

ADMINISTRACIÓN LOCAL

MIJAS

Edicto

La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 19 de diciembre de 2018, adoptó el siguiente acuerdo en relación con el expediente 596, correspondiente a los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación de la UE-1 del Sector UE M-6 “Camino Fuente del Algarrobo I”:

Único: Aprobar la propuesta de acuerdo en los términos expuestos.

“Único: Aceptar la iniciativa e iniciar el procedimiento para el establecimiento del sistema con la aprobación inicial del proyecto de estatutos y bases de actuación, e iniciar el trámite de información pública, por plazo de un mes, con notificación a las personas propietarias afectadas que no hayan suscrito la iniciativa.

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UE-1 DEL SECTOR UE-M06 (OP) “CAMINO FUENTE DEL ALGARROBO I” DEL PGOU DE MIJAS

CAPÍTULO I

Denominación, objeto y duración

Artículo 1. Denominación

Para la ejecución de la UE-1 del Sector UE-M06 (OP) “Camino Fuente del Algarrobo I” del PGOU de Mijas por el sistema de compensación, se constituye la Junta de Compensación de la UE-1 del Sector UE-M06 “Camino Fuente del Algarrobo I”.

Dicha Junta se regirá por lo dispuesto en la legislación aplicable y por lo que se prevé en los presentes estatutos.

Artículo 2. Naturaleza y capacidad

La Junta de Compensación, en su calidad de entidad urbanística colaboradora, tendrá carácter jurídico administrativo, y gozará de personalidad jurídica desde la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras de la Consejería de Medio Ambiente Y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, conforme dispone el artículo 111 de la LOUA.

Artículo 3. Domicilio

Se establece el domicilio de la entidad en calle Viento del Sur, Centro Comercial Atalayas Ribera, local número 1, código postal 29649 Mijas-Costa (Málaga).

A efectos de notificaciones se señala como domicilio:

Calle Poeta García Lorca, número 1, bajo, Puente Genil, código postal 14500 (Córdoba).

Artículo 4. Objeto

El objeto de la Junta de Compensación es la gestión y ejecución de la urbanización de la UE-1 del Sector UE-M06 “Camino Fuente del Algarrobo I” del PGOU de Mijas, tal como ha quedado delimitada en el expediente de delimitación de Unidades de Ejecución, número expediente 556, definitivamente aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local con fecha 21 de diciembre de 2011 y publicado en el *Boletín Oficial de la Provincia de Málaga*, del día 20

de febrero de 2012, y todos los actos relativos a la actuación compensatoria de los terrenos de la UE-1, pormenorizadamente ordenados por el estudio de detalle del Sector UE-M06 “Camino Fuente del Algarrobo I” y de las modificaciones definitivamente aprobadas del mismo de conformidad con las bases de actuación.

Artículo 5. *Fines*

Además de los establecidos por la normativa urbanística, serán fines primordiales de la Junta de Compensación los que se enuncian a título indicativo, que no limitativo, los siguientes:

1. Redactar e impulsar la tramitación del proyecto de urbanización y de reparcelación hasta la aprobación definitiva y plena validez jurídica e inscripción registral.
2. Ejecutar las obras de urbanización y proceder a su conservación hasta la recepción de las mismas por el excelentísimo Ayuntamiento.
3. Repartir equitativamente los beneficios y las cargas de la Unidad de Ejecución.
4. Actuar a todos los efectos como Entidad Urbanística Colaboradora.
5. Ceder al Ayuntamiento de Mijas, como Administración actuante, gratuitamente, libre de cargas y en perfecto estado, todo lo previsto en la base segunda de las bases de actuación de la Junta de Compensación a la que nos remitimos.
6. Insertar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, así como en el Registro Mercantil si se estima conveniente.
7. Solicitar del órgano actuante el ejercicio de la reparcelación forzosa o la expropiación forzosa, según proceda, en beneficio de la junta, tanto respecto de los propietarios que no se incorporen en tiempo oportuno a la misma, como de aquellos que incumplan sus obligaciones, en los supuestos que se contemplan en las bases de actuación.
8. Solicitar de la Administración actuante, el ejercicio de la vía de apremio, para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la junta.
9. Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes o derechos constitutivos del patrimonio de la junta de compensación, actuando como fiduciaria con poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los miembros de aquella, sin que la incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación comporte la transmisión a la misma del dominio de las fincas afectadas, de conformidad con lo establecido en el artículo 134.1b) de la LOUA.
10. Gestión y defensa de los intereses comunes de los asociados en la junta, ante cualquier autoridad u organismo público, tribunales y particulares.
11. El ejercicio del derecho a exigir de las empresas que presten los servicios, salvo en la parte que, según su reglamentación deban contribuir los usuarios, el reembolso de los gastos de instalación y de las redes de agua y energía eléctrica, conforme a lo dispuesto en el artículo 113.3 de la LOUA.
12. La solicitud y gestión de los beneficios fiscales establecidos en el artículo 137 de la LOUA.
13. Adjudicar las parcelas resultantes entre los miembros de la Junta de compensación; ostentando la titularidad de los aprovechamientos urbanísticos de aquellos propietarios que hayan optado por abonar los gastos de urbanización mediante aprovechamientos urbanísticos. Del mismo modo la junta de compensación ostentará la titularidad de los aprovechamientos urbanísticos de aquellos propietarios que consecuencia de incumplimiento de sus obligaciones se vean sometidos a reparcelación forzosa, en los términos fijados en las bases de actuación, conforme a lo dispuesto en el artículo 130 de la LOUA.
14. Adquirir la titularidad dominical de las fincas de propietarios que hayan optado por la venta a la Junta de Compensación conforme establece el artículo 130 de la LOUA.

15. Cualquier otro que requiera la consecución de su objeto social en los términos establecidos en el artículo 4 de estos estatutos.
16. El ejercicio de cuantos derechos y actividades correspondan, en base a la legislación vigente.

Artículo 6. *Órgano bajo cuyo control actúa*

La Junta de Compensación actuará bajo el control del excelentísimo Ayuntamiento de Mijas (Málaga) en su calidad de Administración actuante.

En el ejercicio de la función de control y fiscalización, corresponde al Ayuntamiento:

1. Aprobación de los estatutos, de las bases de actuación y de las modificaciones que se acuerden por la junta.
2. Designación de representante en la Junta de Compensación
3. Aprobación de la constitución de la Junta de Compensación y de sus modificaciones, y remisión del acuerdo y de la escritura de constitución o de los acuerdos de modificación al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía para su inscripción.
4. Ejercicio de la expropiación o de la reparcelación forzosa en beneficio de la Junta.
5. Utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta.
6. Resolución de los recursos de alzada contra acuerdos de la junta.
7. Asistir a las reuniones de la Junta de Compensación
8. Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística y local.

