

## **ADMINISTRACIÓN LOCAL**

MIJAS

### **Edicto**

La Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 21 de mayo de 2021, adoptó el siguiente acuerdo:

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

“1. Aceptar la iniciativa presentada y proceder a la fijación del sistema de actuación por compensación e inicio de su establecimiento, así como aprobar inicialmente los estatutos y bases de actuación que regirán en la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución UE-S03 “Cortijo Bajo”.

2. Iniciar el trámite de información pública conforme a lo establecido en el artículo 131.2 de la LOUA.

3. Requerir al interesado la subsanación de las observaciones realizadas en el informe jurídico de fecha 24 de marzo de 2021 previamente a la aprobación definitiva.”

### **ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-S-03 “CORTIJO BAJO” DEL PGOU DE MIJAS (MÁLAGA)**

#### **CAPÍTULO 1**

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

##### *Artículo 1. Denominación*

1. Se constituye la Junta de Compensación denominada «Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución UE-S-03 “Cortijo Bajo” del PGOU de Mijas».

2. Esta se regirá por los presentes estatutos, con observancia de las prescripciones contenidas en las bases de actuación de la misma. En su defecto, se estará a lo establecido en los artículos 129 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y en el Reglamento de Gestión Urbanística (RGU), aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, que regirá supletoriamente (disposición transitoria novena de la LOUA).

##### *Artículo 2. Ámbito de actuación*

Representa el ámbito de actuación de la Junta de Compensación los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución UE-S-03 “Cortijo Bajo” del PGOU de Mijas (Málaga) (en adelante, la “Unidad de Ejecución”).

##### *Artículo 3. Domicilio*

1. El domicilio de la Junta de Compensación se fija en urbanización Cortijo Bajo, número 1, 29650, Mijas.

2. El mencionado domicilio podrá ser trasladado por acuerdo de la asamblea general, dando cuenta del nuevo al Ayuntamiento de Mijas y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería competente en la materia de la Junta de Andalucía.

#### Artículo 4. *Objeto*

El objeto de la Junta de Compensación es llevar a cabo la actividad de gestión y ejecución urbanística en la Unidad de Ejecución UE-S-03 “Cortijo Bajo”, lo que comporta velar por la efectividad de la reparcelación con solidaridad en la justa distribución de beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema, entre los propietarios y, en su caso, entre estos y el agente urbanizador y procurar la efectiva ejecución de las obras de urbanización.

#### Artículo 5. *Fines*

Los fines de la Junta de Compensación son todos los precisos para el cumplimiento de su objeto y, entre ellos, a título meramente enunciativo, los siguientes:

- a) Redactar e impulsar la tramitación de cuantos documentos sean precisos para dar cumplimiento a lo exigido por la LOUA y el Reglamento de Gestión Urbanística, en aras de llevar a efecto y, en su caso modificar, los proyectos de reparcelación y de urbanización, de acuerdo con los presentes estatutos y bases de actuación que los complementan.
- b) Asumir frente al municipio la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las de edificación que la Junta de Compensación asuma como ejecución del planeamiento.
- c) Actuar como fiduciaria, con pleno poder dispositivo sobre los bienes y derechos aportados por los propietarios miembros, incluso a título de aportación forzosa, sin más limitaciones que las establecidas en los presentes estatutos.
- d) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas a la Junta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 134.1.c. de la LOUA.
- e) Verificar la efectiva transmisión y, en su caso, transmitir, por ministerio de la ley, al excelentísimo Ayuntamiento de Mijas, en pleno dominio y libre de cargas, todos los terrenos de cesión obligatoria, así como el 10 % del aprovechamiento medio urbanizado y los excedentes de aprovechamiento (sin urbanizar) o su equivalente económico, o lo que resulte del régimen urbanístico específico de la unidad de ejecución.
- f) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la expropiación forzosa en beneficio de la Junta, tanto de los propietarios que no se incorporen en tiempo a la misma y que así hayan solicitado expresamente la expropiación de sus bienes y derechos, como de aquellos adheridos que incumplan sus obligaciones, en los supuestos contemplados en estos estatutos y bases de actuación, conforme a lo dispuesto en el artículo 135.2 b) de la LOUA, siendo preferente –en este último caso– la reparcelación forzosa según se recoge en el artículo 129 de la LOUA.
- g) Formalización, en su caso, de operaciones de crédito para la urbanización con la garantía de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución.
- h) La gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros ante cualquier autoridad, organismo, tribunales y particulares.
- i) El ejercicio del derecho a exigir de las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, el reintegro de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y en su caso de telefonía, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de estos, no deba ser asumida por los usuarios.
- j) Asumir todos los gastos relativos al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el artículo 113.1 de la LOUA hasta la recepción de la urbanización por el excelentísimo Ayuntamiento de Mijas.
- k) La solicitud y gestión 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 137.1 de la LOUA)

