su importe se satisfará al propio interesado, con cargo al proyecto de compensación en concepto de gastos de urbanización. La valoración se hará de acuerdo con los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa (artículos 42 y 45) y su reglamento, lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, y también con la normativa catastral en función de los costes de reposición, corregidos en atención a la antigüedad y estado de conservación. Ello, no obstante, la Asamblea General podrá acordar la adopción de otros criterios conforme a lo estipulado en el base 3.2.

Se entenderá que los citados elementos no deben conservarse en los siguientes supuestos: a) Cuando sea necesario para la ejecución de las obras de urbanización, b) cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar; íntegramente a un mismo propietario o en terrenos de cesión; c) cuando la conservación sea incompatible con la ordenación prevista.

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.

3. Las plantaciones, sembrados, obras e instalaciones que existan en el suelo, salvo que por su carácter de mejoras permanentes hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor del terreno se valorarán, con independencia del mismo, con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa y su importe será satisfecho a sus titulares.

BASE 6ª CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS APORTACIONES 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 del proyecto de urbanización o de los sectores o partidas que se vayan a ejecutar.

BASE 7ª PROCEDIMIENTO PARA CONTRATAR LA EJECUCIÓN DE LAS

OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EN SU CASO LAS DE EDIFICACIÓN.

1. En la contratación de las obras de urbanización, la Junta de Compensación debe actuar conforme al principio de publicidad, transparencia y libre concurrencia, posibilitando a la totalidad de los propietarios la participación en el proceso de consulta y adjudicación, a cuyo efecto se habrá de seguir un procedimiento similar al previsto en la legislación de contratos del sector público.

2. La ejecución de las obras de urbanización y las de edificación si procediese, se contratarán por el procedimiento que determine la Asamblea General entre:

- A) Abierto.
- B) Restringido.
- C) Negociado.

3. Las cuotas de urbanización se considerarán extraordinarias, debiendo ser aportadas con treinta días de antelación a la emisión de la certificación de obra correspondiente.

La Junta de Compensación será directamente responsable frente a la Administración actuante de la urbanización completa del sector y de las demás obligaciones urbanísticas que resulten del sector SUS T-3, del proyecto de urbanización, de las presentes bases y estatutos y de la legislación urbanística en vigor.

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

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

a) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con los proyectos de urbanización debidamente aprobados por la Administración actuante.

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 y pasado el plazo de garantía pactado.

e) El modo y plazos para abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

BASE 8ª CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.

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

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

La valoración se determinará por acuerdo entre los propietarios en el seno de la Junta de Compensación, sin que el acuerdo de la mayoría pueda ir en detrimento de los criterios de valoración del RDL 7/2015, de 30 de octubre.

Para la concreción de los anteriores factores se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 1.020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban a las normas técnicas de valoración para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

BASE 9ª REGLAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE FINCAS A LOS MIEMBROS DE LA JUNTA Y SUPUESTOS DE COMPENSACIÓN A METÁLICO EN LAS DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN.

1. La adjudicación de fincas a los miembros de la Junta se realizará en proporción a los bienes o derechos aportados.
2. Cuando en el polígono estén comprendidos terrenos edificados con arreglo al planeamiento, estos no serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fueren necesarios y/o de las compensaciones económicas que procedan.
3. Si se trata de fincas que solo estén parcialmente edificadas, la regla anterior solo será aplicable a la parte de la finca que esté edificada, pudiendo segregarse la superficie libre.
4. Los terrenos en que existan edificios no ajustados al planeamiento se adjudicarán íntegramente a sus primitivos propietarios, sin perjuicio de la regularización de linderos y de las compensaciones pertinentes, siempre que concurren las siguientes circunstancias:
 - a) Que no sea necesaria su demolición para ejecución de las obras de urbanización previstas en el plan.
 - b) Que no estén destinados a usos radicalmente incompatibles con la ordenación.
 - c) Que no esté decretada su demolición en virtud de expediente de infracción urbanística.
 - d) Que la superficie edificada no sea inferior a la parcela mínima edificable, a menos que quede comprendida en una finca resultante de mayores dimensiones, que corresponda al adjudicatario, con arreglo a su derecho.
 - e) Que el derecho del propietario en la compensación no sea inferior, en más del 15%, al que corresponda a la parcela mínima edificable.
 - f) Que el aprovechamiento que corresponda a la superficie edificada no exceda en más del 15 % del derecho del adjudicatario, a menos que se trate de

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

5. En los demás casos, no comprendidos en los dos artículos anteriores, los edificios incluidos en el polígono de actuación 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.