Artículo 7. *Duración*

La Junta de Compensación estará habilitada para comenzar sus funciones desde la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y durará hasta que sean recepcionadas las obras de urbanización, conforme dispone el artículo 154 de la LOUA, salvo que se produzca disolución en los términos que se regulan en el artículo 43 de estos estatutos.

Artículo 8. *Estatutos y bases de actuación*

Los presente estatutos son las reglas de organización y funcionamiento de la junta y las bases de actuación, que se acompañan, establecen una serie de criterios y reglas que permiten la justa distribución de beneficios y cargas de planeamiento y abren la posibilidad de proceder a la ejecución del PGOU, en el ámbito de la Unidad de Ejecución.

La modificación de los estatutos y las bases requiere, que sea votada en asamblea general, y requerirá el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución o de las cuotas de participación o representación.

Artículo 9. *Proyecto de reparcelación*

En desarrollo de los criterios resultantes de las bases, se redactará, en su día el proyecto de reparcelación, en que se reflejarán las fincas aportadas y resultantes, con sus adjudicatarios, los terrenos a ceder al Ayuntamiento y el importe de las compensaciones en metálico si fueren procedentes.

El proyecto de reparcelación preverá la incorporación forzosa de los terrenos de aquellos propietarios, que aun siendo promotores de la iniciativa, finalmente no comparezcan al otorgamiento de la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación, mediante la cesión de terrenos edificables en cuantía suficiente para hacer frente a los anticipos realizados por los promotores propietarios de la actuación y a los demás costos que se deriven del propio proyecto de reparcelación.

Aprobado el proyecto por el Ayuntamiento, servirá de título para la adjudicación e inscripción de las parcelas resultantes de la reparcelación, según lo dispuesto en el artículo 8 del RD 1093/1997, de 4 de julio.

CAPÍTULO II

Constitución de la Junta de Compensación, incorporación, derechos y obligaciones de sus miembros

Artículo 10. Incorporación a la Junta

Formarán parte de la Junta de Compensación los propietarios promotores, los que se incorporen en forma reglamentaria a aquella conforme a los artículos 129 y siguientes de la LOUA, la Administración actuante, en cuanto titular por ley del 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución así como a los que legalmente se les reconozca tal derecho y, en su caso, las empresas urbanizadoras que hubiesen de participar con los propietarios en la gestión del polígono en las condiciones que se determine por acuerdo de la asamblea general de la Junta de Compensación conforme a sus estatutos.

Los propietarios que no hubieren solicitado el sistema de compensación deberán decidir durante el periodo de información pública tras la aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación si participan o no en la gestión del sistema, debiendo optar por alguna de las siguientes alternativas:

- a) Adherirse a la Junta de Compensación, en constitución, y asumir los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan. A tal efecto deberán optar entre abonar la parte de los costes de carga urbanística que le sean imputables, bien mediante el pago en metálico o, con la aportación de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes de urbanización según la oferta de compensación establecida en la base 20.
- b) Renunciar a su derecho de integrarse en la Junta de Compensación y solicitar la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieren afectos a la gestión del sector.

Para que la incorporación surta efecto, será preciso que los propietarios adheridos depositen en el plazo de un mes, desde que se les requiera por la junta y a su disposición, la cantidad necesaria correspondiente a gastos ya realizados y de previsión inmediata, cantidad que no podrá ser superior a la ya satisfecha por los promotores, atendida la proporcionalidad de los terrenos pertenecientes a unos y otros.

En el caso de que dentro del plazo señalado no se realizara opción alguna, se seguirá en todo caso el régimen de aportación forzosa mediante reparcelación con dichos propietarios, notificándoseles a tal efecto la oferta de adquisición de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación. Igualmente, se comunicara dicha oferta a aquellos propietarios que voluntariamente hayan optado por la reparcelación forzosa.

Tanto los miembros fundadores como los adheridos a la Junta, tendrán, una vez incorporados a esta, los mismos derechos y obligaciones, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior.

Artículo 11. Constitución de la Junta de Compensación

A) ASAMBLEA CONSTITUYENTE

Determinados en forma definitiva los elementos personales, los promotores convocarán a todos los propietarios para la constitución definitiva de la entidad dentro del plazo que fije el Ayuntamiento que será como máximo de un mes, realizándose la convocatoria mediante carta certificada, al menos diez días hábiles antes de la fecha prevista y señalando en ella el objeto de esta convocatoria.

La constitución de la Junta de Compensación se efectuará en la Notaría designada por los promotores. El Notario elevará a pública el acta de la asamblea. Esta quedará válidamente constituida cuando concurren en primera convocatoria el 100% (cien por cien) de los propietarios de la unidad de ejecución; en su defecto quedará constituida válidamente en segunda convocatoria, y media hora después, sin sujeción a quórum alguno.

A la sesión constitutiva de la Junta de Compensación serán convocados los propietarios conocidos en la forma que se establece en estos Estatutos, debiéndose en dicha asamblea constituyente tomarse el acuerdo de constitución con voto favorable de propietarios que representen, el cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución.

Los concurrentes por mayoría, con independencia de la superficie que ostenten en la unidad de ejecución, designarán las personas que han de actuar como Presidente y Secretario de la asamblea constituyente. El Presidente dirigirá los debates y ordenará el desarrollo de los mismos según el orden del día. El Secretario levantará acta de la sesión de constitución de la Junta de Compensación, que habrá de ser aprobada en la misma reunión.

En el acta se hará constar:

- a) Nombre, apellido y domicilio de los propietarios asistentes o representados, con indicación de quiénes están presentes y quiénes representados, cuotas asignadas provisionalmente y títulos de propiedad.
- b) Aprobación de la constitución de la Junta de Compensación, con el porcentaje de cuotas que han votado a favor y en contra.
- c) Composición del Consejo Rector elegido en la reunión.
- d) Relación de fincas incluidas dentro de la unidad de ejecución.

B) ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN:

La constitución de la Junta de Compensación se hará mediante escritura pública, en la que deberá constar:

- Relación de propietarios.
- Relación de las fincas de las que son titulares.
- Personas que se designen para ocupar los cargos del órgano rector.
- Acuerdo de Constitución adoptado en la asamblea constituyente.

