

ADMINISTRACIÓN LOCAL

MIJAS

Edicto

La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 1 de agosto de 2018, aprobó la siguiente propuesta de acuerdo:

- Primero. Aceptar la iniciativa e iniciar el procedimiento para el establecimiento del sistema de actuación por compensación respecto del Sector SUP S-6 (RT) “Peñablancuilla”.
- Segundo. Aprobar inicialmente los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Sector SUP S-6 (RT) “Peñablancuilla”, presentados a trámite con RE número 2018026515, de 26 de junio de 2018.
- Tercero. Someter el expediente al trámite de información pública, por plazo de un mes, mediante anuncio en el *Boletín Oficial de la Provincia*, en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia y en el tablón de anuncios de la Corporación.
- Cuarto. Proceder a la notificación de la aprobación inicial a todos los interesados, tanto a los que hayan suscrito la iniciativa como a los que no, con indicación de estipulado en el artículo 129.3 de la LOUA.

PROYECTO DE BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS PARA LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUP S-6 “PEÑABLANQUILLA”

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP S-6 “Peñablancuilla” de Mijas contemplado en el Plan General de Ordenación Urbanística aprobado en Pleno, de fecha 28 de noviembre de 2013 y publicado en el *BOP* 15 de mayo de 2014, observaba para la mejor gestión y por su estructura de la propiedad, ser desarrollado en dos posibles etapas coincidentes con los dos polígonos delimitados, que podrían ejecutarse simultáneamente o no, mediante el preceptivo sistema de compensación.

El presente proyecto tiene pues por objeto la formulación de las bases de actuación y estatutos de la junta de compensación correspondiente de dicho sector, regulando todas las actuaciones a realizar para la ejecución sobre el mismo del referido sistema, habiendo sido redactado, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 130.1.c de la LOUA, por propietario interesado titular de terrenos que representan más del cincuenta por ciento de la superficie del sector, tal y como consta acreditado en los anexos que se acompañan.

En tal sentido, se somete el presente proyecto ante el excelentísimo Ayuntamiento de Mijas para su tramitación y aprobación en la forma prevista legalmente.

BASES DE ACTUACIÓN JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR S-6

Base 1. Ámbito de la actuación

Las presentes bases de actuación tienen por objeto la gestión y el desarrollo urbanístico del Sector SUP S-6 “Peñablancuilla” del PGOU de Mijas, cuyos límites, según consta en su Plan Parcial de Ordenación, son los siguientes:

- Al norte: Sector SUP S-8;
- Al sur: Terrenos de las unidades de ejecución UE S-2 y UE S-5;
- Al este: Terrenos formados por SUNP S-2 y el SUP S-7 (RT); y
- Al oeste: Dominio público hidráulico y arroyo que lo separa de terrenos del Sector SUP S-5.

Tiene una extensión superficial de ciento cuarenta y tres mil novecientos cincuenta y nueve metros cuadrados (143.959 m²), según el ámbito de actuación corregido del sector (ver Anexo I que se acompaña a estas bases de actuación) durante la tramitación inconclusa del ‘Expediente de Adaptación’ para solapararlo haciéndolo coincidir con el del contiguo Sector S-8, según medición de propiedades aportadas realizada con ocasión de la aprobación inicial del señalado documento que se tramitaba entonces, y que tuvo lugar con fecha 5 de enero de 2007 (BOP número 11 de 16 de enero de 2007).

Los parámetros urbanísticos que el planeamiento asigna al sector son los previstos en el Plan Parcial de Ordenación que fue aprobado definitivamente en fecha 21 de diciembre de 1988 (BOP 12 de febrero de 1989).

Según determina el planeamiento correspondiente, la gestión urbanística del Sector SUP S-6 “Peñablancuilla” del PGOU de Mijas se ejecutará mediante el sistema de compensación, regulado en la Sección IV del Capítulo II del Título IV de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) y, supletoriamente, en el capítulo II del título V del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto.

Consecuente con ello, se constituirá la correspondiente junta de compensación que quedará sometida a las presentes bases de actuación y estatutos.

Base 2. Actuaciones que comprende

La función de las presentes bases de actuación es la de contener un conjunto de reglas que permitan, mediante la utilización de sus criterios, el cálculo de aportaciones y adjudicaciones, todo ello teniendo en cuenta las reglas y los recursos de posible formulación que se contienen en los estatutos de la junta de compensación, como reguladores de la organización y funcionamiento de la misma.

Los miembros de la junta de compensación, en la forma dispuesta por los estatutos y en las presentes bases de actuación, estarán obligados:

1. A la cesión gratuita y libre de cargas al Ayuntamiento de Mijas de:
 - Todo el suelo necesario para viales, aparcamientos, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas en el ámbito del Sector S-6.
 - Las infraestructuras ejecutadas dentro del ámbito de actuación de la red de alcantarillado, abastecimiento de agua, alumbrado público, canalizaciones de baja tensión, telecomunicaciones, etc.
 - El suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos en el sector.
 - El suelo correspondiente al aprovechamiento medio urbanístico y excedentes de aprovechamiento.
2. Al pago de las obras de urbanización en proporción a las respectivas cuotas de participación en la junta de compensación, en virtud de lo dispuesto en estas mismas bases.
3. A la reparcelación forzosa de cuyos propietarios no se incorporen a la junta de compensación en los plazos legalmente establecidos, así como aquellos miembros que incumplan sus obligaciones, conforme dispone el artículo 135 de la LOUA, o a la expropiación de los terrenos, en el caso para ello previsto.
4. A la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios. Para ello, una vez aprobadas estas bases y en desarrollo de ellas, se formulará un proyecto de reparcelación, conforme dispone el artículo 136 de la LOUA, que servirá de medio

de distribución de beneficios/cargas y de títulos para la adjudicación de los terrenos, y de los correspondientes aprovechamientos subjetivos.

Base 3. *Fuerza de obligar*

La aprobación de las bases por parte del Ayuntamiento y la incorporación de los propietarios de los terrenos a la junta de compensación, supone que los miembros de la misma aceptan como normas de obligada observancia todas las contenidas en las bases de actuación, en los términos en que fueren aprobadas. La obligatoriedad de las bases no impide su modificación siempre que sea votada en asamblea general, bajo los mismos requisitos que impone el artículo 21.2 de los estatutos.

Base 4. *Responsabilidad de la junta de compensación*

La junta de compensación será directamente responsable ante el Ayuntamiento de la urbanización de los terrenos comprendidos en el sector, tanto en lo que respecta a las características técnicas de las obras como en lo referente a los plazos de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 168 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La junta de compensación será responsable ante cada uno de sus miembros del daño patrimonial que pudiera sufrir por la actuación de aquella.

Base 5. *Afección de los terrenos*

De acuerdo con lo previsto en la LOUA, los terrenos quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad a instancia de la junta de compensación, a la que se unirá la certificación administrativa de la constitución de la junta y de estar incluida la finca en la junta de compensación.

Las fincas resultantes quedan afectas con carácter real, al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda, afección que se cancelará mediante certificación de la junta de compensación, una vez pagados los costes y recibidas las obras definitivamente.

Base 6. *Edificación del sector*

1. La junta de compensación, con independencia de los cometidos propios de la misma conforme a la ley y a los estatutos, podrá acordar por unanimidad de los asociados, la edificación por esta misma, en cuyo acuerdo se fijarán las condiciones para valorar los inmuebles que se construyan y los criterios para fijar el precio de venta a terceras personas.

2. No podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas, sino a partir del momento en que la junta de compensación, en el caso que proceda conforme a lo prevenido en el párrafo anterior, o en cualquier otro caso el respectivo interesado, haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia municipal conforme a lo prevenido en la LOUA y en la legislación de Régimen Local, una vez que los terrenos hayan adquirido la condición legal de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación conforme a lo previsto en el artículo 148.2 de la LOUA.

Base 7. *Valoración de las fincas aportadas*

Según establece el artículo 6 del RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, las valoraciones de suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos cuyo objeto sea alguno de los establecidos en el artículo 21.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo se rigen por lo dispuesto en dicha ley, y en virtud de la misma, por el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

La valoración de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en estado de ruina física, se obtendrá aplicando la norma establecida en el artículo 22 del citado RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

La valoración de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación se obtendrá aplicando la norma establecida en el artículo 23 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas, dentro de la delimitación de la unidad de ejecución. No obstante, los propietarios por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto.

A cada una de las fincas se les asignará, en consecuencia, un porcentaje en relación con la superficie total de la zona de actuación que determinará el coeficiente para el reconocimiento de derechos y adjudicación de las parcelas resultantes. Dichos porcentajes iniciales se definirán por acuerdo de la asamblea general en su sesión constitutiva.

En el proyecto de reparcelación se establecerán en su caso, coeficientes de apreciación o depreciación de zonas si las parcelas adjudicadas no coincidieren físicamente con las inicialmente aportadas por los propietarios miembros de la junta de compensación.

Las superficies computables se acreditarán por cualquiera de los medios de prueba admitidos en derecho. En caso de discrepancia entre los títulos aportados y la realidad física de esos inmuebles, prevalecerá ésta sobre aquellos, conforme previene el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Base 8. Valoración de derechos reales y cargas sobre fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas

Los efectos y criterios de valoración para la reparcelación forzosa serán los previstos en los artículos 100 a 104 de la LOUA. Las fincas expropiadas, por el contrario, se tasarán conforme a las normas que rigen la expropiación forzosa. También se aplicará la legislación de expropiación forzosa para cualquier otra situación jurídica que tenga la consideración de gasto de urbanización.

Los derechos reales y demás cargas que no se extingan por su propia naturaleza como consecuencia de la realización de las obras de urbanización, pasarán a gravar las fincas de resultado que se entreguen en sustitución de las aportadas sobre las que estuvieran constituidos, siendo adjudicatarios sus titulares en el mismo concepto que lo fueron anteriormente, cumpliendo las determinaciones previstas en el artículo 11 del RD 1.093/97, de 4 de julio.

El proyecto de reparcelación deberá declarar, de modo justificado, los derechos y cargas, cualquiera que sea su naturaleza, que sean incompatibles con el planeamiento y su ejecución, así como aquellos otros que por no tener lugar la subrogación real deban ser indemnizados, y fijará las correspondientes indemnizaciones de conformidad con los criterios establecidos en la legislación de expropiación forzosa.