- l) Verificación y en su caso implementación de la sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de estos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares (artículo 100.2 f) de la LOUA) que se producirá con arreglo a los criterios empleados para la Reparcelación, en cualquiera de los siguientes términos, a elección del propietario:
  - i. La superficie precisa para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico a que tenga derecho el propietario, quedando aquella afecta al pago de los costes de urbanización, en su caso.
  - ii. La superficie precisa para servir de soporte a la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al propietario que reste, una vez deducida la correspondiente al valor de los costes de urbanización (artículo 100.3 de la LOUA)
- m) Verificación y, en su caso, implementación de la opción de los propietarios de ceder terrenos edificables en valor equivalente a su participación en cargas en el ámbito (artículos 129.3 y 130.2.A.a de la LOUA), teniendo la Junta de Compensación a través de los propietarios que hayan asumido el pago en metálico la consideración de beneficiaria del aprovechamiento equivalente al valor de su participación en las cargas.
- n) La verificación de la efectiva adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución que deba satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de tal unidad de ejecución (artículo 100 e) de la LOUA).
- o) Verificación del cumplimiento de los requisitos de información pública, acreditación de situaciones real de titularidad de fincas, trámites de audiencia, aprobación, publicación y notificación del Proyecto de Reparcelación en el *Boletín Oficial de la Provincia* y en el correspondiente tablón de anuncios, así como las notificaciones a interesados y afectados que fueren pertinentes.
- p) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- q) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- r) Adquirir, poseer, gravar, enajenar los bienes y derechos necesarios para el cumplimiento de sus fines.
- s) Y, en general, el ejercicio de cuantas acciones, actividades o derechos le corresponda según estos estatutos, la LOUA y demás legislación vigente de aplicación.

#### Artículo 6. *Duración*

1. La Junta de Compensación podrá comenzar su actuación y ejercer sus funciones desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
2. La Junta de Compensación durará hasta que se hayan alcanzado plenamente los fines indicados en el artículo precedente y los que legalmente le sean exigibles, salvo que se produzca su disolución en los términos previstos en los presentes estatutos.

#### Artículo 7. *Naturaleza y personalidad jurídica*

1. La Junta de Compensación es un ente corporativo de derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y de la constitución de sus órganos directivos.
2. La Junta de Compensación quedará integrada por los propietarios promotores de la actuación, por los que se incorporen en el periodo de información pública tras la aprobación de los estatutos y las bases de actuación y todos aquellos que se hallen adheridos al sistema de compensación mediante incorporación a la misma y, en su caso, por las empresas urbanizadoras.

## Artículo 8. *Administración actuante*

1. La Junta de Compensación actuará bajo el control y tutela del Ayuntamiento de Mijas, que tendrá la consideración de Administración actuante, a quien corresponderá la aprobación del proyecto de estatutos y bases de actuación de la constitución de dicha Junta de Compensación y de los proyectos de reparcelación y urbanización, así como las modificaciones de los mismos que fueren necesarias a propuesta de la Junta.

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

- a) Dar audiencia de los estatutos y bases a los propietarios no promotores de la Junta para la formulación de observaciones y para su incorporación a la misma y dar audiencia de las alegaciones de estos a los promotores para su contestación.
- b) Aprobar los estatutos y bases, en los términos establecidos en la legislación vigente.
- c) Designar su representante en el máximo órgano de gobierno de la Junta de Compensación y asistir a las reuniones del mismo.
- d) Aprobar la constitución de la Junta y la remisión del acuerdo aprobatorio y de la escritura pública al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción.
- e) Ejercer la expropiación forzosa en beneficio de la Junta respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella y que lo soliciten expresamente o que incumplan sus obligaciones cuando así lo prevean los estatutos o las bases.
- f) Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta.
- g) Resolver los recursos que se interpongan contra los acuerdos de la Junta.
- h) Ratificar el proyecto de reparcelación y el proyecto de urbanización, así como las innovaciones de los mismos.
- i) Vigilar la ejecución de las obras e instalaciones y ordenar, en su caso la demolición o levantamiento de las instalaciones y nueva ejecución a cargo de la Junta de Compensación (artículo 175.3 Reglamento de Gestión Urbanística)
- j) Extender acta administrativa de recepción de la urbanización de cesión de los terrenos dotacionales.
- k) Proteger la legalidad urbanística de la Unidad de Ejecución y ejercer las facultades de inspección y control urbanístico.
- l) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
- m) Y, en general, cuantas otras atribuciones resulten de aplicar el ordenamiento urbanístico.

## Artículo 9. *Aprobación y modificación de los estatutos y de las bases de actuación*

1. Los presentes estatutos son las reglas de organización y funcionamiento de la Junta y las bases de actuación que se acompañan constituyen las reglas de incorporación, ejecución y liquidación de los efectos de actuación de la Junta.

2. La Administración actuante someterá ambos documentos a información pública por plazo mínimo de un mes (de conformidad con lo dispuesto en el artículo 131.2 de la LOUA), con notificación individual a todas las personas propietarias afectadas.

3. Las bases y estatutos podrán ser modificados por acuerdo de la asamblea general con el voto favorable de los miembros que representen al menos el cincuenta por ciento de la participación en la Junta de Compensación y siguiendo el mismo procedimiento de aprobación de las bases y estatutos recogido en el artículo 131 de la LOUA.