Los interesados que no otorguen la escritura, podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo de dos meses desde la notificación realizada conforme a lo dispuesto en el primer párrafo de este artículo y, en todo caso, dentro del mes siguiente al otorgamiento de la escritura de constitución por la mayoría de los propietarios. Aquellos propietarios que en dicho plazo no se adhieran a la Junta o no manifiesten su voluntad de someterse a la expropiación forzosa de sus terrenos, conforme a lo dispuesto en artículo 130.2.A.b) de la LOUA, se les tendrá por no incorporados a la Junta de Compensación, con las consecuencias recogidas en la Ley.

La copia autorizada de la escritura y de las adhesiones se trasladará al Ayuntamiento, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio y elevará el acuerdo y copia autorizada de la escritura a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 12. *Incorporación de la administración actuante*

La Administración actuante designará a la persona que lo represente en la Junta, como Administración actuante, el cual se incorporará a la misma, como vocal y llevará a cabo las labores de control y fiscalización correspondientes al Ayuntamiento.

Artículo 13. *Incorporación a la Junta de Compensación de empresa/s urbanizadora/s*

1. Podrán incorporarse, en cualquier momento, a la Junta de compensación la/s empresa/s urbanizadora/s que aporten total o parcialmente fondos o los medios necesarios

para la urbanización. Para dicho supuesto la urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona física, conforme determina el artículo 166 f) del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. La incorporación podrá instrumentarse antes de la constitución de la junta, reflejándose en el acuerdo constitutivo, o bien con posterioridad, para lo cual será necesario la convocatoria de una asamblea general, asunción en esta de la empresa urbanizadora de los compromisos al respecto, y la adopción del acuerdo con el voto favorable de más del 50 por 100 de las cuotas de la junta.

3. Para la validez de la incorporación de empresas urbanizadoras será preciso, además, que estas garanticen la gestión y la financiación de la unidad en la forma y cuantía que determine, en su caso, la Junta de compensación.

4. Los propietarios disconformes con la incorporación de empresas urbanizadoras para la ejecución de las obras de urbanización, que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que le correspondan en el plazo requerido por la junta, no serán afectados por aquella a efectos de las adjudicaciones que le correspondan conforme a las bases de actuación.

5. Para la valoración de la aportación de la/s empresa/s urbanizadora/s y de las adjudicaciones a su favor se estará a lo señalado en las bases de actuación.

Artículo 14. *Transmisión de bienes o derechos*

La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de la propiedad de los inmuebles, pero la Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo.

En el Registro de la Propiedad se indicará por nota marginal la inclusión de las fincas en la unidad de ejecución.

La Junta de Compensación aplicará la reparcelación forzosa, tanto de los bienes cuyos propietarios no se incorporen oportunamente a la Junta, como en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas, en los supuestos que se enumeran en las bases de actuación y en la LOUA. Solo aplicará la expropiación forzosa en el supuesto de petición expresa del propietario afectado.

Los miembros de la entidad urbanística podrán enajenar sus terrenos o su participación en la misma, con las siguientes condiciones y efectos:

- El transmitente notificará en forma fehaciente a la junta las circunstancias del adquirente, y las condiciones de la transmisión, a los efectos de su necesaria constancia.
- El adquirente, por cualquier clase de título, queda subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, debiendo hacerse expresa mención de ello en su título de transmisión. Y quedará incorporado a la junta a partir del momento de la notificación fehaciente de la transmisión al Presidente de la Junta.

Estas transmisiones, al igual que la incorporación de nuevos asociados o empresas urbanizadoras, implicará, una vez notificada a la Junta, de modo inmediato y sin más trámite, la correspondiente modificación de las cuotas de participación de la junta, sin que ello pueda en ningún caso interpretarse como modificación de los presentes estatutos.

Las transmisiones de aprovechamientos que se realicen entre los miembros de la Junta de Compensación con ocasión del desarrollo urbanístico, gozarán de las exenciones y, en su caso, bonificaciones fiscales previstas por la pertinente legislación general y autonómica, así como por las correspondientes normas locales.

Artículo 15. *Derechos de sus miembros*

Son derechos de los miembros de la Junta de Compensación, ya sean fundadores o adheridos:

1. Asistir por sí, o por medio de representante, a las sesiones de la asamblea general, emitiendo su voto en proporción al derecho o interés económico que ostente y presentar proposiciones y sugerencias.

2. Elegir a los miembros de los órganos de Gobierno y ser elegidos para el desempeño de cargos.
3. Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos o cuotas de su propiedad en los términos y condiciones que señala el artículo precedente.
4. Recibir los terrenos y participar en los beneficios que, como resultado de la aplicación del sistema, les correspondan y las diferencias de adjudicación en metálico.
5. Optar entre abonar en metálico la parte de los costes de urbanización que les sean imputables o ceder terrenos edificables de valor equivalente a dichos costes.
6. Informarse sobre la actuación de la junta y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes, todo ello en las condiciones que se acuerden en la asamblea general.
7. Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la junta.
8. Cualesquiera otros que les concedan los presentes estatutos o las disposiciones legales aplicables.

Para el ejercicio de sus derechos, los miembros de la junta habrán de acomodarse a lo señalado en los estatutos y acuerdos de la asamblea, y en concreto, los cotitulares de una finca o cuota de participación habrán de designar, en documento fehaciente, a una sola persona con amplias facultades para el ejercicio de los derechos que les correspondan en la junta, estando a lo dispuesto en el artículo 166 del Reglamento de Gestión en los casos de que pertenezcan a menores o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, así como cuando en todos estos casos no se designe representante.

Artículo 16. *Obligaciones de sus miembros*

Además de las obligaciones de carácter general derivadas del cumplimiento de las prescripciones y normas legales y de planeamiento urbanísticos vigente y de los acuerdos adoptados por la entidad, los miembros vendrán obligados a:

1. Poner a disposición de la junta los documentos acreditativos de su titularidad y, en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
2. Señalar un domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones, para constancia en la Secretaría de la junta.
3. Pagar los gastos de urbanización recogidos en el artículo 113 de la LOUA.
4. Notificar a la junta, con 15 días de antelación, el propósito de transmitir terrenos o su participación en ella.
5. Regularizar la titularidad y situación registrales de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale el Consejo Rector.
6. Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias, sin perjuicio de percibir las indemnizaciones que procedan.
7. Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios de gestión de la Junta de Compensación; a cuyo fin se fijará por el Consejo Rector la cuantía correspondiente a cada miembro, en función de la cuota que le hubiere sido atribuida.
8. Las demás obligaciones que les correspondan conforme a los presentes estatutos y a las disposiciones legales aplicables.