Si un propietario no declarase en el tiempo y plazo establecidos las cargas de la finca que aporta a la junta de compensación, u oculta la existencia de las mismas, serán igualmente de su cargo los gastos adicionales que conlleve su cancelación o extinción.

La ratificación del proyecto de reparcelación conllevará la extinción de los derechos y cargas incompatibles con el planeamiento, sin perjuicio de las demás consecuencias que en derecho procedan.

Base 9. Valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban derriarse o demolerse

1. Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse se valorarán independientemente del suelo, y su importe se satisfará al propietario, con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización.

2. Se considerará necesario el derribo cuando sea necesaria la eliminación de los elementos mencionados para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su propietario o cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

3. No obstante lo anterior, los terrenos en que existan edificios compatibles con el planeamiento y no insertas en cualquiera de las circunstancias previstas en el artículo 90 del Reglamento de Gestión Urbanística, no serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan.

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

Base 10. *Reparcelación forzosa o expropiación de fincas*

Los terrenos de aquellos propietarios incumplidores de sus obligaciones o que no se hayan incorporado a la junta, se someterán a reparcelación forzosa. Solo procederá la expropiación forzosa a favor de la junta, cuando el propietario afectado lo pida expresamente. Los efectos y criterios de valoración para la reparcelación forzosa serán los previstos en los artículos 100 a 104 de la LOUA. Las fincas expropiadas, por el contrario, se tasarán conforme a las normas que rigen la expropiación forzosa. También se aplicará la legislación de expropiación forzosa para cualquier otra situación jurídica que tenga la consideración de gasto de urbanización.

Base 11. *Forma de contratación*

El procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, las de edificación será el siguiente:

La junta de delegados, una vez constituida la junta de compensación y redactado y aprobado el proyecto de urbanización, solicitará, al menos, tres presupuestos a empresas constructoras urbanizadoras que a su criterio puedan demostrar capacidad profesional, técnica, económica y financiera para la ejecución de las obras.

La junta de delegados estudiará los distintos presupuestos, los cuales propondrá a la asamblea general de la junta de compensación para que mediante votación acuerde la elección de uno de ellos.

Consecuentemente, la ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por empresa urbanizadora o contratista idónea, por adjudicación directa de la junta de compensación conforme al artículo 176.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, y conforme a las previsiones contenidas en el proyecto de urbanización que se apruebe en el desarrollo de la unidad de ejecución.

En el contrato de ejecución de las obras se hará constar, además de las cláusulas que constituyan su contenido típico, las siguientes circunstancias:

- a) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con los proyectos de urbanización debidamente aprobados.
- b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.
- c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por insolvencia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.
- d) La retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra.
- e) El modo y plazos para abono por la junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.
- f) Si a la junta de compensación se hubiera incorporado alguna empresa urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para urbanizar el suelo, la ejecución de las obras podrá realizarse directamente por dichas empresas garantizándose el cumplimiento de las circunstancias exigidas en el apartado anterior de esta misma base.

Base 12. *Valoración de la aportación de las empresas urbanizadoras que participen en la junta*

1. En el supuesto de que se incorporen empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos o medios necesarios para la ejecución de la urbanización, la valoración de su aportación se determinará teniendo en cuenta el coste de los sectores o partidas que vayan a ejecutar conforme al proyecto de urbanización, conviniéndose con la junta el precio definitivo por la ejecución de la citada urbanización.

2. La asamblea general de la junta de compensación aprobará el convenio con la empresa urbanizadora, por medio del cual se determinará la contrapartida a la aportación de la Empresa por remisión a los precios del mercado o mediante un cuadro de equivalencias entre la inversión a efectuar por la empresa y el valor de las cuotas de participación, aprovechamiento y/o solares que hayan de corresponderle en compensación, con arreglo a lo previsto en el artículo 134. 2 de la LOUA.

3. El derecho de las empresas urbanizadoras que se integren como miembros de la junta de compensación será proporcional a la participación que sobre la totalidad de aprovechamiento real de la unidad reciban en compensación a la obra de urbanización que se obliguen a aportar y se expresará en una cuota porcentual de participación sobre dicho aprovechamiento.

4. La participación de empresas urbanizadoras disminuirá la correspondiente a todos los miembros de la junta de compensación.

Base 13. *Contribución a los costes de la urbanización*

1. Los costes de la urbanización serán satisfechos por los asociados en proporción a sus respectivos derechos o cuotas de participación.

Los obligados al pago de sus respectivos costes de urbanización podrán optar por el abono en metálico de la parte que les corresponda o bien por la cesión de terrenos edificables por valor equivalente a dichos costes, tal como establece el apartado a) del artículo 130.2.A. de la LOUA.

2. Se estimarán como coste de la urbanización los que establece la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en su artículo 113 y, por remisión de esta, el Reglamento de Gestión Urbanística y, en general, los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización, conforme al proyecto aprobado, así como los intereses y amortización de los créditos que se concierten, en su caso, para realizar dichas obras.

3. El importe de los justiprecios y demás indemnizaciones por expropiación serán satisfechos por los asociados, en proporción a sus respectivas participaciones.

Base 14. *Cuotas de participación*

1. La participación de cada propietario de la entidad, tanto en la distribución de beneficios como en las pérdidas, será proporcional a la superficie real de las parcelas respectivas situadas dentro de la delimitación del sector y, en su caso, de las de aquellos propietarios que tengan derecho a participar en la actuación en la forma determinada por el artículo 100 de la LOUA.

2. Igualmente se tendrá en cuenta el derecho al 10% del Ayuntamiento, más los excesos de aprovechamiento, en su caso, a la hora de determinar las cuotas de participación.

3. Las cuotas provisionales de participación correspondientes a cada una de las fincas constan relacionadas en el Anexo III que se acompaña a estas bases de actuación.

Los promotores aceptan formalmente dichas cuotas de participación y la incorporación de los demás propietarios en la forma reglamentaria llevará implícita la aceptación de aquellas, a resultas de lo que se establezca definitivamente en el proyecto de reparcelación como consecuencia de los excesos o defectos de adjudicación después de la medición de la superficie real de cada una de las fincas aportadas y de computar las diferencias de adjudicación.

4. En el caso en el que existan superficies de suelo de dominio y uso público dentro del polígono se estará a lo dispuesto en el artículo 112 de la LOUA.

5. 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 1093/1997, de 4 de julio.

Base 15. *Valoración y adjudicación de las fincas resultantes*

1. La valoración de las parcelas resultantes se efectuará en función de unidades de aprovechamiento (uu. aa.) que se le adjudiquen y a tal efecto, el proyecto de reparcelación establecerá los correspondientes coeficientes de homogeneización (de situación, uso y topologías), de conformidad con lo establecido en las normas vigentes.

2. La asignación de coeficientes de apreciación o depreciación, cuando no coincidan las fincas aportadas y las resultantes, deberá ser razonada exponiendo las motivaciones que han dado lugar a su determinación.

3. El total de unidades de aprovechamiento subjetivo patrimonializable se distribuirá entre los miembros de la junta de compensación en proporción a sus cuotas. A cada miembro se adjudicarán parcelas que incorporen unidades de aprovechamiento en cuantía equivalente a la que tienen derecho y conforme a los criterios establecidos en el ordenamiento urbanístico.

4. En ningún caso podrán adjudicarse como parcelas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

5. Los titulares de cuotas de participación que no alcancen el mínimo necesario para obtener una finca adjudicable resultante, se agruparán para que se les adjudique una en pro indiviso, expresándose en el título de adjudicación la cuota correspondiente a cada propietario.

6. En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación en metálico entre los interesados, valorándose al precio medio de los solares resultantes, en un estudio técnico de valoraciones, referido al aprovechamiento concreto recibido en exceso o dejado de percibir en especie. Estas compensaciones económicas se reflejarán, asimismo, en el proyecto de reparcelación.

7. Cuando se reduzcan los terrenos adjudicados por enajenación directa de ellos por la junta de compensación, el derecho de los miembros de la junta se transformará parcialmente en derecho a una compensación en dinero que supondrá una reducción porcentual en la adjudicación in natura determinada por la proporción que exista en el valor de los terrenos enajenados y el total.

8. Deberán resolverse por compensación económica aquellos derechos que representen un porcentaje inferior al 15% (quince por ciento) de la parcela mínima edificable. En el caso que a un propietario se le adjudique la totalidad del aprovechamiento correspondiente a este porcentaje inferior al 15 % (quince por ciento), la indemnización en metálico deberá ser abonada por este.

Base 16. *Incumplimiento de obligaciones*

En el caso de impago de las cuotas que hubiese aprobado la asamblea general, por parte de cualesquiera de los miembros de la junta de compensación, se iniciará, sin más trámites, la aportación forzosa mediante reparcelación de sus bienes y derechos, a partir de sesenta días transcurridos desde la fecha fijada para el abono de dichas cuotas, salvo que solicitaran la expropiación.

Todo ello, conforme a lo establecido en el artículo 129.4 de la LOUA.

Base 17. *Régimen económico. Distribución de beneficios y pérdidas*

1. La participación de los miembros de la junta de compensación en los gastos, y consecuentemente en pérdidas o beneficios, será proporcional a sus respectivas cuotas para cada concepto.

2. La junta de compensación podrá, por acuerdo mayoritario de la junta, exigir de sus miembros el ingreso en las arcas de la misma de las aportaciones necesarias para satisfacer los gastos previsibles para cada anualidad.

3. Para el pago indemnizaciones, gastos de urbanización, o en su caso de conservación y cualquier otro tipo de gasto aprobado por la asamblea general los miembros de la junta de compensación deberán ingresar a la entidad las cantidades que les corresponda satisfacer dentro del plazo máximo de treinta (30) días desde que se efectuare el requerimiento por el órgano de gobierno a dicho efecto, transcurrido el cual incurrirán en mora.

4. El pago de estos costes podrá realizarse, previo acuerdo con los interesados, cediendo estos gratuitamente y libre de cargas, terrenos en proporción que se estime suficiente para compensarlos.