## CAPÍTULO 2

### **De los miembros de la junta de compensación**

## Artículo 10. *Miembros*

1. La Junta de Compensación se compone de:

a) Las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos con título suficiente inscrito o pendiente de inscripción incluidos en la unidad de ejecución, sean promotores de la iniciativa o adheridos a la misma, así como de los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que deban hacer efectivo su derecho en el sector, representados por sí mismo o por la Administración actuante.

b) El excelentísimo Ayuntamiento de Mijas a través de su representante en la asamblea general y, en su caso, en el Consejo Rector.

c) En su caso, las empresas urbanizadoras que aporten la realización de obras de urbanización, en las condiciones que se establezcan, y cuya adhesión a la Junta supone la aceptación íntegra de los presentes estatutos y correspondientes bases de actuación.

2. Los propietarios que no sean promotores de la Junta podrán incorporarse a ellas durante el plazo de información pública y, en todo caso, hasta la adquisición por la Junta de personalidad jurídica.

3. El acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos y las bases de actuación se notificará por el excelentísimo Ayuntamiento de Mijas individualmente a todos los propietarios de la unidad de ejecución, además de publicarse en el *Boletín Oficial de la Provincia*.

4. La incorporación se solicitará por escrito a través del excelentísimo Ayuntamiento de Mijas, haciendo constar expresamente la adhesión a los estatutos y bases de actuación y aportando documentación acreditativa de su propiedad mediante certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad o Acta de Notoriedad tramitada con arreglo a la legislación notarial (artículo 101.1 2.º LOUA). Tal incorporación se llevará a cabo mediante la aportación con carácter fiduciario de sus fincas originarias y con opción entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de los terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.

5. Los terrenos de aquellos propietarios que, al tiempo de la adquisición por la Junta de Compensación de personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar no se hallen adheridos al sistema de actuación mediante incorporación a aquella entidad, serán preferentemente reparcelados forzosamente o, en su caso, expropiados a favor de la Junta de Compensación que ostentará la condición de beneficiaria si así lo solicitan expresamente (Artículo 129 y 135 LOUA).

#### Artículo 11. *Situaciones legales específicas de los miembros*

1. En el caso de que la propiedad de una finca pertenezca a una persona y teniendo otra cualquier derecho real limitativo del dominio, la calidad de miembro corresponderá a la primera.

2. 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.

3. Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar, en documento fehaciente, a una sola persona con poderes suficientes para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaron representante en el plazo que al efecto se señale, lo nombrará la Junta a solicitud del Consejo.

4. Igualmente, deberán designar persona física que ostente la representación ante la Junta las personas jurídicas titulares de los derechos. El plazo de dicha designación será de un mes a partir de la constitución de la Junta de Compensación o de su incorporación a la misma.

5. Cuando estuvieren separados los derechos de la nuda propiedad y usufructo, el representante ante la Junta será como regla general el usufructuario, salvo comunicación expresa en contrario suscrita por ambos.

6. Cuando las fincas pertenezcan a menores de edad, estos estarán representados ante la Junta por quienes ostenten la representación legal de los mismos, no estando sujeta la disposición de tales fincas a limitación de carácter civil.

7. Los titulares de derechos reales limitativos del dominio sobre las fincas incluidas en el unidad de ejecución estarán representados por los titulares mencionados en los apartados anteriores, sin perjuicio de que el titular de tales derechos reales reciba el beneficio económico que se derive del mismo.

8. La transmisión de cualquiera de los derechos antes mencionados durante el periodo de actuación de la Junta de Compensación, implicará necesariamente, la incorporación del nuevo título en los mismos términos que el transmitente, debiendo hacerse expresa mención de ello en el título de transmisión.

#### Artículo 12. *Incorporación de empresas urbanizadoras*

1. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización.

2. La incorporación podrá acordarse antes de la constitución de la Junta, siendo instrumentada en el acuerdo de constitución o bien posteriormente, en cuyo caso se precisará acuerdo de la asamblea general aprobatorio de las condiciones de la incorporación, adoptado con el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta por ciento de las cuotas de participación. En la citada asamblea general se definirá la valoración de sus aportaciones, se fijará la cuota de participación de la empresa o empresas y la corrección de las cuotas del resto de los propietarios provocada por dicha incorporación.

3. La/s empresa/s urbanizadora/s estará/n representada/s en la Junta, cada una de ellas, por una sola persona.

4. Los propietarios disconformes con la incorporación de la empresa o empresas urbanizadoras que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan no se verán afectados por su cuota de participación por tal incorporación.

5. Para la valoración de la aportación de la empresa urbanizadora de las adjudicaciones a su favor, se estará a lo dispuesto en las bases de actuación.

6. Las empresas urbanizadoras que se incorporen deberán garantizar su gestión en la forma y cuantía que se determine por la Junta en el sentido que matizan las bases de actuación.

#### Artículo 13. *Ayuntamiento*

1. El excelentísimo Ayuntamiento de Mijas designará a la persona que lo represente en la Junta, como Administración actuante, el cual podrá incorporarse a la misma como vocal y llevará a cabo las labores de control y fiscalización correspondientes al Ayuntamiento.

2. Con independencia de lo anterior, si el Ayuntamiento hiciese efectivo su derecho de aprovechamiento en terrenos, la Corporación Municipal se integrará en la Junta como un propietario más, así como si acreditase en la unidad de ejecución ser propietario del suelo afectado.

### CAPÍTULO 3

#### **De la constitución de la Junta de Compensación**

##### Artículo 14. *Acto de constitución*

Dentro del plazo que se estableciere en el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de estatutos, el Ayuntamiento requerirá a los promotores de la Junta de Compensación para que convoquen sesión extraordinaria de la asamblea general para proceder a la constitución de la Junta de Compensación y designación de los miembros del Consejo Rector de la misma.