El incumplimiento de la obligación de pago de las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias, por cualquier propietario o propietarios, legitima a la junta para la exacción por la vía de apremio y promover, en su caso, la reparcelación forzosa de su cuota o la expropiación de sus derechos conforme a la vigente normativa urbanística (artículo 135.2 LOUA).

CAPÍTULO III

Gobierno de la Junta de Compensación**Artículo 17. Órganos de gobierno y administración**

1. Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán:
 - La asamblea general.
 - El Consejo Rector.
2. También podrán tener facultades:
 - El Presidente.
 - El Vicepresidente.
 - El Secretario.

SECCIÓN PRIMERA. DE LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 18. Asamblea general: Composición y clases

La asamblea general estará constituida por todos los miembros de la Junta de Compensación y un representante del Ayuntamiento de Mijas designado por este. Los miembros de la asamblea general podrán delegar su asistencia y voto en las reuniones de la misma, por escrito y para cada reunión.

Serán Presidente y Secretario los que lo sean del Consejo Rector.

Todos los asociados, incluso los disidentes, y los que no hayan asistido a la reunión, quedan sometidos a los acuerdos válidamente adoptados, sin perjuicio de las acciones y recursos que procedan.

La asamblea general tendrá carácter deliberante y se reunirá en forma ordinaria por lo menos dos veces al año, una en los primeros meses de cada ejercicio y otra durante el último trimestre. En estas reuniones, además de los asuntos que señale el Presidente, el Consejo Rector, o los asociados que representen la tercera parte de las cuotas de participación, se tratará especialmente, en la primera de la aprobación de la memoria, cuentas y balance, y en la segunda de la aprobación de los presupuestos de gastos e inversiones para el ejercicio siguiente y de las cuotas provisionales o complementarias a satisfacer durante el mismo.

La asamblea general podrá reunirse con carácter extraordinario cuando lo acuerde su Presidente, el Consejo Rector o lo soliciten miembros de la Junta de Compensación que representen al menos el 30 por 100 de las participaciones. En este supuesto se ha de convocar la asamblea en los quince días siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros quince días.

Estando reunidos todos los miembros de la junta, podrá celebrarse la asamblea si se acuerda por unanimidad, sin necesidad de convocatoria previa.

Artículo 19. Asamblea general facultades

- a) Aprobación de los presupuestos de gastos e inversiones, de la memoria de actuación y del Programa de actuación del ejercicio siguiente.
- b) Aprobación de los gastos no previstos en los presupuestos.
- c) Designación y cese de los miembros del Consejo Rector.
- d) Distribución de las cargas y beneficios del planeamiento entre los miembros conforme a las bases de actuación.
- e) Aprobación del proyecto de reparcelación que en su día se elabore en desarrollo de las bases de actuación y sin perjuicio de la ratificación del mismo por el Ayuntamiento.
- f) Modificación de los estatutos, para su tramitación y aprobación por el Ayuntamiento y la comunicación al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- g) Fijación de los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias. Contratación de créditos para realizar las obras de urbanización con garantía de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución.

- h) Aprobación de la memoria de gestión anual y de las cuentas, previo informe de los auditores de cuentas nombrados al efecto.
- i) Adjudicar la titularidad de las fincas que haya adquirido por compra (artículo 130 LOUA), reparcelación forzosa o expropiación (artículo 135 LOUA) o cesión de aquellos propietarios que hayan optado por abonar sus gastos de urbanización mediante aprovechamientos urbanísticos (artículo 130 LOUA).
- j) Acordar la constitución de las garantías que hayan sido exigidas por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación
- k) La contratación de servicios, proyectos, estudios y toda clase de obras.
- l) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluidos con garantía hipotecaria, de los terrenos afectados.
- m) Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras o, en otro caso, determinar la empresa o empresas que ejecutaran las obras de urbanización.
- n) Acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización, edificación o explotación de servicios.
- ñ) Valorar las obras de urbanización ejecutadas con anterioridad por algunos de los socios de la Junta de Compensación, en función de su adecuación a las previsiones del proyecto de urbanización.
- o) Delegar expresamente en el Consejo Rector la gestión de todas las facultades reconocidas a favor de la Junta, salvo aquellas que sean legalmente indelegables.
- p) Acordar la disolución de la Junta de Compensación, de acuerdo con lo dispuesto en estos mismos estatutos.
- q) Cualesquiera otros asuntos que afecten con carácter relevante a la vida de la entidad.

Artículo 20. *Asamblea general: Convocatoria*

Las reuniones de la asamblea general, ordinaria o extraordinaria, serán convocadas por el Secretario por orden del Presidente del Consejo Rector, mediante carta certificada remitida a los socios de la junta con cuatro días de antelación, como mínimo, a la fecha en que hayan de celebrarse. En ella deberá indicarse los asuntos a tratar y el lugar, fecha y hora de la sesión.

La iniciativa de su convocatoria, conforme previene el artículo 18 de estos estatutos, puede provenir del mismo Presidente, del Consejo Rector o de aquellos miembros de la Junta de Compensación que representen al menos el 30 por 100 de las participaciones.

Artículo 21. *Asamblea general: Constitución*

La asamblea general quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella por sí o por representación, socios de la Junta de Compensación que representen, al menos, el cincuenta por ciento de las cuotas. Se entenderá válidamente constituida la asamblea, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes, transcurrida media hora desde la primera.

Los socios podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en la asamblea, habiendo de designar las personas jurídicas una sola persona en su representación en la forma prevista en sus estatutos. Igualmente, deberá designarse un único representante en los supuestos de condominio, usufructo o cualquier otra situación de similares características.

En el caso de propietarios menores de edad, incapaces o sometidos a cualquier otra causa de limitación de su capacidad jurídica o de obrar, su representación será ostentada por quien haya sido designado a tal efecto por disposición legal o resolución judicial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 166 e) del RGU.