5. Los miembros que hayan incurrido en mora deberán satisfacer el interés legal del dinero, respecto a las cantidades adeudadas a contar desde la fecha del requerimiento.

6. La entidad, por acuerdo de su órgano de administración podrá instar al Ayuntamiento la vía de apremio para exigir a sus miembros el pago de las cantidades adeudadas, sin perjuicio de poder optar por solicitar del Ayuntamiento la aplicación de la reparcelación forzosa al miembro moroso, tal y como se regula en la base anterior y de acuerdo con los artículos 135 de la LOUA y concordantes. En este último caso, al justiprecio se sumarán las cantidades satisfechas para gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembolsarse las cuotas ordinarias que hayan sido satisfechas, ni los recargos por mora recaídos sobre alguna cuota de urbanización, que quedarán a beneficio de la junta de compensación.

Base 18. *Plazos de ejecución*

Los plazos estimados para la ejecución de las obras de urbanización del sistema de compensación será inferior a los plazos previstos en el artículo 18 “Plan de Etapas” del Texto Refundido del Plan de General de Ordenación Urbanística de Mijas de noviembre de 2013, y está estimado en el plazo máximo de cuatro años a partir de la fecha de aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

PLAN DE ETAPAS

Dada la dimensión pero sobre todo la situación y el acceso de la actuación, se consideran en principio dos Etapas para su desarrollo, relacionando a continuación las principales obras de infraestructura que comprenden cada una de ellas:

ETAPA PRIMERA

Se trata con esta primera etapa realizar la conexión, a través del vial de acceso a la urbanización ‘Vista Verde’, de la actuación con la carretera Fuengirola-Mijas (A-387), a partir del cruce de acceso a ‘Lew Hoad’ próximo a la rotonda de la A-387 sobre la AP-7, con lo que por una parte se consigue realizar el acceso de la actuación y ejecutar así las principales conexiones de infraestructura general y servicios, además de crear suelo urbanizado para las viviendas de las manzanas 3A, 4A, 5A y 6.^a, según la denominación del PPO.

ETAPA SEGUNDA

Se ejecuta el resto de la infraestructura y la creación del suelo urbanizado correspondiente al resto de las manzanas residenciales contempladas.

No se especifican el orden de ejecución de cada infraestructura dependiendo de las necesidades en el desarrollo del sector.

Base 19. *Compromisos de colaboración asumidos por los propietarios de suelo afectados por la actuación*

Existe el compromiso de colaboración acreditado, dado que la presente iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación ha sido presentada por la mayoría incluida en el ámbito del Sector SUP S-6.

En este planeamiento se han conformado dos lotes de suelo. Uno el suelo privativo y otro el suelo público, incluido los equipamientos, espacios libres, red viaria y servicios. Este último será cedido al Ayuntamiento de Mijas para tal fin exclusivamente y siempre de acuerdo con los usos que se autorizan.

A este respecto la entidad actuante se compromete a redactar el proyecto de reparcelación que determine y concrete las distintas fincas producto del planeamiento, y el Ayuntamiento a tramitarlo, de acuerdo con el título IV “La ejecución de los instrumentos de planeamiento, sección séptima, artículos 100 a 104, de la LOUA.

La entidad actuante se compromete a la redacción de proyecto de urbanización como desarrollo y determinación de las obras de urbanización de este planeamiento, comprometiéndose el Ayuntamiento a su tramitación y oportuna aprobación definitiva.

La entidad actuante y promotora de este planeamiento, se compromete a urbanizar el suelo comprendido en este planeamiento e implantar los servicios correspondientes, previa redacción del proyecto de urbanización, así como a entregar dichas obras una vez terminadas.

El plazo de inicio de las obras de urbanización se establece en seis meses a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización. Debiéndose justificar fehacientemente, ante el Ayuntamiento de Mijas, el incumplimiento de este plazo.

La entidad actuante y promotora cederá al Ayuntamiento la red viaria y obras de infraestructura, y se compromete a constituir la Entidad Urbanística de Conservación, para lo que comprometerá a cada comprador de parcelas o viviendas, subrogarse de la conservación de la urbanización.

Igualmente, se asumen expresamente todos los compromisos asumidos en el Convenio Urbanístico número 143 de fecha 16 de noviembre de 2006, aprobado por acuerdo plenario de fecha 27 de abril de 2007, al que nos remitimos y especialmente el referente a la tasa fijada en la estipulación segunda 3.ª por el que se establece una contribución obligatoria a la implantación de Sistemas Generales de Equipamiento, ascendente a 19,95 €/m² sobre el total de techo del sector.

Base 20. *Justificación de solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa*

De acuerdo con lo establecido en el artículo 130.2.D de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

VIABILIDAD ECONÓMICA

La entidad promotora de la actuación Scancon, SA, además del capital social y fondos propios así como las aportaciones que se prevén procedentes de socios y empresas asociadas al proyecto, cuentan para el desarrollo de las obras de urbanización correspondientes con los medios económicos suficientes, representados en la titularidad con plenos poderes sobre el 72,15% de los terrenos del ámbito del Sector S-6 (Anexo III), estimándose que es prueba evidente y suficiente de la solvencia financiera de la misma para realizar las obras de urbanización.

No obstante, si además de los títulos de propiedad de la promotora (Anexo IV) el Ayuntamiento estima oportuno la presentación de las cuentas anuales de la sociedad depositadas en el Registro Mercantil de Málaga y declaración de los recursos propios, se aportarían dichos documentos.

VIABILIDAD FINANCIERA

Durante los últimos años y como consecuencia de la falta de actividad del sector inmobiliario, la entidad promotora de la actuación no hay tenido apenas actividad alguna.

Paradójicamente, a consecuencia de esta paralización casi generalizada de la actividad y a las aportaciones puntuales por ventas de inmuebles propios, ha conseguido superar una de las crisis más importantes de la historia y está ahora en disposición de reiniciar la actividad inmobiliaria.

Además del valor de la inversión para la urbanización prevista, la entrada de capital de nuevos socios y/o la financiación de entidades de crédito, entendemos facilitarán el desarrollo del sector.

VIABILIDAD TÉCNICA

La iniciativa se encuentra acreditada con la aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Mijas del Plan Parcial del Sector SUP S-6, que contiene la ordenación pormenorizada del ámbito de la presente actuación urbanística.

Del mismo modo los promotores de esta iniciativa han dado orden de trabajo a los siguientes profesionales, competentes y con gran experiencia en el sector, en orden a la ejecución de los trabajos técnicos, económicos y jurídicos a efectuar para la gestión y ejecución de la actividad urbanística.

Don Ricardo Urdiales Gálvez, Abogado.

Don Luis Cepedano Beteta, Ingeniero C.C.P.

Don Jose Antonio Cobo Baro, Arquitecto.

Cada uno de ellos con un equipo de profesionales a su cargo.

Base 21. *Oferta de adquisición de terrenos*

Los propietarios podrán optar por el abono en metálico de la parte que les corresponda de los costes de urbanización, o bien por la cesión de terrenos edificables por valor equivalente a dichos costes.

OFERTA DE ADQUISICIÓN A LOS PROPIETARIOS QUE NO HAYAN SUSCRITO LA INICIATIVA

De conformidad con las previsiones del apartado d) artículo 130.2.A) d) de la LOUA, por los propietarios promotores se formula oferta de adquisición a los propietarios que no han suscrito la iniciativa para el establecimiento del sistema por un importe que vendrá determinado por los valores de tasación oficial que en dicho momento se realicen.

A tal efecto y conforme a lo establecido en el citado artículo, los propietarios que suscriben las presentes bases y que conformarán la junta de compensación, junto con los que se adhieran a la misma en el procedimiento de constitución de la misma, ofrecen la cantidad de trece euros con sesenta y siete céntimos por metro cuadrado de suelo bruto (13,67 €/m²s). La cantidad resultante se satisfará a la formalización de la escritura pública de transmisión.

Base 22. *Oferta de compensación de gastos de urbanización*

A los efectos de cumplir con lo establecido en el artículo 129.4 (régimen de aportación forzosa) y 129.3 (propietarios adheridos que abonan sus costes aportando terrenos) de la LOUA, en el proyecto de reparcelación se concretará pormenorizadamente la cesión de los terrenos edificables a que haya lugar, a fin de compensar los costes de urbanización que correspondan a dichas superficies, si algún propietario hubiese optado por el pago en especie o algún propietario quedase sujeto a la reparcelación forzosa, en cuyo caso los beneficiarios de dicha cesión asumirán los costes de urbanización correspondientes.

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

1. Los propietarios incluidos en este sector podrán, si así lo consideran oportuno, optar en un plazo no superior a quince días desde su incorporación, entre abonar en metálico los gastos de urbanización y de gestión que les correspondan conforme a las derramas que en su día se establezcan; o bien, ceder en compensación de dichos costes parte del aprovechamiento lucrativo que les corresponda en las fincas resultantes que deban adjudicárseles.

2. No siendo aún posible fijar de manera definitiva los costes de urbanización, gestión y otros posibles costes que puedan surgir (al tratarse de aspectos que deben valorarse en los posteriores proyectos de urbanización y de reparcelación, respectivamente, siendo además necesario en determinados casos la emisión de los correspondientes informes sectoriales previa su aprobación), la oferta que en estos momentos se puede concretar, en las presentes bases, para aquellos propietarios incluidos en el sector que puedan estar interesados en ceder aprovechamiento

lucrativo en compensación de los costes que les corresponden, se fija en la cesión de un sesenta y seis por ciento (66%) del aprovechamiento lucrativo a cambio de la compensación de costes referida. No obstante, la citada oferta de compensación podrá aumentar o disminuir en función de una mayor concreción de los gastos de urbanización del sector a medida que avance el proceso urbanizador y hasta obtenerse la aprobación por la asamblea general del proyecto de reparcelación.

Igual oferta se aplicará a los propietarios que queden sujetos a la reparcelación forzosa.

Como conclusión, aquellos propietarios que opten por la compensación de la totalidad de los costes de urbanización y gestión, en detrimento del abono en metálico de los mismos, deberán aportar el porcentaje que les corresponda sobre el aprovechamiento lucrativo de las fincas resultantes que les deban ser adjudicadas tras la reparcelación, calculado sobre valores de tasación de precios de venta que al efecto se realizarán en dicho momento.

JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA

Según el artículo 130.2 A) a) de la LOUA, los estatutos y las bases de actuación del sistema contendrán la previsión de incorporación de los propietarios, hayan suscrito o no la iniciativa, mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización y gestión imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dichos costes. Así, pues, se establece que los propietarios que no opten por el abono en metálico aportarán, tras la reparcelación, el porcentaje que corresponda del coste unitario de cada uu.aa. entre sobre el precio unitario de mercado definitivo de cada uu.aa. del aprovechamiento lucrativo de las fincas resultantes que le deban ser adjudicadas, en compensación de la totalidad de los costes de urbanización y gestión.

Este porcentaje viene determinado por el siguiente coste provisional de las obras de urbanización interiores al sector:

$$- 20.420 \text{ m}^2 \text{viario} \times 170 \text{ €/m}^2 + 22.700 \text{ m}^2 \text{zona verde} \times 12 \text{ €/m}^2 = 3.743.800 \text{ €}.$$

Esta cantidad con un montante total de 3.743.800 €, corresponden a valores estimados en la fecha de redacción de este documento, por lo que puede preverse variaciones e incorporación de nuevos costes y gastos hasta la liquidación definitiva.

VIABILIDAD ECONÓMICA

La viabilidad económica de la ejecución de la iniciativa queda acreditada, en nuestra opinión, con los valores estimados de ingresos y de costes derivados para esta actuación.

EL VALOR DEL SUELO EN SU ESTADO ACTUAL

De acuerdo con estudios de tasación encargados recientemente para conocer valoraciones actuales de mercado, están estimadas en 13,67 €/m² de suelo bruto aportado.

VALOR DE VENTA DE MERCADO

Tras realizar una valoración del suelo en el mercado, estimamos que, dada la ubicación de esta actuación y el uso residencial que en ella se desarrolla, el valor unitario de mercado de repercusión obtenido es de 475,78 €/m².

De lo anterior se desprende la viabilidad económica que se argumenta.

La aprobación de los estatutos y bases de actuación de la junta de compensación del SUP S-6 supondrá la afección real de la totalidad de los terrenos incluidos en el sector, al cumplimiento de los deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de compensación, con inscripción en el Registro de la Propiedad (artículo 133 de la LOUA).

La viabilidad técnica de la iniciativa se encuentra acreditada por la aprobación definitiva del Plan Parcial del SUP S-6 por el Ayuntamiento de Mijas, que contiene la ordenación pormenorizada del ámbito de la presente actuación urbanística. Del mismo modo los promotores de la presente iniciativa han dado orden de trabajo a profesionales competentes en orden a la ejecución de los trabajos técnicos y jurídicos a efectuar para la gestión y ejecución de la actividad urbanística.

Base 23. *Garantías*

Mediante el apartado g) del artículo 130.2 A. de la LOUA se establece que la junta de compensación del SUP S-6 procederá a la constitución de garantía económica de, al menos, el 7% de los costes de urbanización como máximo en el plazo de 1 mes desde la notificación de la inscripción de la junta de compensación en el Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Dicha garantía será constituida mediante aval bancario o certificado de seguro de caución por el importe del 7% de los costes de urbanización anteriormente avanzados.

Una vez se constituya la preceptiva junta de compensación se procederá a canjear y sustituir el aval que tiene ya constituido y fue presentado por Scancon, SA a favor del Ayuntamiento de Mijas en concepto de obras de infraestructura del sector, formalizado con fecha 8 de septiembre de 1989 (Anexo V), por otro que constituya la propia junta de compensación. En caso de que ello no fuese posible, por las razones que fueren, los costes financieros que se originen como consecuencia de la presentación del aval exigido en el artículo 130.g) de la LOUA mencionado anteriormente se repercutirán a la junta de compensación como un gasto más de la actuación.

Base 24. *Conservación de la urbanización*

1. Corresponderá en todo caso a la junta de compensación la conservación de las obras de urbanización hasta después de su recepción, expresa o presunta, por la Administración municipal, siempre que no estuviese constituida la Entidad Urbanística de Conservación.

2. Recibidas las obras de urbanización por el municipio, la junta de compensación se transformará en Entidad Urbanística de Conservación y quedará obligada a la conservación de la urbanización en los términos establecidos legalmente, de acuerdo con lo establecido por el planeamiento.

3. Los distintos propietarios del sector quedarán vinculados a dicha obligación de conservación en proporción a sus derechos, debiendo abonar las cuotas que al efecto se establezcan por la Entidad de Conservación en los términos previstos estatutariamente para el abono de las cuotas a la junta de compensación.

4. Tal obligación de los propietarios del sector de asumir la conservación de la urbanización se hará constar expresamente en las transmisiones de inmuebles que se operen, que deberán ser comunicadas en todo caso a la entidad, aplicándose lo previsto en los estatutos para las transmisiones de terrenos vigente la junta de compensación.

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones generales

Artículo 1. *Denominación*

La junta de compensación se denominará “Junta de compensación del Sector SUP S-6 ‘Peñablanca’ del PGOU de Mijas”.

Artículo 2. *Naturaleza*

La junta de compensación, en su calidad de entidad urbanística colaboradora, tendrá carácter administrativo y actuará bajo la tutela del excelentísimo Ayuntamiento de Mijas.

Artículo 3. *Normativa aplicable*

La junta de compensación se regirá por las bases y estatutos que hayan sido debidamente aprobados por el excelentísimo Ayuntamiento de Mijas, así como, subsidiariamente, por la legislación urbanística vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Con carácter supletorio, será de aplicación igualmente la Ley de Sociedades Anónimas.

Artículo 4. *Personalidad jurídica*

La junta de compensación gozará de personalidad jurídica propia e independiente desde la inscripción del acuerdo aprobatorio de su constitución en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga.

Artículo 5. *Domicilio*

1. Se establece como domicilio de la junta de compensación en el término municipal de Mijas, el sito en avenida de Méjico, edificio Doña Pía, local 9. CP 29650 Mijas-Pueblo (Málaga).

2. No obstante, se designa el despacho profesional del abogado don Ricardo Urdiales Gálvez, sito en Fuengirola, urbanización Puebla Lucía, con dirección postal: Avenida Clemente Díaz Ruiz, 10. CP 29640 Fuengirola (Málaga), como domicilio a efecto de notificaciones.

Estos domicilios podrán ser trasladados a otro lugar por acuerdo de la asamblea general, dando cuenta de ello, necesariamente, a los órganos urbanísticos competentes.

El quórum para adoptar el citado acuerdo será el ordinario al que se refiere el artículo 24.1 de los presentes estatutos.

Artículo 6. *Objeto y fines*

1. La entidad tendrá por objeto la ejecución, mediante el sistema de compensación, del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP S-6 “Peñablanquilla” del POU de Mijas, constituyendo fines y funciones primordiales de la misma para cumplir dicho objeto los siguientes:

- a) Agrupar a los propietarios de los terrenos comprendidos en el Ámbito que constituye el objeto de la junta de compensación, los cuales, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se integran en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios, llevando a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales precisas, que se practicarán de conformidad a lo establecido en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y normas complementarias, mediante el correspondiente proyecto de reparcelación, que será inscrito en el Registro de la Propiedad.
- b) Ejecutar, en el sector al que se refieren los presentes estatutos y a costa de los propietarios incluidos en el mismo, las obras definidas en el proyecto de urbanización que se apruebe, las cuales se podrán realizar por adjudicación directa o mediante concurso, concurso-subasta o subasta, de conformidad con lo que acuerde la asamblea general, asumiendo la responsabilidad por dicha ejecución.
- c) Solicitar del Ayuntamiento de Mijas la expropiación forzosa de terrenos en los supuestos contemplados por los artículos 135 de la LOUA, siendo beneficiaria la junta de compensación; teniendo igualmente tal carácter de beneficiaria en los casos en que los propietarios que no deseen adherirse a la entidad soliciten la expropiación de sus bienes o derechos.
- d) Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para obtener recursos económicos con los que atender la ejecución de las obras de urbanización con la garantía de los terrenos afectados.
- e) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los socios de la junta de compensación ante cualesquiera autoridades y organismos de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma de Andalucía o Ayuntamiento de Mijas, así como ante los jueces y tribunales, en todos sus grados y Jurisdicciones, frente a los particulares, actuando como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los presentes estatutos.
- f) Interesar el otorgamiento de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en las disposiciones legales.

- g) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la junta de compensación.
- h) Solicitar del señor Registrador de la Propiedad la constancia por nota marginal, y a los efectos de los artículos 133 de la LOUA y 168.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, de la afección real de los bienes y derechos comprendidos en el sector al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema.
- i) Adjudicar las parcelas que resulten del proyecto de reparcelación entre los miembros de la junta sin perjuicio de la ulterior ratificación por el Órgano Urbanístico de Control.
- j) Emitir títulos acreditativos de los porcentajes de participación que a cada uno de los miembros correspondan en los bienes que constituyan, en su caso, el patrimonio de la junta de compensación.
- k) Aprobar el proyecto de reparcelación correspondiente e interesar del Ayuntamiento de Mijas su ratificación, así como la aprobación del expediente de expropiación, en su caso.
- l) Interesar la inscripción de la junta de compensación en el Registro Mercantil de la provincia de Málaga para el supuesto de que se emitan obligaciones o se estime conveniente a otros efectos en los términos establecidos en el artículo 177 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- m) Recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización, interesando en su caso el auxilio del municipio para su exacción por vía de apremio.
- n) En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según las normas legales vigentes.

2. En el supuesto del apartado c) del número anterior, la expropiación forzosa se tramitará por el excelentísimo Ayuntamiento de Mijas, siendo beneficiaria de ella la junta de compensación, quien incorporará los terrenos expropiados a la gestión común.

3. Los terrenos expropiados serán adjudicados en el proyecto de reparcelación a los miembros componentes la junta de compensación en proporción al porcentaje de participación que les corresponda, salvo renuncia expresa a favor del resto de miembros de la junta de compensación.