##### Artículo 15. *Convocatoria de la asamblea constitutiva*

1. La asamblea general constitutiva será convocada por los promotores, que citarán a los propietarios mediante carta certificada con acuse de recibo, burofax o cualquier otro medio que permita dejar constancia de su recepción, incluyendo medios telemáticos que acrediten el envío, recepción y contenido del envío.



2. La convocatoria deberá enviarse con una antelación mínima de diez días hábiles y señalará lugar, día y hora de primera y segunda convocatoria de la reunión con indicación de que la asamblea general habrá de resolver sobre la constitución de la Junta de Compensación y designación de los miembros del Consejo Rector de la misma. Entre primera y segunda convocatoria distará al menos media hora.

#### Artículo 16. *Constitución de la Junta de Compensación*

1. La asamblea general constituyente quedará válidamente constituida en primera convocatoria, cuando concurren a ella los miembros de la Junta de Compensación cuya titularidad represente más del 50 % de las cuotas de participación del ámbito.

2. En segunda convocatoria, se entenderá válidamente constituida la asamblea general sin sujeción a quorum alguno.

3. Del contenido de la asamblea general constitutiva se levantará acta de sesión, que habrá de ser aprobada en la misma reunión. Dicho acto, además del acuerdo de constitución, contendrá los pormenores previstos en el artículo 163.4 del Reglamento de Gestión urbanístico, incluido la designación del secretariado para elevar a público los acuerdos adoptados.

4. Los propietarios que no asistan a esta asamblea constitutiva de la Junta de Compensación, dispondrán de un último plazo para adherirse a la misma, que expirará al tiempo de la adquisición por la Junta de Compensación de personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar (una vez válidamente incita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras). Los propietarios que no se adhieran al sistema de actuación mediante incorporación a aquella entidad dentro del plazo, serán preferentemente reparcelados forzosamente o, en su caso, expropiados a favor de la Junta de Compensación que ostentará la condición de beneficiaria.

5. También tendrán derecho a incorporarse a la Junta de Compensación en los plazos indicados, los propietarios de suelo destinados a sistemas generales que tengan que hacer efectivos sus derechos en este sector de actuación.

6. Se trasladará al excelentísimo Ayuntamiento copia autorizada de la escritura y de las adhesiones, a fin de que por este se adopte acuerdo aprobatorio si procede, y lo eleve conjuntamente con la escritura, a la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

#### Artículo 17. *Adopción de acuerdos*

1. Los asistentes a la Junta constituyente decidirán por mayoría de cuotas de participación las personas que han de actuar como Presidente y Secretario de la asamblea general constituyente, quienes a su vez serán Presidente y Secretario de la Junta de Compensación hasta su renovación o remoción.

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

3. Los acuerdos requerirán el voto favorable de más del cincuenta por ciento de las cuotas totales de participación presentes en la asamblea conforme a lo establecido en el artículo 19 y 28 de estos estatutos.

#### Artículo 18. *Contenido del acta de sesión de constitución*

1. El secretario levantará acta de la constitución de la Junta de Compensación, que habrá de ser aprobada en la misma reunión, y constará en el libro de actas, debidamente diligenciado, siendo firmada también por el presidente.

2. En el acta se hará constar:

- a) Nombre, apellidos y domicilios de los propietarios asistentes o representados, y en su caso, de los agentes urbanizadores y empresas urbanizadoras; y relación de las fincas de que son titulares.

- b) Constitución de la Junta de Compensación.
- c) Composición del Consejo Rector designado en la reunión.
- d) Acuerdo de constitución.

3. Los interesados que no otorguen esta escritura, podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión teniendo como plazo límite hasta la adquisición de personalidad jurídica de la Junta de Compensación. Transcurrido el periodo máximo anterior sin que lo hubieren hecho se les tendrá por no adheridos al sistema y serán objeto reparcelación forzosa, o, en su caso, expropiación, según se establece en los presentes estatutos.

4. Dicha acta será elevada a público. La copia autorizada de la escritura de constitución y de las adhesiones, en su caso, se trasladará a la Administración actuante, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio.

5. Aprobada la constitución, la Administración actuante elevará el acuerdo junto con la copia autorizada de la escritura a la Comisión Provincial de Urbanismo, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