Artículo 22. *Asamblea general: Forma de adopción de acuerdos, cómputo de votos y quórum de votación*

1. El Presidente del Consejo Rector, o quien estatutariamente le sustituya, presidirá la asamblea general y dirigirá los debates. Actuará como Secretario el que lo sea del Consejo Rector o su sustituto.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de los presentes, salvo los que se especifican a continuación, que requerirán el voto favorable del 49 por ciento de las cuotas de participación del total de la Junta de Compensación:

- Nombramiento de Presidente y Secretario del Consejo Rector.
- Delegación expresa de facultades al Consejo Rector.
- Aprobación del proyecto de reparcelación.
- Fijación de aportaciones extraordinarias.
- Contratación de créditos y conclusión de cualquier operación bancaria.
- Modificación del estudio de detalle.
- Aprobación del proyecto de urbanización.
- Elección de la empresa constructora, entendiéndose por esta la definida en el artículo 97 ter. 2 de la LOUA
- Incorporación de empresa urbanizadora, entendiéndose por esta la definida en el artículo 97 ter. 1 de la LOUA .

3. La edificación de los solares resultantes dependerá del régimen urbanístico de aplicación conforme al contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo.

4. Los acuerdos de la asamblea serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos estatutos y sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes.

Artículo 23. *Asamblea general. Actas*

De cada reunión de la asamblea general, el Secretario levantará acta, que será aprobada en la misma reunión, haciéndose constar en ella los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

El acta se notificará a los socios no asistentes para su debido conocimiento. Los asistentes quedan notificados desde el momento de la celebración de la sesión.

Las actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

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 de Actas.

SECCIÓN SEGUNDA. DEL CONSEJO RECTOR

Artículo 24. *Consejo Rector: Composición y designación*

El Consejo Rector estará compuesto por un Presidente, un Vicepresidente, un Vocal y un Secretario, designados por la asamblea general. También formará parte un Vocal más designado por el Ayuntamiento que participará con voz pero sin voto.

Por cada 25% del total de las cuotas en la Junta de Compensación los socios tendrán derecho a designar un miembro del Consejo Rector, pudiendo agruparse varios propietarios para alcanzar dicho porcentaje. El Presidente y los Secretarios serán elegidos por la asamblea general con las mayorías establecidas en el artículo 22.2 de estos estatutos.

A excepción del vocal de designación municipal, los miembros del Consejo habrán de ostentar la cualidad de socios, salvo el Secretario.

Artículo 25. *Consejo Rector. Duración de cargos*

Los nombramientos de los miembros designados por la Junta tendrán dos años de duración, si bien caben reelecciones ilimitadas. El vocal designado por la Administración podrá ser removido libremente por quien lo nombró.

En caso de fallecimiento o renuncia de algún miembro, su puesto quedará vacante hasta la siguiente asamblea, donde se designará al sustituto hasta la fecha de renovación de cargos. En

el caso de que existieren dos o más puestos vacantes en el Consejo, por cualquier causa, deberá convocarse asamblea general en el plazo más breve posible y, en todo caso, antes de que transcurra un mes de vacancia.

Si la asamblea general acordase el cese de algún miembro del Consejo Rector, en el mismo acuerdo deberá designar al que lo sustituya hasta el momento de la renovación ordinaria de cargos.

Artículo 26. Consejo Rector. Facultades

Son funciones del Consejo Rector:

- a) La proposición de acuerdos a la asamblea general.
- b) La ejecución de los acuerdos de la misma.
- c) La administración económica de la Junta.
- d) La representación jurídica de la misma.
- e) El nombramiento del personal administrativo, y señalamiento de su régimen de trabajo.
- f) Formular los presupuestos, memoria, cuentas y balances.
- g) La contratación de servicios, proyectos y estudios.
- h) Cuantas facultades le sean expresamente delegadas por la asamblea.

Artículo 27. Consejo Rector: Convocatoria, quórum de asistencia y votación

El Consejo Rector se reunirá a iniciativa del Presidente o a petición de un tercio de sus miembros.

La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión será cursada por los Secretarios en carta certificada, con un mínimo de cuatro días de antelación.

El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión la mayoría de sus miembros.

Los acuerdos serán adoptados por mayoría de votos, reconociéndose calidad de voto dirimente al del Presidente en el caso de empate, y serán inmediatamente ejecutivos sin perjuicio del ejercicio de las acciones y recursos que sean procedentes.

Artículo 28. Consejo rector. Actas

De cada sesión del Consejo se levantará acta, en la que se harán constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, siendo aprobada en la misma reunión.

Las actas figuraran en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

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 de actas.

SECCIÓN TERCERA. DE OTROS ÓRGANOS DE GOBIERNO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 29. Presidente: Nombramiento

El Presidente será designado por la asamblea general de entre sus miembros y su nombramiento tendrá la duración de dos años, pudiendo ser reelegido indefinidamente por el mismo órgano.

El cargo del Presidente es voluntario; de no existir candidato, la Presidencia será rotativa y se atribuirá por orden de cuotas, de mayor a menor.

Artículo 30. Presidente. Facultades

- a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la asamblea general y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.

- 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 del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- d) Ejercer, en la forma que el Consejo Rector determine, cualesquiera actividades bancarias, que exija el funcionamiento de la Junta.
- e) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la asamblea general o el Consejo Rector.
- f) Efectuar los requerimientos precisos para el abono de las cuotas y solicitar al Ayuntamiento la vía de apremio, cuando proceda.

Artículo 31. *Vicepresidente: Nombramiento y facultades*

El Vicepresidente será nombrado en igual forma y por el mismo periodo que el Presidente.

El Vicepresidente tiene por misión ejercer todas las facultades que corresponden al Presidente, en los casos de vacante, ausencia o enfermedad de este, así como sustituir a este en los casos en que expresamente se le deleguen funciones.

Artículo 32. *Secretario: Nombramiento y facultades*

El Secretario será nombrado en igual forma y por el mismo periodo que el Presidente.

En el caso de vacante, ausencia o enfermedad, el cargo será desempeñado por un miembro del Consejo Rector designado por su Presidente. No se requiere la condición de socio para ser secretario, pero en tal caso actuará con voz pero sin voto. En dicho caso su retribución será fijada por la propia asamblea y la percibirá con cargo a los fondos de la Junta de Compensación.

Son facultades del Secretario:

- Asistir a las reuniones de la asamblea general y del Consejo Rector.
- Levantar acta de las sesiones, transcribiéndola en el libro de actas correspondiente.
- Expedir certificaciones, con el visto bueno del Presidente.
- Notificar a todos los miembros de la junta, cuando por su naturaleza o entidad proceda, los acuerdos de la asamblea general y del Consejo Rector y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.
- Llevar un libro-registro en el que se relacionarán todos los junteros integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y
- Notificar a todos los miembros de la junta, cuando por su naturaleza o entidad proceda, los acuerdos de la asamblea general y del Consejo Rector y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.
- Llevar un libro-registro en el que se relacionarán todos los miembros integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantas circunstancias se estimen procedentes.