Artículo 7. *Capacidad*

1. La junta de compensación tendrá personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines, con arreglo a lo dispuesto en los presentes estatutos y en la legislación urbanística aplicable.

2. La entidad podrá adquirir, poseer y enajenar bienes de su patrimonio, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

3. La incorporación de los propietarios a la junta de compensación no presupone la transmisión a la misma del dominio de los inmuebles afectados a los resultados de la gestión común, si bien la Entidad actuará como fiduciaria con poder dispositivo sobre dichas fincas incluidas en su ámbito espacial, en los términos previstos en el artículo 134.b de la LOUA, a cuyo efecto los terrenos quedan afectos al cumplimiento de los fines referidos en el artículo 6 de estos estatutos.

Artículo 8. *Tutela*

1. La junta de compensación actuará bajo la tutela del excelentísimo Ayuntamiento de Mijas, el cual controlará su gestión.

2. Corresponderán a dicha Administración, en ejercicio de su función tutelar, entre otras, las siguientes facultades:

- a) Fiscalizar la actividad de la junta de compensación.
- b) Tramitar y aprobar definitivamente los estatutos y bases de actuación de la junta de compensación, así como las modificaciones que esta pudiera acordar.

- c) Aprobar la constitución de la junta de compensación, remitiendo el acuerdo en que se formalice dicha aprobación, junto con la escritura pública de constitución de la entidad, al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción.
- d) Designar el representante de dicha Administración en la junta de compensación.
- e) Designar el representante de los propietarios minoritarios del sector si estos no lo hicieren en el plazo establecido para ello.
- f) Tramitar y aprobar, en su caso, el expediente de expropiación forzosa de los titulares de bienes y derechos, en los supuestos previstos en estos estatutos y en la legislación urbanística.
- g) Ratificar el proyecto de reparcelación aprobado por la junta conforme al trámite previsto en el artículo 136.2 de la LOUA y concordantes, y expedir los certificados que fueran necesarios para los correspondientes registros públicos, entre otros el Catastro y el Registro de la Propiedad.
- h) Utilizar la vía de apremio administrativo en los supuestos del artículo 28 de estos estatutos, en el caso de que así lo acuerde la Administración Municipal de forma expresa.
- i) Aprobar el proyecto de urbanización del ámbito conforme a lo dispuesto en el artículo 99 de la LOUA y concordantes.
- j) Inspeccionar la correcta ejecución, conforme al proyecto aprobado, de las obras de urbanización, pudiendo dictar orden de ejecución de las mismas, y proceder a su ejecución subsidiaria, en caso de incumplimiento, así como extender acta administrativa de su recepción y expedir la certificación correspondiente que acredite el cumplimiento por parte de los propietarios de sus deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
- k) Resolver los recursos de alzada que se formulen contra los acuerdos de la asamblea general.
- l) Aprobar la disolución de la junta de compensación.
- m) Convocar a los órganos de gestión y administración de la junta de compensación cuando lo estime necesario.
- n) Apoyar a la junta de compensación en sus relaciones con otras administraciones y con las compañías suministradoras y concesionarias de servicios.
- o) En general, cuantas facultades le estén atribuidas por estos estatutos o resulten de la normativa legal, urbanística y de régimen local, vigente.

Artículo 9. *Ámbito de actuación*

Se corresponde con el Sector SUP S-6 “Peñablancuilla” del PGOU de Mijas, con una superficie de 143.959 m² según el ámbito de actuación corregido del sector (Anexo I) y cuyos límites son los definidos en el PGOU: Norte, Sector SUP S-8; sur, terrenos de las unidades de ejecución UE S-2 y UE S-5; este, terrenos formados por SUNP S-2 y el SUP S-7 (RT); y oeste, Dominio Público Hidráulico y arroyo que lo separa de terrenos del Sector SUP S-5.

Artículo 10. *Duración*

La entidad tendrá duración indefinida hasta el cumplimiento total de su objeto social.

CAPÍTULO SEGUNDO

Miembros de la junta de compensación

Artículo 11. *Miembros*

1. Formarán parte de la junta de compensación:
 - a) El propietario de fincas incluidas en el Sector SUP S-6 del PGOU de Mijas que se relaciona en el documento que se une a estos estatutos como Anexo II, que ha tomado la iniciativa del sistema y que representa más del 50 por 100 de la propiedad total de la zona de actuación.

- b) Los demás propietarios que soliciten su ingreso en la junta de compensación, en los supuestos regulados en el artículo 129.3 de la LOUA.

En estos casos, la incorporación exigirá ostentar la propiedad de la finca incluida en la zona de actuación, aceptar los presentes estatutos y las bases de actuación de la junta de compensación y el porcentaje de participación de cada una de las fincas afectadas.

El propietario no promotor de la iniciativa podrá optar en su solicitud de incorporación entre proceder al abono de sus obligaciones económicas o bien, mediante compromiso formal, satisfacer dicha cantidad, junto con el resto que en el futuro le correspondan en razón a su pertenencia a la junta, mediante la aportación, en la reparcelación, de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de parte de las fincas que deban serle adjudicadas por el valor correspondiente a su deuda, según valoración de dichos derechos por la junta de compensación conforme a los criterios recogidos en sus Bases de Actuación.

- c) El excelentísimo Ayuntamiento de Mijas, como administración actuante y como titular del derecho de aprovechamiento que le corresponde.

- d) Las empresas urbanizadoras que puedan incorporarse con arreglo a lo previsto en estos estatutos.

2. El hecho de no presentar en el Registro General del Ayuntamiento de Mijas la solicitud a la que se refiere el apartado b) del punto 1 de este artículo en la forma y plazos previstos por el artículo 129.3 de la LOUA, así como no satisfacer las cantidades a que alude el párrafo tercero de esa misma letra sin asumir el compromiso de cesión de derechos resultantes de la reparcelación por valor suficiente para satisfacer las obligaciones económicas que le correspondan en razón a su pertenencia a dicha junta, facultará a la junta de compensación a acordar la reparcelación forzosa de los terrenos con cargo a los mismos.

Artículo 12. *Incorporación de empresas urbanizadoras*

La incorporación a la entidad de empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización requerirá acuerdo favorable de la asamblea general, con el quórum señalado en el artículo 24.2, en el que se determinarán las normas que regulen la incorporación. En este supuesto, la empresa urbanizadora estará representada en la junta por una sola persona física, conforme al artículo 166.f del Reglamento de Gestión Urbanística y deberá cumplir con los requisitos de incorporación que establezcan los estatutos.

La cuota de participación de tales empresas urbanizadoras se fijará en función de su aportación económica y la proporcionalidad de esta con el valor del suelo, calculado con arreglo a las estimaciones que se aprueben en el acuerdo de incorporación y se recojan en el proyecto de reparcelación.

Las condiciones y requisitos exigidos a las empresas urbanizadoras:

Deberán garantizar la gestión y la financiación de la unidad de actuación en la forma y cuantía que determine en su caso la junta de compensación.

Deberán aportar experiencia mediante relación detallada de sus actuaciones.

Justificación profesional mediante currículum profesional de los responsables directos de la actuación.

Justificación técnica mediante relación de activos materiales y equipos técnicos que directamente o de forma indirecta deban intervenir en la ejecución de los trabajos.

Justificación económica y financiera mediante los estados financieros necesarios para determinar su solvencia y capacidad.

Artículo 13. *Derechos y obligaciones*

1. Los miembros de la entidad tendrán los siguientes derechos:

- a) Participar, con voz y voto, en las asambleas generales, en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

- b) Elegir y ser elegibles miembros de los órganos rectores de la entidad.
 - c) Presentar proposiciones y sugerencias.
 - d) Participar en los beneficios que se obtuvieran por la entidad, como resultado de su gestión urbanística, en proporción a las cuotas finales de las que resulten adjudicatarios.
 - e) Obtener información puntual y detallada de la actuación de la junta de compensación y de sus órganos rectores.
 - 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 los presentes estatutos.
 - g) Los demás derechos que les correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes estatutos y en las disposiciones legales aplicables.
2. Los socios de la junta de compensación vendrán obligados a:
- a) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.
 - b) Otorgar y entregar a la junta cuantos documentos se requieran por esta por estimarse necesarios para el cumplimiento de sus fines, cuando fueren requeridos para ello.
 - c) Especialmente, los propietarios no promotores deberán hacer entrega a la junta de compensación, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de su solicitud de incorporación a la misma, los documentos acreditativos de su titularidad, y, si los terrenos estuviesen gravados, deberá acompañarse una 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.
Esta obligación incluye igualmente la de otorgar, en su caso, los documentos necesarios para formalizar las cesiones gratuitas de espacios viales, zonas verdes públicas, equipamientos, etc., resultantes del planeamiento urbanístico; ello sin perjuicio del proyecto de reparcelación que ha de ser sometido a la aprobación de la junta de compensación y a su ratificación por el Ayuntamiento de Mijas.
 - d) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la asamblea general o la junta de delegados y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos y acciones legales a los que hubiera lugar.
 - e) Comunicar, en el momento de su incorporación, a la junta de compensación, un domicilio a efecto 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 de compensación, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija.
 - f) 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 junta de delegados la cuantía correspondiente a cada miembro, en función de su cuota de participación.
 - g) Abonar las cantidades que les correspondan, igualmente en proporción a su cuota de participación, para satisfacer el importe de las obras de urbanización y demás gastos de la actuación en los términos establecidos por el artículo 113 de la LOUA y el 28 de los presentes estatutos; así como los costos de conservación de tales obras y hasta la recepción de las mismas por el Ayuntamiento.
 - h) Regularizar, en su caso, 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 la junta de delegados, notificando al Presidente de esta cualesquiera incidencias que se produjeran en la titularidad de los bienes y derechos.
 - i) Designar, en los supuestos de copropiedad, una persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones previstos en estos estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquéllos; verificando dicha designación en caso de no existir acuerdo entre los interesados, el órgano urbanístico de control, a favor necesariamente de uno de los copropietarios.

Igualmente deberán designar persona física que ostente su representación ante la junta las personas jurídicas titulares de terrenos o derechos incluidos en el sector.