## CAPÍTULO 4

### De los derechos y obligaciones de los miembros de la junta

#### Artículo 19. *Derechos de sus miembros*

1. Los miembros tendrán los siguientes derechos:

- a) Asistir, presentes o representados con poder suficiente o expresa delegación escrita para cada reunión, a la asamblea general y deliberar y votar sobre los asuntos de que esta conozca, así como ser electores o elegibles para todos los cargos de gobierno y administración de la Junta.  
Aprobado el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución de forma definitiva, el voto de cada miembro se corresponderá con la cuota de participación que se le asignara en dicho proyecto.  
La falta de pago en el plazo establecido de más de dos cuotas ordinarias o extraordinarias producirá la suspensión del derecho al voto del propietario.  
Tendrá eficacia la delegación de voto cuando se emita en documento en que conste el orden del día de la sesión de que se trate. No obstante, será válido el apoderamiento general otorgado para representar al poderdante en los órganos de la Junta, siempre y cuando incorpore facultades bastantes para el acuerdo de que se trate.
- b) Presentar proposiciones y sugerencias.
- c) Recurrir contra los acuerdos que estimen lesivos, conforme a los presentes estatutos.
- d) Percibir los beneficios que, por cualquier causa, pudieran obtenerse de la gestión de la Junta; y todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las finalidades esenciales de esta última.
- e) Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos o cuotas de su propiedad en los términos y condiciones señalados en los presentes estatutos y en su caso en los pertinentes acuerdos de la asamblea general. El nuevo adquirente, quedará subrogado en los derechos y obligaciones del transmitente dentro de la Junta de Compensación.
- f) Informarse sobre la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas, solicitando incluso la exhibición de cualquier documento, todo ello en las condiciones que se acuerden en la asamblea general.
- g) La participación en el haber social al tiempo de la liquidación de la entidad.
- h) Cuantos derechos les correspondan según el ordenamiento jurídico vigente.

2. Con carácter general y en lo relativo al ejercicio de sus derechos, los miembros de la Junta habrán de acomodarse a lo señalado en los estatutos y acuerdos de la misma.



## Artículo 20. *Obligaciones de sus miembros*

Las obligaciones de los miembros son las siguientes:

- a) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente y de los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación.
- b) 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.
- c) Señalar, en el momento de incorporación a la Junta, un domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones, para constancia de la Secretaría de la Junta. A falta de otro domicilio notificado a la Secretaría, se entenderá como bien dirigida cualquier comunicación hecha por la Junta al domicilio que de cada miembro figura en la escritura de constitución o posteriores de adhesión o, en su caso, a la dirección de email que a tal efecto se haya proporcionado, siempre que se realice con las condiciones de fehaciencia que se indican en el artículo 15 y 27.
- d) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, en función de la cuota que le hubiere sido atribuida en el proyecto de reparcelación, o la que posteriormente hubiera sido fijada por la Junta en caso de reajuste de cuotas. En caso de ser acordadas en primera instancia por el Consejo Rector, con independencia de su inmediata ejecutividad y obligación para los miembros de su cumplimiento, dicho acuerdo habría de ser ratificado por la asamblea general en el plazo de tres meses. Mientras se esté incurrido en mora queda en suspenso el ejercicio de los derechos sociales. Ratificado por la asamblea general en el plazo de tres meses. Mientras se esté incurrido en mora queda en suspenso el ejercicio de los derechos sociales.
- e) Abonar las cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización, así como los gastos de gestión del sistema. Si así lo acordare expresamente la Junta, los miembros también podrán satisfacer dichas cantidades mediante la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a su participación en los costes de urbanización.
- f) Cumplir los acuerdos adoptados conforme a los presentes estatutos y las obligaciones que dimanen de la actuación urbanística, sin perjuicio de los recursos pertinentes.
- g) Notificar a la Junta con un mes de antelación el propósito de transmitir terrenos o su participación en ella. Para que se pueda producir la transmisión, los propietarios deberán estar al corriente en el pago de las cuotas y/o cantidades adeudadas, u obligarse a hacer mención expresa en la escritura de que el adquirente se subroga en todos los derechos y obligaciones del transmitente.
- h) Regularizar la titularidad y situaciones registrales de los terrenos aportados dentro de los plazos que señale el Consejo Rector.
  - i) Designar un representante común en los supuestos de cotitularidad.
  - j) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras, depósito de materiales o instalaciones complementarias.
  - k) Sufragar las obras previstas en el proyecto de urbanización del sector y atender a su conservación hasta su recepción.
  - l) Otorgar los documentos necesarios para que la junta pueda puntualmente desarrollar sus fines, cuando fuere requerido para ello.
- m) Y, en general, cualquier obligación que les corresponda conforme a estos estatutos, las bases de actuación y a la legislación aplicable.

## Artículo 21. *Transmisión de bienes y derechos*

1. La incorporación de los propietarios a la Junta presupone la afección al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación.

2. La Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de ella sin más limitaciones que las establecidas en los presentes estatutos.

3. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación tanto de los terrenos cuyos propietarios así lo soliciten como de aquéllos que incumplan las obligaciones del sistema para con la junta.

4. Para hacer frente a los gastos de urbanización la Junta podrá enajenar y gravar terrenos incluso con garantía hipotecaria, bien incorporados a ella por expropiación o por reparcelación forzosa, o bien aportados por sus miembros, previo acuerdo adoptado por estos últimos en asamblea general, con el quorum previsto en los presentes estatutos, y ello siempre que se hubieran reservado a tal fin en el proyecto de reparcelación.

5. En el caso de propietarios que opten por ceder terrenos edificables en valor equivalente a su participación en las cargas del ámbito (artículos 129.3 y 130.2.A.a de la LOUA), así como en los casos de expropiación forzosa solicitada por estos o reparcelación forzosa, la Junta de Compensación podrá decidir, mediante acuerdo de la asamblea general, asignar a uno de los propietarios la consideración de beneficiario de dicha cesión en lugar de la Junta de Compensación, debiendo este propietario asumir el pago en metálico de la participación en cargas que corresponda. En caso de que varios propietarios opten a ser beneficiarios de la cesión, la Junta de Compensación otorgará preferencia al que sea titular de una mayor participación en la propiedad de la unidad de ejecución en el momento del acuerdo.