CAPÍTULO IV

Medios personales y económicos

Artículo 33. *Medios personales*

1. La entidad funcionará mediante la prestación personal de sus miembros. Si dicha prestación fuere insuficiente o no pudieran asumirla los socios, podrá efectuarse excepcionalmente la contratación de personal que se considere necesario, que deberá ser retribuido dentro de los recursos económicos y presupuestarios por la asamblea general.

2. El Consejo Rector y la asamblea general podrán requerir la asistencia a su reuniones, con voz pero sin voto, de técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

Artículo 34. *Aportaciones: Clases*

Las aportaciones de los miembros de la junta están constituidas:

- Por la totalidad de los terrenos y derechos afectados por la actuación.
- Por las cuotas ordinarias y extraordinarias.

Artículo 35. *Aportación de terrenos*

La participación en los derechos y obligaciones comunes y la consiguiente adjudicación de parcelas resultantes de la urbanización, viene determinada en proporción a la superficie de las fincas aportadas por cada uno de los propietarios, en la forma y con los efectos previstos en las bases que se acompañan.

Aquellos propietarios que, en los plazos fijados en el artículo 10 de estos Estatutos no hayan solicitado expresamente, mediante escrito presentado en el Registro del Ayuntamiento, la expropiación forzosa de sus derechos, serán sometidos a la reparcelación forzosa de sus terrenos en la forma prevista en la legislación vigente y conforme a los criterios de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables que se preverán en el proyecto de reparcelación.

La Junta de Compensación será beneficiaria de la reparcelación forzosa o de la expropiación, tanto de los bienes cuyos propietarios no se hayan incorporado oportunamente a la Junta y hayan solicitado expresamente, durante el plazo concedido al efecto, la aplicación del instituto expropiatorio, como de aquellos otros que incumplieran sus deberes legales y sus obligaciones contraídas en los supuestos que se enumeran en los estatutos y bases de actuación, siempre y cuando por la asamblea de la Junta se acuerde acudir a la vía expropiatoria en sustitución de la reparcelación forzosa.

La oferta de adquisición a los propietarios que no han suscrito la iniciativa se realizará según la oferta establecida en la base 19.

La oferta de compensación de los costes de urbanización a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa, mediante la cesión de terrenos edificables, se realizará según se indica en la base 20, no obstante, esta podrá aumentar o disminuir en función de una mayor concreción de los gastos de urbanización de la unidad y hasta la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

En todo caso la adquisición de terrenos incluidos en la unidad de ejecución que efectúe la Junta de Compensación, incluso en el caso de reparcelación forzosa o expropiación forzosa, serán con cargo a una cuota extraordinaria que se fijará en la asamblea general, y llevará aparejada una modificación de las cuotas de los asociados en la proporción correspondiente a la atribución de las cuotas derivadas de los nuevos terrenos adquiridos, y que se hará prorrateándolas entre el resto de los miembros de la Junta que hubiesen aceptado tales pagos extraordinarios y en proporción a su cuota de derecho. Dichos terrenos podrán ser también gravados o enajenados por la Junta de Compensación para hacer frente a los gastos de urbanización, previo acuerdo adoptado en la asamblea.

En caso de que ningún miembro aceptase la adquisición de tales terrenos la adjudicación de los mismos se reservará a favor de la Junta de Compensación.

Artículo 36. *Fondo económico*

1. Constituirá el fondo económico fundacional de la entidad la cantidad de cincuenta mil euros (50.000).

2. Esta cantidad deberá ser ingresada mediante aportaciones de los miembros que se integren y adhieran a la Junta de Compensación, en proporción a su participación en ella, una vez que se lleve a efecto la constitución de la junta en escritura pública.

3. A esos efectos se tendrá en consideración y se deducirán los importes que correspondan, a los miembros de la Junta que hubiesen realizado aportaciones como promotores de la actuación urbanística.

Artículo 37. *Cuotas y sus clases*

Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta, que se recogen en los presupuestos anuales.

Son cuotas extraordinarias las que se fijan en acuerdos específicos de la asamblea general.

Artículo 38. *Cuotas: Cuantía y pago*

El importe de las cuotas será proporcional a la participación de cada miembro de la Junta.

El pago se realizará en el plazo máximo de un mes desde que se practique el requerimiento por el Consejo Rector, a dicho efecto y su falta producirá las consecuencias siguientes:

- Un recargo del interés básico del Banco de España, incrementado en tres puntos, si se pagase la cuota en el mes siguiente a la expiración del plazo indicado.
- Pasado este plazo, se instará del Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio, o se utilizará la vía judicial.
- La utilización de la reparcelación forzosa por parte del Ayuntamiento, siendo beneficiaria la Junta, transcurridos los plazos de pago voluntario, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna cuota.

Se girará derrama a los propietarios sometidos a reparcelación forzosa, al objeto de la posterior liquidación en el proyecto de reparcelación, sin que sea aplicable en este caso el recargo o la vía de apremio prevista en los apartados anteriores de este mismo artículo.

Artículo 39. *Recaudación*

1. La entidad podrá recabar de los miembros las aportaciones aprobadas para atender los gastos sociales, ordinarios y extraordinarios.

2. En caso de incumplimiento en el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias, el Presidente de la Junta podrá solicitar del Ayuntamiento, previo requerimiento al interesado, para que ingrese en el plazo de un mes, la exacción por vía de apremio.

3. Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en establecimiento bancario, designado por el Consejo Rector o asamblea general, a nombre de la propia Junta.

4. Para disponer de los fondos de la Junta de Compensación será preceptiva la intervención mancomunada del Presidente y un miembro del Consejo Rector, de entre los designados al efecto, o quienes legalmente les sustituyan.

Artículo 40. *Contabilidad*

La entidad llevará la contabilidad de la gestión económica en soportes adecuados para que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse.

CAPÍTULO V

Recursos

Artículo 41. *Ejecutividad de los acuerdos de la Junta*

Los acuerdos de los órganos de gestión y administración de la Junta, tomados dentro de sus respectivas atribuciones, serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan.

Artículo 42. *Impugnación de los acuerdos de la Junta*

1. Los acuerdos de los órganos de la entidad son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde el órgano que deba resolver el recurso.