6. No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos, cuando fuere necesario y de las compensaciones económicas que procedan, las fincas no edificadas, cuando concurren los dos siguientes requisitos: Que la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que les corresponda conforme el plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación sea inferior al 15 % de este último.

Tanto en este supuesto como en el del apartado 4 de esta base, los titulares que conserven sus propiedades primitivas tendrán la consideración de adjudicatarios a todos los efectos derivados de la reparcelación.

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

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

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

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

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

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

12. Salvo lo dispuesto en el párrafo anterior, y siempre que lo permitan las exigencias de la parcelación, la adjudicación de fincas independientes, al mayor número posible de propietarios, será preferible a la adjudicación proindiviso, y esta última a las indemnizaciones en metálico.

En las adjudicaciones proindiviso se procurará también la creación de comunidades del menor número posible de comuneros.

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

Esta regla no será necesariamente aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas, en más del 50 % de su superficie, en terrenos

destinados por el plan a viales, zonas verdes u otros usos incompatibles con la propiedad privada.

14. Salvo que viniere impuesto por exigencias de la edificación existente, con arreglo a los apartados 2, 3 y 4 de esta base, no se harán adjudicaciones que excedan del 15

% de los derechos de los adjudicatarios.

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

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

17. 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.

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

19. Será la Asamblea General la que, en su caso, decida y valore en relación con posibles solicitudes de pago de las cuotas de urbanización por medio de solares, que pudieran plantearse por miembros de la junta.

BASE 10ª SOBRE LOS SUPUESTOS DE INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA QUE DARÁN LUGAR A LA EXPROPIACIÓN DE SUS BIENES O DERECHOS.

1. El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la vigente Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y su Reglamento, motivará la reparcelación forzosa de sus terrenos o la expropiación de sus respectivos bienes o derechos a favor de la Junta de Compensación para proceder a su distribución entre los restantes socios en proporción a sus respectivas cuotas, reintegrándole el importe de las aportaciones extraordinarias que hubiere realizado, si procediere.

2. La Administración actuante, oídos la Junta de Compensación y el interesado, determinará la existencia del referido incumplimiento.

3. Son consideradas incumplimientos graves, la reiteración, en la no observación de los preceptos indicados en los apartados A, C, E, F, G y H del artículo 17.1 de los estatutos adjuntos.

4. La Administración actuante, oídos tanto la Junta de Compensación como al interesado, determinará la existencia del referido incumplimiento, en cuyo caso, de conformidad con lo establecido en el artículo 101.4 de la LISTA, a instancia de la Junta de Compensación, se optará por una de estas alternativas:

- a) Aplicar la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos del incumplidor. Si el proyecto de reparcelación ya estuviere aprobado, la reparcelación forzosa se realizará mediante operación jurídica

complementaria que requerirá acuerdo con el mismo *quorum* que el de aprobación del proyecto de reparcelación.

- b) Expropiar sus derechos a favor de la entidad urbanística que tendrá la condición de beneficiaria, por el procedimiento de expropiación de actuaciones aisladas.

5. Cuando el incumplimiento consista en la negativa o el retraso reiterado en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, esta podrá solicitar a la Administración actuante la reparcelación forzosa o la expropiación al socio moroso, sin perjuicio del cobro por la vía de apremio. El pago, con los intereses y recargos que procedan, en cualquier momento anterior a la aprobación de la reparcelación forzosa o la ocupación de la finca expropiada, dará lugar a la cancelación del expediente.

BASE 11ª REGLAS PARA VALORAR LOS INMUEBLES DE POSIBLE CONSTRUCCIÓN CUANDO LA JUNTA ESTUVIERA FACULTADA PARA EDIFICAR.

En el supuesto de que se construyeran inmuebles por la Junta de Compensación, la valoración de los mismos y los criterios para la fijación del precio de venta a terceras personas se establecerán por acuerdo de la asamblea general.

En todo caso, la enajenación de parcelas que se reserve la Junta de Compensación deberá respetar los principios de publicidad, igualdad y libre concurrencia. La reserva tan solo se llevaría a cabo para servir de pago de los costes de urbanización. No obstante, la regla general será la equidistribución entre los restantes propietarios de los aprovechamientos urbanísticos procedentes de la reparcelación forzosa, expropiación o pago de urbanización con cargo al aprovechamiento urbanístico correspondiente.