## CAPÍTULO 5

### **De los órganos de Gobierno y Administración, forma de designarlos y facultades de cada uno de ellos**

#### *Artículo 22. Órganos de Gobierno y Administración*

1. La Junta de Compensación se regirá por los siguientes órganos:
  - a) Asamblea general.
  - b) Consejo Rector o Consejo de Administración.
  - c) Presidente.
  - d) Vicepresidente.
  - e) Secretario.
  - f) Gerente, en su caso.
2. Sin perjuicio de la regulación que más adelante se detalla:
  - a) Los órganos de Vicepresidente y Gerente son potestativos de la asamblea, pudiendo esta decidir nombrarlos o no.
  - b) Los cargos de Presidente y Vicepresidente recaerán en personas que sean miembros de la Junta.
  - c) Los cargos de Secretario y Gerente podrán recaer en personas que no sean miembros de la Junta.

#### *Artículo 23. De la asamblea general*

1. La asamblea general es el órgano supremo de la Junta y a sus acuerdos quedan sometidos todos los miembros, sin perjuicio de los recursos que procedan.
2. Será presidida por el Presidente de la Junta de Compensación, que será asistido por el Secretario, y estará formada por las personas físicas o jurídicas incorporadas a la Junta que estén al corriente de sus obligaciones, así como por el representante de la Administración actuante designado al efecto, quedando obligados todos los socios al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de las acciones pertinentes.

3. Los miembros de la asamblea general podrán delegar su asistencia y voto en las reuniones de la misma, por escrito y para cada reunión.

4. Las asambleas generales podrán ser ordinarias o extraordinarias.

#### Artículo 24. *Asamblea general ordinaria*

La asamblea general se reunirá con carácter ordinario al menos una vez al año dentro del primer semestre, siendo preferente convocarla dentro de los tres primeros meses de cada ejercicio económico al objeto de aprobar la memoria, cuentas y balances, los presupuestos del ejercicio, nombrar, en su caso, a los censores de cuentas para dicho ejercicio, fijación de las cuotas ordinarias y extraordinarias de sus miembros, dar cuenta de la gestión del Consejo Rector y designar a las personas que hayan de desempeñar los cargos de presidente, vicepresidente y secretario en caso de vacante por cualquier causa legal, sin perjuicio de la adopción de otros acuerdos que se estimen pertinentes.

#### Artículo 25. *Asamblea general extraordinaria*

1. Con carácter extraordinario, podrá reunirse cuando lo acuerde su presidente, el Consejo Rector o lo soliciten al menos los propietarios cuyas cuotas representen al menos el 25 % de la unidad de ejecución o el representante de la Administración actuante. En caso de solicitarse la celebración de asamblea extraordinaria, esta deberá ser convocada en los diez días hábiles siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros diez días, también hábiles. La petición de reunión extraordinaria se hará mediante carta certificada dirigida al presidente del Consejo Rector, detallando el objeto de la reunión y los asuntos a tratar.

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

#### Artículo 26. *Facultades de la asamblea*

1. La Asamblea, como órgano supremo de decisión, tendrá plenas facultades para resolver sobre cualquier asunto propio de su competencia para el cumplimiento del objeto y fines de la junta.

2. A título meramente enunciativo, la asamblea general será competente para deliberar y resolver sobre las siguientes materias:

- a) La modificación de los estatutos y bases de actuación, sin perjuicio de la aprobación posterior por la administración actuante.
- b) La designación y cese de los miembros del Consejo Rector, salvo el representante de la Administración actuante.
- c) La aprobación del presupuesto de cada ejercicio y, en su caso, del nombramiento de censores de cuentas.
- d) El examen de la gestión común y la aprobación en su caso, de la memoria, balance y cuentas del ejercicio anterior.
- e) Velar por la efectiva y adecuada distribución de las cargas y beneficios entre los miembros, de conformidad con el proyecto de reparcelación aprobado definitivamente o sus eventuales modificaciones.
- f) La imposición de cuotas extraordinarias para atender los gastos no previstos en el presupuesto anual.
- g) Acordar la realización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la junta y disponer lo necesario para su formalización.
- h) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta.
- i) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.

- j) Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras o, en otro caso, determinar la empresa o empresas que ejecutarán las obras de urbanización a propuesta del Consejo Rector o incluso acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarias a la misma.
- k) Ejecución por gestión privada de las obras de urbanización.
- l) Edificación de los solares resultantes, en su caso.
- m) Censura de la gestión del Consejo Rector.
- n) Deliberar sobre los asuntos propuestos por el Consejo Rector.
- o) Instar del órgano urbanístico actuante la expropiación forzosa por incumplimiento de las obligaciones por los miembros de la junta o la de aquellos propietarios que la hubieran solicitado en forma.
- p) Delegar expresamente en el Consejo Rector la gestión de todas las facultades reconocidas en favor de la junta, salvo las indelegables por ley.
- q) Contratar y convenir los servicios profesionales pertinentes para llevar a cabo las funciones de la Junta y cuantos demás actos sean de su incumbencia.
- r) El nombramiento y separación del Gerente, así como del resto del personal administrativo en el supuesto de que la Junta decidiera no nombrar ningún Gerente.
- s) Decidir sobre la disolución de la Junta de Compensación con sujeción a lo establecido en los presentes estatutos.
- t) En general, el ejercicio de cuantas facultades sea precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta y cumplimiento de sus fines, de acuerdo siempre con los presentes estatutos y con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.
- u) Todas aquellas facultades que no estén expresamente atribuidas a otro órgano de la junta, sin perjuicio de lo cual la asamblea podrá adoptar acuerdos en materias reservadas al Consejo Rector por estos estatutos.