2. La impugnación se efectuará a través de los recursos siguientes:
 - Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados, en el plazo de quince días hábiles desde su notificación, ante la asamblea general, que deberá resolver en el plazo de tres meses, transcurrido el cual sin haber recaído resolución, se entenderá desestimada la impugnación.
 - Contra los acuerdos de la asamblea general, expresos o por silencio, cabe recurso de alzada ante la Administración actuante en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo expreso o la desestimación presunta por silencio.
3. No están legitimados para la impugnación quienes hubiesen votado a favor del acuerdo, por sí o por medio de representante.

CAPÍTULO VI

Disolución y liquidación

Artículo 43. Normas sobre la disolución de la Junta

1. Son causas de disolución de la Junta:
 - La no constitución por parte de la Junta de Compensación de la garantía económica del 7% de los costos de urbanización, en el plazo de un mes a contar desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
 - Por mandato judicial o prescripción legal.
 - Por resolución firme de la Administración actuante sustituyendo el sistema de compensación por otro de gestión pública en base a alguna de las causas legalmente establecidas en el artículo 109 y 110 de la LOUA.
 - 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 por 100, sin perjuicio del cumplimiento, por subrogación, de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias a que pudiera haber 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 44. Normas sobre liquidación de la Junta

Cuando se extinga la personalidad jurídica, tendrá lugar la liquidación de la junta, en la forma siguiente:

El Consejo Rector procederá a la liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la asamblea general.

El patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o metálico, una vez satisfechos los posibles créditos a terceros y cobradas las cantidades de la que la Junta de Compensación pudiera ser acreedora, se distribuirá entre los asociados en proporción a su participación en la entidad urbanística.

Disposición final

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.

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UE-1 DEL SECTOR UE-M06 “CAMINO FUENTE DEL ALGARROBO I” PGOU MIJAS

I. DISPOSICIONES GENERALES

Base 1. *Objeto y ámbito territorial*

Las presentes bases de actuación tienen por objeto el desarrollo urbanístico por el sistema de compensación de la UE-1 del Sector UE-M06 de los determinados por el vigente PGOU de Mijas, estableciendo las normas y criterios que han de regir la actuación de la Junta de Compensación, en orden a la equitativa distribución entre sus miembros de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística. En desarrollo de estas bases, la Junta de Compensación procederá a redactar y aprobar el correspondiente proyecto de reparcelación, que servirá de medio de distribución de los beneficios y cargas, así como de título para la adjudicación de las parcelas de terreno.

Al excelentísimo Ayuntamiento de Mijas le corresponde la fiscalización de toda la actuación urbanística y la recepción de los terrenos de cesión obligatoria.

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 de la misma 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 de la UE-1 del Sector UE-M06 “Camino Fuente del Algarrobo I” determinadas en el estudio de detalle de dicho Sector, así como en las modificaciones del mismo definitivamente aprobadas, y de conformidad con las determinaciones establecidas en el expediente de delimitación de unidades de ejecución, definitivamente aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local con fecha 21 de diciembre de 2011 y publicado en el *Boletín Oficial de la Provincia de Málaga*, el día 20 de febrero de 2012.
 - Las infraestructuras ejecutadas dentro del ámbito de actuación red de alcantarillado, abastecimiento de agua, alumbrado público, canalizaciones de baja tensión, telecomunicaciones, etc...
 - El suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio urbanístico del estudio de detalle.
- 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 o a la expropiación de los terrenos cuyos propietarios no se incorporen a la Junta de Compensación en los plazos legalmente establecidos, así como aquellos miembros que incumplan gravemente sus obligaciones, conforme dispone el artículo 135 de la LOUA.
- 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 y cargas y de títulos para la adjudicación de los terrenos y de los correspondientes aprovechamientos subjetivos patrimonializables.

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 22.2 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 la unidad de ejecución, 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.

En caso de falta de urbanización, la Administración actuante podrá ejercitar la reparcelación forzosa y la vía de apremio; y en el caso de que se hubiese cometido alguna infracción urbanística se estará a lo previsto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, si bien la Junta de Compensación podrá repercutir el importe de las multas, cuando alguno de sus miembros hubiere intervenido en forma directa en la comisión de la infracción.

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 real 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 unidad de ejecución.

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 polígono*

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 ésta de la unidad de ejecución, 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.

II. CRITERIOS DE VALORACIÓN

Base 7. *Valoración de las fincas aportadas*

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

2. 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

3. 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 esta sobre aquellos, conforme previene el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

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

1. 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 R. D. 1093/97, de 4 de julio.

2. 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, pero con cargo al respectivo propietario, sin perjuicio de lo que, en su caso, resuelva al respecto la jurisdicción competente.

3. Las indemnizaciones por la extinción de derecho de arrendamiento o por cualquier otra situación jurídica de análoga característica, aunque tenga la consideración de gasto de urbanización, serán satisfechas por cada propietario. Este mismo tratamiento se le dará a los negocios o actividades mercantiles e incompatibles con el planeamiento.

4. 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.

5. 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 derruirse 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.

En relación a las fincas aportadas que se hallen gravadas con algún derecho real que resulte incompatible con el planeamiento que se ejecuta, se valorará éste a tenor de lo previsto en el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y la legislación expropiatoria.

III. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y CONSERVACIÓN

Base 11. *Forma de contratación*

1. 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.

2. El procedimiento para la contratación de las obras de urbanización se llevará a cabo por la asamblea general de la Junta de Compensación, previa invitación de, al menos, tres empresas urbanizadoras a que formulen ofertas de acuerdo con las bases y condiciones que, a tal efecto, les sean facilitadas.

La adjudicación será otorgada a la oferta que cumpliendo con las condiciones fijadas resulte, a juicio de la asamblea general, más ventajosa para la Junta, atendiendo a todas las circunstancias concurrentes.

3. 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.

4. 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 las empresas urbanizadoras disminuirá exclusivamente la correspondiente a los miembros de la Junta de Compensación que se adhieran al convenio de aportación. El resto de los propietarios miembros de la Junta mantendrán su participación según los terrenos o derechos que hubieran aportado.

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

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

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. *Conservación de la urbanización*

1. La Junta de Compensación se transformará en Entidad Urbanística de Conservación. En este caso, los propietarios de las edificaciones construidas sobre las parcelas resultantes ingresarán necesariamente en dicha entidad.

2. La conservación de la urbanización será a cargo de los propietarios de solares o viviendas incluidas en el ámbito territorial de la presente Unidad de Ejecución constituidos en Entidad Urbanística de Conservación, bien por transformación de la Junta de Compensación o por creación de la misma a fines de conservación, desde que las mismas sean recibidas por el Ayuntamiento de Mijas, conforme preceptúa el artículo 154 de la LOUA.