BASE 12ª FORMA Y PLAZOS PARA REALIZAR LAS APORTACIONES A LA JUNTA.

1. 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 de Vélez-Málaga, en el plazo máximo de treinta días naturales a contar desde la recepción fehaciente de la comunicación de la misma.

2. En caso de morosidad, el órgano municipal competente, a petición de la misma Junta, podrá requerir el pago de las cantidades adeudadas por cada miembro a la misma y si así no se efectuase, podrá utilizar la vía de apremio para su cobro.

BASE 13ª REGLAS PARA LA DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y PÉRDIDAS.

1. Si la Junta tuviere por finalidad edificar parcelas, los beneficios y pérdidas que resulten de la gestión de la Junta de Compensación se distribuirán entre sus miembros en proporción directa a su cuota de participación.

2. Caso de limitarse a ejecutar las obras de urbanización no se podrán producir beneficios ni pérdidas y en consecuencia, las cuotas de los miembros ordinarias o extraordinarias, se limitarán a cubrir los costes de urbanización, las diferencias

de adjudicación y los gastos generales de la Junta.

BASE 14ª MOMENTO EN QUE PUEDE EDIFICARSE SOBRE LOS SOLARES APORTADOS Y ADJUDICADOS POR LA JUNTA.

1. Sobre los solares aportados o adjudicados por la Junta podrá edificarse una vez que el excelentísimo Ayuntamiento de Vélez-Málaga otorgue licencia municipal de obras, lo que tendrá lugar una vez haya ganado firmeza, en vía administrativa, el proyecto de reparcelación y se cumplan las condiciones impuestas por el artículo 32 de La LISTA.

2. Caso de ser la Junta la que optara por edificar se establece la necesidad de la transmisión de los inmuebles en favor de la Junta afectados a los resultados de la gestión común.

BASE 15ª CONSERVACIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN.

1. 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 de conservación, la exacción de las cuotas de conservación se regirá por los criterios contenidos en este proyecto, siendo sus importes respectivos proporcionales al valor de las fincas resultantes.

2. Una vez terminadas las obras de infraestructura y mediante la presentación del certificado final de obras junto con el proyecto de alumbrado urbano visado por la Delegación Provincial de la Consejería de Industria de la Junta de Andalucía se solicitará del Ayuntamiento la recepción provisional de la misma; el mismo la efectuará caso de estar las obras en condiciones de ser recepcionadas y empezando a correr el plazo de garantía de un año hasta la recepción definitiva.

BASE 16ª DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

La Junta de Compensación solo se podrá disolver una vez cumplidos todos los objetivos para las que fue creada, terminadas las obras de urbanización, pasado el plazo de garantía y recibidas estas por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

BASE 17ª GARANTÍAS ECONÓMICAS.

Este proyecto de estatutos y bases de actuación aumenta las garantías para el desarrollo de los trabajos, previstas en el estudio económico financiero del Plan Parcial y para cumplir las exigencias del artículo 127 del Reglamento de la LISTA.

Dado que la titularidad de los terrenos es en pleno dominio, estimamos que es prueba evidente de la solvencia financiera de los promotores para realizar las obras de urbanización.

No obstante, si el Ayuntamiento estima oportuno la presentación de los títulos de propiedad y declaración de los recursos propios de los promotores, se aportarían dichos documentos.

Los promotores de la Junta de Compensación resultante del presente proyecto de

bases y estatutos ofrecen aportar, en los términos que por el Ayuntamiento de Vélez- Málaga se determine, garantías económicas para el desarrollo de los trabajos equivalentes al 7 % del coste total de la ejecución de la urbanización, previamente al acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación. Constituida la Junta de Compensación, dichas garantías serán sustituidas por otras de igual importe conforme a las cuales el avalado pase a ser dicho ente colaborador, teniendo consideración de gastos de urbanización los que de la constitución y mantenimiento de dichas garantías se deriven.

BASE 18ª PLAZOS DE EJECUCIÓN PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS ACTIVIDADES.