3. La condición de socio de la junta de compensación es inherente a la titularidad de los bienes y derechos afectados, por lo que en caso de transmisión inter-vivos o mortis-causa de la propiedad de aquellos opera automáticamente la subrogación de los derechos y obligaciones del transmitente; a tal efecto, en el supuesto de que alguno de los socios tuviera el propósito de proceder a la enajenación parcial o total de los terrenos de su propiedad aportados a la junta de compensación, o de la cuota que en ésta le hubiese sido atribuida, deberá notificarlo con quince días de antelación al Presidente, indicando los datos personales del nuevo titular. Asimismo, en la escritura pública de compraventa, a cuyo otorgamiento concurrirá el Presidente de la junta o persona designada por este, se hará constar que el comprador conoce la existencia de la junta de compensación dando su conformidad a lo actuado por la junta hasta ese momento, la afección de los terrenos a la misma, la cuota correspondiente, la subrogación real y que el terreno se halla al corriente en el pago de las obligaciones de la misma, probándolo mediante incorporación a la escritura de certificado en este sentido emitido por la junta de compensación.

Faltando alguno de los requisitos del párrafo precedente, se seguirá considerando como titular de los derechos y obligaciones el socio transmitente, y ello sin perjuicio de la continuidad de la afección de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, respondiendo estos de forma directa, con independencia de quien sea su nuevo titular.

4. Los socios responderán con todos sus bienes presentes y futuros, del cumplimiento de las obligaciones derivadas de su pertenencia a la junta de compensación.

5. Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la junta de compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

6. Los titulares de derechos reales limitativos del dominio sobre las fincas del sector estarán representados por los propietarios de estas, sin perjuicio del derecho de dichos titulares a recibir el beneficio económico que se derive de su derecho.

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

8. En el caso de que los bienes o derechos integrados fueren a una persona jurídica, se tendrá a esta por miembro de la junta, si bien deberá designar previamente una persona física que cuente con poder suficiente para que actúe como su representante a todos los efectos ante la junta de compensación.

Igualmente, en el caso de cotitularidad de bienes o derechos, la comunidad, que será considerada como miembro en todo caso, deberá designar una persona física que la representará a todos los efectos ante la junta de compensación.

CAPÍTULO TERCERO

Gobierno de la junta de compensación

Artículo 14. *Órganos de gestión y administración de la junta de compensación*

1. Preceptivamente, la junta de compensación se regirá por los siguientes órganos:

- 1) Asamblea general.
- 2) Junta de delegados.
- 3) Presidente.
- 4) Secretario.

2. Potestativamente, cuando lo estime conveniente la asamblea general, con el quórum señalado en el artículo 24.3, podrá designarse un Gerente, con las facultades que expresamente se determinen.

Artículo 15. *Asamblea general*

1. Estará constituida por todos los asociados y un representante del Ayuntamiento, designado por este, y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia.
2. Todos los asociados, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión, quedan sometidos a los acuerdos válidamente adoptados.

Artículo 16. *Reuniones*

1. La asamblea general celebrará reuniones ordinarias dos veces al año, y reuniones extraordinarias cuando lo estimen necesario el Presidente o la junta de delegados, o lo soliciten por escrito propietarios que representen al menos una tercera parte de las cuotas de participación o el representante de la Administración.
2. En el caso de que la instancia de reunión extraordinaria proceda de los propietarios con el porcentaje previsto o del representante de la Administración, la solicitud deberá dirigirse al Presidente de la entidad por escrito en el que se hará constar la identificación del promotor o promotores de la iniciativa, con la participación que les corresponda en la junta en el caso de solicitud por los propietarios, así como los asuntos a tratar. Transcurrido el plazo de diez días hábiles desde la entrada en el registro de la entidad de la solicitud sin que el Presidente se haya manifestado al respecto, los promotores podrán proceder a efectuar dicha convocatoria directamente, dando cumplimiento a lo previsto en el artículo 21 de estos estatutos.
3. Las reuniones ordinarias se celebrarán una dentro del primer trimestre de cada año natural y otra durante el último trimestre.
4. En dichas reuniones, además de los asuntos que se señalen en la convocatoria, se tratará especialmente:

En la primera, de la aprobación de la memoria y cuentas del ejercicio anterior, y

En la segunda, del presupuesto de gastos e inversiones para el ejercicio siguiente, de las cuotas provisionales o complementarias, a satisfacer durante el mismo, así como del nombramiento de los censores de cuentas para dicho ejercicio y de la designación de los miembros de la junta de delegados cuya renovación proceda.

Artículo 17. *Facultades*

Corresponderán a la asamblea las facultades siguientes:

- a) Modificación de los estatutos, sin perjuicio de la aprobación del órgano tutelar, cuando proceda.
- b) Acordar, bien la reparcelación forzosa de los terrenos del sector de los propietarios no integrados que no hubieren optado en forma y plazo por instar la expropiación de sus propiedades o por solicitar su incorporación a la junta, o bien acordar la expropiación de dichos terrenos en tales supuestos.
- c) Adjudicación de los proyectos de reparcelación y de urbanización.
- d) Acordar la aprobación del proyecto de reparcelación y su remisión al Ayuntamiento de Mijas para su ratificación.
- e) Acordar la presentación del proyecto de urbanización al excelentísimo Ayuntamiento de Mijas, para su aprobación.
- f) Nombramiento y cese de las personas encargadas del gobierno y administración de la entidad.
- g) Distribución de las cargas y beneficios del planeamiento entre los asociados, a reserva de la aprobación por el órgano urbanístico competente.
- h) Aprobación de los presupuestos de los cargos e inversiones.
- i) Fijación de los medios económicos y aportaciones, tanto ordinarias como extraordinarias.
- j) Contratación de créditos para realizar las obras de urbanización, con garantía, incluso hipotecaria, de los terrenos incluidos en el sector.



- k) Adjudicación de las obras de urbanización y ejecución por gestión privada de las obras de urbanización.
- l) Incorporación de empresas urbanizadoras.
- m) Edificación de los solares resultantes.
- n) Aprobación de la memoria anual y de las cuentas.
- o) Propuesta de disolución de la junta de compensación.

Cualesquiera otros asuntos que afecten con carácter relevante a la vida de la entidad, así como cuantas facultades permita la legislación a la junta de compensación y no estén atribuidos estatutariamente a otro órgano.

Artículo 18. *Junta de delegados*

1. La junta de delegados, como órgano del gobierno y administración de la junta de compensación, estará sujeta en todo momento a la superior competencia de la asamblea general.

2. La junta de delegados estará compuesta por el Presidente, tres vocales, de los cuales uno de ellos representará a los pequeños propietarios, el representante del Ayuntamiento y el Secretario, el cual formará también parte de la junta, con voz pero sin voto.

El asesor jurídico de la misma, que deberá ser letrado en ejercicio, que además de realizar su labor asesora en general, auxiliará al Secretario cuando no concurra en él dicho cargo, en la elaboración y redacción de las actas de las reuniones de la asamblea general y de la junta de delegados.

En supuesto del artículo 12 de estos estatutos se integrará en la junta de delegados el representante designado por la empresa urbanizadora incorporada a la junta de compensación.

3. Todos los miembros electivos de la junta de delegados, salvo el Presidente, no tendrán porqué ser propietarios de fincas del sector y serán elegidos por la asamblea general, por mayoría de cuotas de participación, con indicación de expresa de los respectivos cargos.

4. Los miembros de la primera junta de delegados serán designados en la escritura de constitución de la junta de compensación, con indicación de los cargos específicos que deban ostentar en aquella y con los requisitos del apartado 3 anterior.

5. Corresponden a la junta de delegados 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 a esta; siendo funciones específicas de la misma:

- a) Acordar las convocatorias de las reuniones de la asamblea general, tanto ordinarias como extraordinarias, y ejecutar los acuerdos adoptados por la misma.
- 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, así como los presupuestos extraordinarios y aplicarlos en la medida correspondiente.
- d) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos, y acordar la formulación de recursos ordinarios, especiales y extraordinarios, ante cualquier jurisdicción y, en general, desarrollar absolutamente todas las facultades previstas en las leyes procesales, incluso allanarse, desistir y transigir; pudiendo acordar el otorgamiento de poderes a favor de abogados y procuradores.
- e) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada.
- f) Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, ingresando y retirando fondos de ellos a su conveniencia.
- g) Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualquiera de sus cajas, bancos de carácter oficial o privado, cajas de ahorro, sociedades, empresas, particulares, etc.

- h) Proponer a la asamblea general las cuotas de participación correspondientes a los socios de la junta de compensación, así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o incorporaciones o a consecuencia de operaciones de compensación.
 - i) Nombrar y separar al personal administrativo o laboral al servicio de la junta de compensación, y fijar su retribución y régimen de trabajo.
 - j) Fijar las cantidades para atender a los gastos comunes y de urbanización, así como la forma y plazos en que han de satisfacer y proceder contra los socios morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan.
 - k) Notificar a los órganos urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efecto ante aquellos.
 - l) Proponer a la asamblea general, el traslado del domicilio de la junta de compensación, y notificar a los órganos urbanísticos y a los socios dicho cambio.
 - m) Informar y proponer, a la asamblea general, la resolución de las alegaciones formuladas al proyecto de parcelación.
 - n) Cuantas facultades resulten de la legislación urbanística y de los presentes estatutos.
6. Los cargos de la junta de delegados tendrán una duración de dos años.
7. Las vacantes que se produzcan durante el mandato de la junta, serán cubiertas provisionalmente, entre asociados, por la propia junta, ínterin no se convoque la asamblea general o por los propietarios agrupados, si la vacante se refiriera a delegado designado por dicho procedimiento. En todo caso, la convocatoria deberá celebrarse en el plazo máximo de tres meses y el elegido ostentará el cargo por el plazo que faltare transcurrir al sustituido.
8. Los miembros de la junta podrán, al cesar, ser reelegidos.
9. La asamblea o los propietarios agrupados, podrán relevar de sus funciones, con el quórum del artículo 24.2, a todos o algunos de los delegados elegidos, con simultánea designación de los sustituidos.
10. La junta de delegados se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la entidad, a iniciativa del Presidente o a petición de dos de sus miembros; y, en todo caso, celebrará sesión por periodicidad no superior a dos meses.
11. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el secretario con un mínimo de diez días hábiles, considerándose válida la realizada por medios telemáticos a los miembros que expresamente y por escrito hubieran admitido tal posibilidad.
- Si, estando presentes o representados la totalidad de los miembros de la junta de delegados, acordaren celebrar sesión de la misma, podrá realizarse sin previa convocatoria.