#### Artículo 27. *Convocatoria de la asamblea general*

1. Las reuniones de la asamblea general, tanto ordinarias como extraordinarias, serán convocadas por el presidente del Consejo Rector o, en su nombre, por el secretario, mediante carta certificada con acuse de recibo remitida a los miembros de la Junta con ocho días hábiles de antelación al señalado para la reunión. También podrá ser remitida por medios telemáticos (correo electrónico, etc.) siempre que el propietario así lo comunique y certifique expresamente ante el Secretario de la entidad, gozando este método de idénticos efectos que la comunicación ordinaria.

2. En la convocatoria deberá figurar el orden del día, así como la hora, lugar y fecha en que ha de celebrarse la primera reunión, y en caso de no haber quorum, la segunda, pudiendo celebrarse esta con un intervalo de 30 minutos.

Las asambleas generales, tanto ordinarias como extraordinarias, se celebrarán en el domicilio de la Junta de Compensación y, en todo caso, en el municipio de Mijas, en jornada laboralmente.

Las reuniones de la asamblea general se celebrarán de manera presencial. No obstante, en caso de que por motivos de salud pública –o cualquier otra circunstancia– las autoridades no permitan su celebración, la presidencia de la Junta de Compensación, de manera motivada, podrá establecer que la asamblea tenga lugar a través de videoconferencia, siempre y cuando los propietarios dispongan de los medios técnicos necesarios que aseguren una comunicación adecuada y suficiente.

3. No podrán ser objeto de acuerdo los asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que se declare su urgencia por la unanimidad de las cuotas de asistencia que a su vez representen la mayoría de los partícipes de la Junta.

4. En la convocatoria de la asamblea general ordinaria podrá indicarse que en el domicilio social, o aquel que se indique en la convocatoria, se hallan a disposición de los miembros la

memoria y cuentas del ejercicio anterior y el presupuesto para el ejercicio siguiente, así como cualquier otra documentación que, a juicio del Presidente de la Junta, proceda el conocimiento anticipado.

#### Artículo 28. *Constitución de la asamblea general*

1. La asamblea general, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria si concurren, presentes o representados, un número de miembros que ostenten al menos el 50 % del total de las cuotas de participación.

2. Transcurrida media hora sin alcanzar el quorum indicado, se considerará válidamente constituida, en segunda convocatoria, la asamblea cualquiera que sea el número de miembros asistentes a la misma y las cuotas de participación representadas.

3. Los miembros habrán de asistir personalmente o representados en la forma establecida en los presentes estatutos.

4. Si hallándose presentes o representados la totalidad de miembros y el representante de la administración que forme parte del Consejo Rector, se acordase por unanimidad celebrar asamblea general, quedará esta válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria.

#### Artículo 29. *Adopción de acuerdos*

1. Actuarán como Presidente y Secretario de la sesión de la asamblea general quienes ostenten tales cargos en la Junta de Compensación. De falta cualquiera de ellos, se votará como cuestión previa por los asistentes con derecho a voto quien desempeñará tal función en la asamblea.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas de participación, presentes o representadas, salvo en los casos en que la legislación exija otro quorum. En caso de empate, el voto del presidente tendrá calidad dirimente.

3. No obstante, como excepción a lo anterior, se requerirá el voto favorable de más de la mitad de las cuotas totales de participación presentes en la asamblea para la adopción de los siguientes acuerdos:

- d) La modificación de los estatutos y bases de la Junta de Compensación.
- e) La designación y cese de los miembros del Consejo Rector.
- f) El señalamiento de cuotas ordinarias y extraordinarias y rectificación de estas.
- g) La contratación de créditos o préstamos.
- h) La enajenación y gravamen de terrenos.
- i) La incorporación de empresas urbanizadoras y contratación de obras.
- j) Acordar la disolución de la Junta de Compensación conforme con lo establecido en los presentes estatutos.

4. Todos los miembros de la Junta de Compensación, incluso los disidentes y no asistentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por la asamblea general, sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes contra los mismos.

5. La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos en que una disposición de carácter general establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado.

#### Artículo 30. *Derecho de asistencia*

1. Podrán asistir a las reuniones de la asamblea general las personas físicas –o quienes acrediten poder notarial otorgado por estas– y los representantes de las personas jurídicas en quienes concurra la cualidad de miembro de la Junta de Compensación. Asimismo, podrán asistir a las sesiones de la asamblea general los miembros del Consejo Rector y, en su caso, de la Gerencia de la Junta de Compensación, así como los técnicos y colaboradores que se estimen oportunos por el Consejo Rector o el Gerente.

2. La presentación del documento justificativo de la representación al secretario de la Junta de Compensación será requisito indispensable para la asistencia y participación en la asamblea general.