Los plazos de ejecución para el cumplimiento de las actividades serán, conforme al Expediente de adaptación del Plan Parcial, los que se establecen a continuación, con los siguientes plazos:

1.- Plazos para dar cumplimiento a los deberes de equidistribución y urbanización: .

Equidistribución	Urbanización
12 meses desde aprobación iniciativa del sistema	36 meses desde la equidistribución

2.- Plazos para solicitar licencia de edificación: 12 meses desde la adquisición de la condición de solar.

3.- Fases de las obras de urbanización: Se podrá plantear el faseamiento de las obras de urbanización. En ese caso se propone una primera fase de las obras internas de la UE (plazo: 24 meses desde la equidistribución) y una segunda fase (obras externas: rotondas, viales y demás cargas externas con un plazo de 36 meses desde la equidistribución) .

BASE 19ª OFERTA DE ADQUISICIÓN A LOS PROPIETARIOS QUE NO HAYAN SUSCRITO LA INICIATIVA DE LOS TERRENOS DE SU TITULARIDAD.

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

Opción A):

Importe económico de la oferta: **300 € m²/t.**

Forma de pago: En metálico al momento de formalizar el documento público de transmisión.

Opción B):

El proyecto de reparcelación, establecerá, motivadamente y de conformidad con las presentes bases, la oferta económica de adquisición prevista en el artículo 218 del Reglamento de la LISTA que será asumida, con carácter preferente, por

aquellos propietarios interesados en adquirir los aprovechamientos en orden a evitar adjudicaciones en proindiviso y en todo caso, por los promotores.

El abono de dichas indemnizaciones se producirá en metálico en el plazo máximo de 60 días a contar a partir de la aceptación de la oferta, por los propietarios afectados.

BASE 20ª OFERTA DE COMPENSACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN MEDIANTE CESIÓN DE TERRENOS EDIFICABLES, APLICÁNDOSE IGUALMENTE A LOS PROPIETARIOS QUE PUEDAN QUEDAR SUJETOS A REPARCELACIÓN FORZOSA.

A los efectos de lo previsto en el artículo 218.b) del Reglamento de la LISTA respecto a la reparcelación forzosa y a los que se adhieren y abonan en especie, el proyecto de reparcelación determinará, motivadamente y de conformidad con las presentes bases, la cesión de los terrenos edificables a que haya lugar a fin de compensar los costes de urbanización y otros que le sean imputables que corresponda a dichas superficies, en cuyo caso los beneficiarios de dicha cesión asumirán dichos costes.

En tal caso, concluidas las obligaciones de la Junta de Compensación se elaborará por la misma la cuenta de liquidación definitiva debiéndose poner a disposición de los propietarios reparcelados forzosamente o de los que hayan optado por el pago en especie, los aprovechamientos lucrativos o los importes económicos que resulten en dicho momento.

El presupuesto estimado de gastos totales de urbanización resulta del expediente de adaptación del PPO al PGOU aprobado definitivamente donde se estableció :

Estimación Previa Gastos de urbanización totales 2.722.940 €

Gestión del sistema (10%) 272.294€

A los efectos de lo previsto en el artículo 218.b) del Reglamento de la LISTA respecto a la reparcelación forzosa y a los que se adhieren y abonan en especie, el proyecto de reparcelación determinará, motivadamente y de conformidad con las presentes bases, la cesión de los terrenos edificables a que haya lugar a fin de compensar los costes de urbanización y otros que le sean imputables que corresponda a dichas superficies, en cuyo caso los beneficiarios de dicha cesión asumirán dichos costes.

A tal efecto, al tiempo de la notificación de la apertura del trámite de reparcelación, aquellos propietarios afectados recibirán la oferta de compensación de los costes de urbanización.

En tal caso, concluidas las obligaciones de la Junta de Compensación se elaborará por la misma la cuenta de liquidación definitiva debiéndose poner a disposición de los propietarios reparcelados forzosamente o de los que hayan optado por el pago en especie, los aprovechamientos lucrativos o los importes económicos que resulten en dicho momento.

BASE 21ª SUBROGACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN EN LOS COSTES PREVIOS DEL PLANEAMIENTO.

La Junta de Compensación se subrogará en el acto fundacional en los costes asumidos y justificados por el promotor de la actuación, siendo repercutido proporcionalmente por los miembros de la Junta en orden a las propiedades aportadas a la ejecución del planeamiento. Dichos costes y gastos formarán parte del primer presupuesto que se elabore.