Artículo 19. *Presidencia*

1. La Presidencia de la entidad y de sus órganos colegiados de gobierno y administración, corresponderá al miembro de la junta de delegados que designe la asamblea en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones.
2. El Presidente tendrá las siguientes atribuciones:
 - a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la asamblea general y de la junta de delegados, dirigir las deliberaciones y dirimir los empates con voto de calidad; pudiendo ser sustituido, en caso de ausencia justificada, por otro de los asistentes que designe la mayoría de los miembros presentes.
 - b) Ostentar 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 de la junta de delegados, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.

- d) En la forma que la junta de delegados 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 mediante talones; cheques y demás documentos de pago; firmar la correspondencia, recibos y resguardos; librar, aceptar, endosar, anular y descontar efectos mercantiles; protestar por falta de aceptación o de pago de letras de cambio; y, en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas por la actividad de la junta de compensación.
 - e) Ejecutar y hacer cumplir los cuerdos de la asamblea general y de la junta de delegados.
 - f) Ejecutar toda clase de gestiones y formular escritos de cualquier naturaleza ante los organismos, entidades y autoridades de la Administración Pública, así como ejercer cualesquiera actos respecto a los particulares.
 - g) En caso de urgencia, otorgar poderes notariales a favor de abogados y procuradores, con la amplitud necesaria, debiendo dar cuenta a la junta de delegados en la primera reunión que celebre.
 - h) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la asamblea general o la junta de delegados.
3. En casos de ausencia o enfermedad, el Presidente será sustituido por el miembro de la junta de delegados de mayor edad, excluido el que actúe como secretario.

Artículo 20. *Secretario*

1. Actuará de Secretario de la asamblea y de la junta de delegados quien designe la asamblea en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones, no necesariamente de entre los socios.

El quórum para adoptar el citado acuerdo será el ordinario al que se refiere el artículo 24.1 de los presentes estatutos.

2. El Secretario levantará acta de las reuniones tanto de la asamblea general como de la junta de delegados, organizará los servicios de régimen interior, realizará, por orden del Presidente, los actos de gestión y cuidará de los fondos sociales, actuando como Tesorero de la entidad, salvo que este último cometido le sea confiado expresamente por la junta de delegados a otro de sus miembros.

3. En caso de urgencia o enfermedad, el Secretario será sustituido por el miembro de la junta de delegados de menor edad, excluido el Presidente.

CAPÍTULO CUARTO

Convocatoria y régimen de sesiones

Artículo 21. *Requisitos de la convocatoria*

2. Los órganos colegiados serán convocados por el Secretario por orden del Presidente, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 16.2 de los presentes estatutos para la asamblea.

3. La convocatoria expresará los asuntos a que se han de circunscribir las deliberaciones y los acuerdos, así como el lugar, día y hora de la reunión.

4. La convocatoria para la asamblea general se hará mediante cédula, remitida por correo certificado con ocho días de antelación al menos, a los domicilios designados por los asociados.

Artículo 22. *Constitución*

1. La asamblea quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurren a ella, por sí o por representación, socios que representen al menos la mayoría de cuotas de participación de la unidad. En segunda convocatoria, que se celebrará media hora después de la primera, será válida la constitución de la asamblea, cualquiera que sea el número de asociados concurrentes a la misma y el número de cuotas de participación que representen.

2. La junta de delegados quedará válidamente constituida media hora después de la fijada en la convocatoria, siempre que los asistentes representen la titularidad de más de la mitad de las cuotas de participación.

Artículo 23. *Asistencia social*

No obstante lo dispuesto, en los artículos anteriores, los órganos colegiados se entenderán convocados y quedarán válidamente constituidos para tratar de cualquier asunto de su competencia, siempre que se hallen presentes o representados todos sus miembros y así lo acuerden por unanimidad.

Artículo 24. *Adopción de los acuerdos*

1. QUÓRUM ORDINARIO

Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas de participación presentes o representadas, computándose las participaciones en la forma señalada en estos estatutos, con las excepciones que se determinan en el apartado siguiente, teniendo en caso de empate, el voto del Presidente, calidad dirimente.

2. QUÓRUM ESPECIAL

Requerirán el voto favorable de socios que representen dos terceras partes del total de cuotas de participación las siguientes actuaciones:

- a) Modificación de los estatutos y programas de actuación, salvo lo establecido en el artículo 5.2 de los presentes estatutos.
- b) Establecimiento de aportaciones extraordinarias.
- c) Solicitud de créditos y gravamen de terrenos.
- d) Incorporación de empresas urbanizadoras.
- e) Revocación, antes de plazo, del mandato de los cargos directivos.
- f) Aquellos otros acuerdos para los que estatutariamente se requiera dicha mayoría.

3. UNANIMIDAD

Solo se requerirá el voto unánime en los casos previsto en las bases de actuación y estatutos de la entidad.

4. Para la acordar la aprobación del proyecto de reparcelación así como su remisión al Ayuntamiento de Mijas para su ratificación, será necesario el voto favorable de los socios que representen más del cincuenta por ciento de las cuotas de participación.

Cuando por cualquier causa y tras dos votaciones no pudiera alcanzarse la aprobación del proyecto de reparcelación en el seno de la asamblea, el mismo deberá elevarse, a iniciativa de la asamblea, de la junta de delegados o de los propietarios que lo hubieran apoyado o a requerimiento del Ayuntamiento, a esta Administración para su examen y aprobación con las modificaciones que, por razones de legalidad, fueran procedentes.

Artículo 25. *Cuotas de participación*

1. La participación de los asociados en la junta de compensación en los derechos y obligaciones comunes vendrá definida por la cuota o porcentaje sobre el total que a cada uno corresponda.

2. Para fijar las respectivas cuotas se atenderá al porcentaje que represente la superficie de las fincas aportadas a la junta de compensación por cada uno de los propietarios integrados en la misma, con sujeción a lo establecido en el artículo 167 del Reglamento de Gestión Urbanística y en las bases de actuación de la junta de compensación.

3. Las cuotas resultantes de la aplicación de los criterios anteriores definirán el voto porcentual de cada uno de los asociados de la junta de compensación y su participación en los derechos y obligaciones establecidas en estos estatutos y en la adopción de acuerdos.

4. A los efectos de quórum, las cuotas de participación correspondientes a las fincas pertenecientes a la entidad, en virtud de adquisición, como beneficiaria de la expropiación, se atribuirán a los propietarios asociados, en proporción a sus respectivas cuotas de participación, con arreglo a los cuales hubieran contribuido a sufragar el coste de la expropiación.

5. Las cuotas de participación de los titulares de derechos urbanísticos no propietarios serán calculadas en proporcionalidad al aprovechamiento que le corresponda en la junta de compensación.

Todo este procedimiento se desarrollará de conformidad con el apartado f) del artículo 130.2.A de la LOUA.

Artículo 26. *Cotitularidad*

Los cotitulares de una finca o cuota de participación ejercerán sus facultades de asociados según lo previsto en el artículo 11 de estos estatutos.

Artículo 27. *Actuación de la junta de delegados*

Los acuerdos de este órgano social serán adoptados por mayoría de asistentes y dirimirá los empates el voto de calidad del Presidente o quien lo sustituya.

CAPÍTULO QUINTO

Régimen económico

Artículo 28. *Medios económicos*

1. Estarán constituidos por las aportaciones de los miembros, que podrán consistir en:

- Aportaciones de terrenos y derechos afectados por el sector; ó
- Cuotas aportadas por los miembros.

Así como por los créditos que se concierten con la garantía de los terrenos incluidos en el sector.

2. Las cuotas de los socios serán de dos clases:

- a) Ordinarias o de gestión, destinadas a sufragar los gastos generales de la junta de compensación.
- b) Extraordinarias, con destino al pago de justiprecios o indemnizaciones de bienes y derechos pertenecientes a propietarios en los casos en que se acuerde la expropiación previstos en la legislación y en los presentes estatutos.

3. Serán gastos de la junta de compensación los previstos en la legislación, en las bases de actuación y en los presentes estatutos; y en particular:

A. ORDINARIOS

- a) Promoción de la actuación urbanística.
- b) Financiación de las obras de urbanización, entre los que se incluyen necesariamente los previstos en el artículo 113 de la LOUA, y de las que acuerden los órganos de gobierno de la entidad.
- c) Gastos de conservación de la urbanización ejecutada hasta su recepción por la Administración.
- d) Abono de los honorarios profesionales correspondientes a los instrumentos de planeamiento, gestión y asesoramiento de la actuación urbanística, gastos de administración y personal al servicio de la junta de compensación, etc.
- e) Funcionamiento de los órganos de gobierno y administración.
- f) Cuantos vengán exigidos por el cumplimiento del objeto de la junta de compensación.

B. EXTRAORDINARIOS

- a) Financiación de obras de urbanización que acuerden los órganos de gobierno de la entidad.

- b) Indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos.
- c) Cuantos excedan de la gestión ordinaria de la entidad.

4. Igualmente, se considerarán gastos de la junta de compensación los previos a su constitución soportados por los promotores de la iniciativa directamente relacionados con la misma, tales como los de elaboración del plan parcial, redacción de los proyectos de bases y estatutos, etc., teniendo derecho los propietarios que los hubieran abonado a ser reintegrados por la entidad en la cuantía que exceda de lo que les hubiera correspondido en virtud de su cuota de participación.

5. Corresponderá a la junta de compensación la prestación de las garantías económicas previstas por la legislación para asegurar sus obligaciones de urbanización, debiendo igualmente los miembros contribuir, conforme a su cuota de participación, en la prestación de tal garantía si la misma se prestase mediante consignación de su importe, considerándose en todo caso gastos ordinarios de la junta los derivados de la constitución de dicha garantía cualquiera que sea su forma.