3. Hasta el momento de la recepción municipal la conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación; estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma, aplicable a la distribución de beneficios y cargas para el pago de las cuotas de conservación, en referencia al aprovechamiento resultante.

4. En los compromisos anteriores a la constitución de la Entidad de Conservación, entre los miembros de la Junta y los adquirentes de las fincas resultantes, deberá expresarse el compromiso relativo a la conservación de la obra y servicios de la urbanización que, conforme al planeamiento urbanístico, hayan de asumir y su incorporación a la Entidad de Conservación de los futuros propietarios. Para ello, los miembros de la Junta deberán hacer constar expresamente estos compromisos por los adquirentes, y debidamente formalizados en la correspondiente escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, una copia de la cual deberá ser presentada ante el Ayuntamiento para que las relaciones y acuerdos con terceros, surtan efecto ante dicha Administración y se produzca la subrogación de los futuros propietarios a tal efecto.

A tal efecto se estará a lo dispuesto en el artículo 14 de los Estatutos de la Junta de Compensación.

Base 15. *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 de la Unidad de Ejecución y, en su caso, de las de aquellos propietarios que tengan derecho a participar en el polígono 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 de la unidad de ejecución 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 resultados de lo que se establezca definitivamente en el proyecto de reparcelación como consecuencia de los excesos o defectos de adjudicación.

4. En el caso en el que existan dentro del polígono superficies de suelo de dominio y uso público, 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 R. D. 1093/1997, de 4 de julio, asumiendo la Administración actuante la representación de los derechos e intereses inherentes a estos terrenos, en defecto de representación legal o de la que corresponde al Ministerio Fiscal en el ejercicio de sus funciones.

Base 16. *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 el PGOU o en el planeamiento de desarrollo.

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. No se adjudicarán 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.

En cuanto a la urbanización, la Junta de Compensación valorará los costos de urbanización conforme a la nueva ordenación realizados por uno o algunos de sus miembros procediendo al abono de los mismos, a aquellos que los hubiesen ejecutado.

7. Cuando se reduzcan los terrenos adjudicables 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.

9. En caso de incorporación a la Junta de Compensación de empresa urbanizadora, se estará al correspondiente convenio acordado por la asamblea general, para la adjudicación a la misma de terrenos en contrapartida a su aportación.

10. La aprobación definitiva del proyecto de reparcelación realizada por el Ayuntamiento y el otorgamiento de escritura pública o la expedición de documento administrativo acreditativo de dicha aprobación definitiva, determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente en los términos establecidos en el artículo 137 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, pérdidas y beneficios será proporcional a sus respectivas cuotas para cada concepto.

2. La entidad podrá por acuerdo mayoritario de la Junta, exigir de sus miembros el ingreso en las arcas de la misma, con seis meses de antelación, de las aportaciones necesarias para satisfacer los gastos previsibles para el semestre.

3. Para el pago de cuotas, ordinaria o extraordinaria, indemnizaciones, gastos de urbanización, y en su caso de conservación, 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 efectúe 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 además el interés legal del dinero más los perjuicios causados a los demás miembros, 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 o expropiación al miembro moroso, tal y como se regula en 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. Cuantía y forma de adjudicación de fincas resultantes

La adjudicación de las fincas resultantes de la actuación urbanizadora, se hará entre los miembros de la Junta de Compensación, en proporción a las participaciones respectivas, de acuerdo con lo señalado en la base anterior. Los terrenos libres de las parcelas se adjudicarán junto con la superficie edificable de las mismas.

La aprobación del proyecto de reparcelación, produce los mismos efectos, es decir, la subrogación real de los antiguos terrenos por las parcelas resultantes, cesión libre de cargas a la Administración y, de forma gratuita, de los terrenos rotacionales y, en definitiva, los demás efectos previstos en el planeamiento.

V. OFERTA DE ADQUISICIÓN DE TERRENOS Y COMPENSACIÓN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS DE SU DESARROLLO

Base 19. *Oferta de adquisición a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad*

De conformidad con las previsiones del artículo 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 en los siguientes términos:

- Importe económico de la oferta: 62,62 euros/m² de suelo.
- Forma de pago: En metálico al momento de formalizar el documento público de transmisión.

Base 20. *Oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables aplicándose igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa*

A los efectos del 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, en principio atendiendo a la justificación económica, incluida en el anexo II de los presentes estatutos y bases de actuación, se fija dicha cesión en un 32,46% del aprovechamiento lucrativo. No obstante la citada oferta de compensación podrá aumentar o disminuir en función de una mayor concreción de los gastos de urbanización a medida que avance el proceso urbanizador y hasta obtenerse la aprobación por la asamblea general de la Junta del proyecto de reparcelación.

Base 21. *Plazos de ejecución*

Los plazos orientativos de ejecución del sistema de compensación serán los integrados en el siguiente cuadro:

ACTOS	PLAZOS
CONSTITUCIÓN JUNTA DE COMPENSACIÓN	90 DÍAS DESDE APROBACIÓN DEFINITIVA DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	6 MESES DESDE APROBACIÓN DEFINITIVA DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN.
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	6 MESES DESDE LA INSCRIPCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN EN EL REGISTRO DE ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS
INICIO OBRAS DE URBANIZACIÓN	2 MESES DESDE APROBACIÓN DEFINITIVA DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN
FINALIZACIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN	36 MESES DESDE EL INICIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Base 22. *Justificación de solvencia económica financiera y técnica de la iniciativa. Garantías*

1.º Viabilidad económica. Queda acreditada la viabilidad económica por suponer la aprobación de los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación de la UE-1 del Sector



UE-M06 “Camino Fuente del Algarrobo I”, la afección real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución 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).

2.º La viabilidad técnica de la iniciativa se encuentra acreditada por la aprobación definitiva del estudio de detalle 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. Extremo que se acredita con la documentación obrante en el anexo IV de los presentes estatutos y bases de actuación.

3.º Garantías artículo 130.2 A g de la LOUA. Constituida la Junta de Compensación, con el otorgamiento de la escritura pública correspondiente, y una vez que adquiera personalidad jurídica con su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras (artículo 111.2 LOUA), se procederá por esta a constituir la garantía económica del 7% de los costos de urbanización.

Dicha garantía quedará constituida en el plazo de un mes desde la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Dicha garantía podrá prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario, u otra garantía que a juicio de la Administración actuante se considere suficiente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 del RPU.

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.

Mijas, 4 de enero de 2019.

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

109/2019