6. Los presupuestos ordinarios y extraordinarios, correlativos a los gastos de la junta de compensación, serán aprobados por la misma y la distribución de las aportaciones entre los asociados se efectuará en proporción al derecho o interés de cada miembro, definido por las cuotas de participación de que sea titular.

Artículo 29. *Recaudación*

1. La junta de delegados, al señalar las cantidades que deban satisfacer los asociados en función del presupuesto aprobado por la asamblea general, definirá la forma y condiciones de pago de aquellas, y la cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas de participación de cada propietario en la entidad.

2. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los socios se realizará en el plazo del mes siguiente a la fecha de la notificación del acuerdo de la junta de delegados acordando el pago, mediante ingreso de la cantidad correspondiente en la cuenta bancaria de la que dispondrá la entidad. Una vez transcurrido el citado plazo de pago en periodo voluntario, el socio moroso incurrirá en un recargo por intereses de demora calculado al tipo de interés de demora que para cada año se apruebe en la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

El referido interés se calculará desde el día siguiente a aquel en que terminó el plazo de pago en periodo voluntario hasta el día en que se ingrese el importe de las cuotas o derramas en los fondos de la junta.

3. Transcurrido el plazo de pago en periodo voluntario, la junta de delegados procederá a requerir fehacientemente al socio moroso, concediéndosele el plazo de un mes para que proceda al ingreso.

4. Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago de la aportación adeudada y de los intereses devengados, la junta de delegados procederá contra el socio moroso por vía de apremio administrativo, formulando la petición correspondiente al Ayuntamiento de Mijas, por vía ejecutiva o utilizando el derecho de expropiación forzosa a que se refiere el apartado c) del párrafo 1 del artículo 6 de estos estatutos. A tal efecto se expedirá por el secretario de la junta de delegados, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación que tendrá eficacia ejecutiva a los indicados efectos.

Igualmente, podrá procederse contra el socio moroso por vía de la jurisdicción ordinaria.

5. Los fondos de la junta de compensación serán custodiados en establecimientos bancarios, designados por la junta de delegados, a nombre de la entidad. Para disponer de los fondos será necesaria la firma del Secretario-Tesorero de la entidad, o del miembro de la junta encargado específicamente por esta de la custodia de fondos, y por el Presidente o quien haga sus veces.

Artículo 30. *Funcionamiento*

1. La entidad funcionará con arreglo a las normas de economía, celeridad y eficacia y mediante la prestación personal de sus asociados, salvo que dicha prestación fuere insuficientes o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales.

2. Si se designase un gerente, será retribuido en la cuantía que determine la junta de delegados, dentro de los recursos económicos autorizados por la asamblea general.

CAPÍTULO SEXTO

Actas y contabilidad

Artículo 31. *Actas*

1. De cada reunión de la asamblea y de la junta de delegados se levantará el acta correspondiente, en la que se harán constar los asuntos tratados, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones si las hubiere, debiendo ser firmadas por el Presidente y el Secretario de la entidad.

2. Los acuerdos de la asamblea y de la junta de delegados se transcribirán en el libro de actas, debidamente diligenciado. En todo caso, la junta de compensación podrá optar por la aplicación de sistemas informáticos, conservando las actas en un archivador una vez firmadas en todas sus hojas por el Presidente y el Secretario.

3. A requerimiento de los socios o de los órganos urbanísticos deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del libro o archivador de actas, que serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

4. En lo no previsto a este respecto será de aplicación supletoria la Ley de Sociedades Anónimas.

Artículo 32. *Contabilidad*

1. La entidad llevará la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados para que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse. También podrá optarse por la utilización de sistemas informáticos en la contabilidad de la entidad.

2. Obligatoria, la contabilidad constará como mínimo de libros de ingresos, gastos y caja.

3. La contabilidad de la entidad estará a cargo del Secretario, salvo que se hubiere nombrado un Gerente, en cuyo supuesto corresponderá a éste, bajo la inspección del Secretario o del miembro de la junta de delegados designado para la custodia de fondos y, en todo caso, del Presidente.

CAPÍTULO SÉPTIMO

Régimen jurídico

Artículo 33. *Recursos*

1. Los actos y acuerdos de los órganos de la entidad serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de los órganos urbanísticos. Ello sin perjuicio de los recursos y acciones legales que a continuación se indican.

2. Los acuerdos adoptados por la junta de delegados, que no hayan sido sometidos a la asamblea o ratificados por esta, podrán ser impugnados por los socios de la junta de compensación ante la asamblea general, dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a la notificación de aquéllos, debiendo resolver la asamblea general en el término de tres meses a partir de la formulación del recurso. En el supuesto de no adoptarse acuerdo por la asamblea general en el plazo indicado, se entenderá desestimado el recurso.

3. Contra los acuerdos, expresos o tácitos de la asamblea general, podrá formularse recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Mijas, dentro del plazo establecido en el artículo 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Dicho plazo comenzará a computarse desde la fecha

de notificación del acuerdo, o desde la fecha en que se adoptó el mismo si el recurrente hubiera estado presente.

4. Será requisito para la formulación del recurso de alzada a que se refiere el párrafo 3 anterior que el socio recurrente haya votado contra el acuerdo que se impugne, en el supuesto de haber concurrido, por sí o por representación, a la sesión de la asamblea general en la que se hubiere adoptado el acuerdo.

5. La interposición del recurso no producirá la suspensión de la ejecutividad de los acuerdos.

CAPÍTULO OCTAVO

Disolución y liquidación

Artículo 34. Normas sobre disolución de la junta

1. Son causas de disolución de la junta:

- Por mandato judicial o por prescripción legal.
- Por resolución firme de la Administración actuante por incumplimiento del plazo previsto para la constitución de la garantía económica del 7% de los costes de urbanización, de 1 mes desde la notificación de la inscripción de la junta de compensación en el Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- Cuando la junta haya realizado el objeto para el que se creó.
- En forma voluntaria, por acuerdo de la asamblea general adoptado con el quórum del 80%, sin perjuicio del cumplimiento, por subrogación, de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias a que hubiera lugar. La disolución voluntaria dará lugar a la extinción de la personalidad jurídica o a la transformación de la junta en sociedad civil o mercantil.

2. En los dos últimos supuestos del número anterior, la disolución habrá de ser aprobada por la Administración actuante.

No obstante lo anterior, la disolución de la junta de compensación como tal entidad no podrá producirse hasta tanto no se constituya una entidad urbanística de conservación, bien mediante la transformación de la junta de compensación o por creación de la misma a los fines de conservación.

Artículo 35. Normas sobre liquidación de la junta

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

- El Consejo Rector procederá a la liquidación, de acuerdo con las instrucciones recibidas de la asamblea general.
- Los bienes, metálico o cargas que resulten de la liquidación final, habrán de repartirse entre los socios en proporción a su participación en la entidad urbanística.

CAPÍTULO NOVENO

Transformación en entidad urbanística de conservación

Artículo 36. Entidad urbanística de conservación

1. Cumplidos los fines expresados en los presentes estatutos, habiéndose finalizado las obras de urbanización y practicada la liquidación definitiva de las mismas que corresponda, la junta acordará necesariamente su transformación en entidad urbanística de conservación, quedando, en consecuencia, vinculados los propietarios al cumplimiento del deber de conservación de la urbanización, debiendo costear los gastos inherentes al mismo, y ello en los términos previstos en las bases de actuación de la entidad.

Disposición adicional única

1. Dentro del plazo establecido en el requerimiento que, en su caso, practique el Ayuntamiento de Mijas a los promotores de la actuación, y, en su defecto, dentro de los dos meses siguientes a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de las bases de actuación y de los estatutos de la junta de compensación, se procederá al otorgamiento de la escritura pública de constitución de la entidad, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 163 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. Durante el trámite de información pública del acuerdo municipal de aprobación inicial de los bases y estatutos, los propietarios que no deseen formar parte de la junta, podrán sin perjuicio de la libre transmisión de sus terrenos, solicitar la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de la junta, quedando inmediatamente excluidos de la misma.

3. Los promotores de la actuación designarán notario autorizante, así como lugar, fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública, y lo notificarán a los demás socios no excluidos, con una antelación de ocho días a la fecha en que haya de procederse a dicho otorgamiento.

4. Los propietarios que no concurran al otorgamiento de la escritura de constitución podrán incorporarse a la junta de compensación en el plazo de un mes contado a partir del día de la constitución mediante escritura de adhesión.

5. La escritura de constitución deberá contener, al menos, las siguientes circunstancias:

- a) Relación de propietarios que sean socios de la junta de compensación, así como de los no incorporados a la misma.
- b) Relación de la totalidad de los bienes y derechos integrados en la unidad de actuación.
- c) Personas designadas para ocupar los cargos de la junta de delegados.
- d) Acuerdo de constitución.
- e) Estatutos y bases de actuación de la junta de compensación.

6. Una copia autorizada de la escritura de constitución –y de las de adhesión, en su caso– se presentará en el Ayuntamiento de Mijas, que adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio en el plazo de treinta días siguientes.

7. Aprobada la constitución de la junta de compensación, el Ayuntamiento de Mijas procederá a su inscripción en el Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, archivándose en este un ejemplar de los estatutos de la junta de compensación, autorizado por funcionario competente.

8. Una vez inscrita la junta de compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, el Ayuntamiento de Mijas lo notificará al Presidente de aquella.

9. En lo no previsto expresamente en los presentes estatutos será de aplicación lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en los reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística, así como en la demás legislación urbanística y administrativa de directa aplicación y, en su defecto, en la Ley Reguladora de las Sociedades Anónimas.

Lo que se hace público para general conocimiento, hallándose de manifiesto el expediente en el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Mijas, significándose que las alegaciones que deseen formular podrán presentarse en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento, durante el plazo de un mes, que empezará a contar a partir del día siguiente al de la publicación del presente edicto y finalizará el día que termine el plazo de la última publicación que se efectúe, según lo dispuesto en el artículo 161.3 del Reglamento de Gestión Urbanística y en el artículo 129.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Mijas, 4 de septiembre de 2018.

El Alcalde-Presidente, PD, el Concejal de Urbanismo, Decreto número 22.295, de 13 de septiembre de 2016, firmado: Andrés Ruiz León.

6293/2018