### Artículo 31. *Reajuste de cuotas*

Si a consecuencia de la incorporación de empresa urbanizadora, por virtud de aportaciones extraordinarias o, como resultado de las equidistribuciones que se acuerden, o por cualquier otra causa ajustada a derecho, quedasen modificadas las participaciones inicialmente establecidas, la asamblea general fijará, por mayoría de las cuotas vigentes antes del reajuste, las nuevas cuotas que correspondan, a cuya cuantía habrá de referirse, en cada momento, el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación. Cuando sea necesario, se recabará la aprobación de la Administración urbanística correspondiente.

### Artículo 32. *Actas y certificaciones*

1. De las reuniones de la asamblea, el Secretario levantará acta con el visto bueno del Presidente, haciendo constar en ella los miembros asistentes, por sí o por representación, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, reseñando en cada caso nominalmente a quienes hayan votado en contra de cualquier acuerdo o se hubieran abstenido.

2. Las actas serán aprobadas en la propia reunión de la asamblea con la firma de todos los asistentes o bien posteriormente en el plazo que se señale, por medio del Presidente, el Secretario y un Interventor designado al efecto en la propia sesión que podrá ser miembro del Consejo Rector. Asimismo, cabrá posponer su aprobación para la siguiente reunión.

3. Las actas aprobadas hacen ejecutivos los acuerdos a que se refieran desde el momento de su aprobación.

4. Dichas actas figurarán en el libro de actas correspondiente, debidamente diligenciado; y serán firmadas por el Presidente y el Secretario del Consejo Rector.

5. A requerimiento de los miembros o de los órganos urbanísticos podrá el Secretario, con el visto bueno del presidente, expedir certificaciones del contenido del libro de actas.

### Artículo 33. *Naturaleza y composición del Consejo Rector*

1. El Consejo Rector es el representante permanente de la asamblea y el órgano ejecutivo normal de gobierno y administración de la Junta y está investido de los más amplios poderes, facultades y atribuciones para regir y administrar la entidad.

2. Este consejo estará formado por:

- a) Presidente.
- b) Vicepresidente.
- c) Secretario.
- d) Un máximo de dos vocales.

3. Los cargos de presidente y secretario son obligatorios, en tanto que los de vicepresidente y vocales son potestativos.

4. El Presidente y, en su caso, el vicepresidente y vocales, serán elegidos por la asamblea general entre quienes ostentan la cualidad de miembro de la Junta de Compensación. El cargo de Secretario podrá ser desempeñado por persona que no tenga tal condición de miembro. Salvo que otra cosa dispusiera la asamblea general, los cargos de Presidente, Secretario y, en su caso, Vicepresidente del Consejo coincidirán con los homólogos de la Junta de Compensación.

5. Podrá formar parte del Consejo Rector, como vocal, un representante designado por la Administración actuante, a que se refiere el artículo 134.4 de la LOUA.

6. El Consejo Rector determinará su régimen de actuación y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad, etc. En defecto de acuerdo expreso, el vocal de más edad sustituirá al Presidente cuando no haya Vicepresidente y el de menos al Secretario.

7. En el supuesto de incorporarse a la Junta de Compensación de un agente urbanizador o de una empresa urbanizadora, su representante formará parte necesariamente del Consejo Rector, siempre que así se acuerde por la asamblea general a propuesta del Consejo Rector.



## Artículo 34. *Duración del cargo de consejero*

1. Los componentes del Consejo Rector ejercerán sus cargos por tres años, reelegibles, salvo que otra cosa dispusiera la asamblea.
2. La asamblea general podrá acordar la remoción de su cargo del propietario que acumule más de dos cuotas impagadas de cualquier naturaleza.
3. Si la asamblea general acordase el cese de uno o más componentes del consejo, en la misma sesión en que así lo decida habrá de acordar el nombramiento de la persona o personas que hubieran de sustituirles hasta la renovación del consejo.
4. En caso de fallecimiento, renuncia, pérdida de la condición de miembro de la Junta de Compensación o incapacidad de uno o más miembros electivos del Consejo Rector, la asamblea general designará a quienes hayan de sustituirles hasta la renovación del consejo.

## Artículo 35. *Facultades del Consejo*

1. Corresponden al Consejo, con carácter general, las más amplias facultades de gestión, ejecución y representación de los intereses comunes de la junta, sin más limitaciones que las consignadas en los presentes estatutos y la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la asamblea general los asuntos que estatutariamente le están reservados. Le corresponde interpretar y aplicar los presentes estatutos.
2. Son de su competencia los actos siguientes:
  - a) Representar a la Junta de Compensación ante toda clase de autoridades y organismos urbanísticos, entidades estatales, empresas y particulares, y ante juzgados y tribunales, organismos y corporaciones, autoridades, notarios y registradores y funcionarios de cualquier clase, rama, grado y jurisdicción, ejercitando, desistiendo, transigiendo y exigiendo toda clase de derechos, acciones y expropiaciones en todos sus trámites, con o sin avenencia, practicar requerimientos de toda clase de actos, hechos o negocios jurídicos o administrativos, y su cumplimiento.
  - b) Convocar la asamblea general, tanto con carácter ordinario como extraordinario, facultad que el Consejo compartirá con el presidente.
  - c) Requerir la adopción de acuerdos a la asamblea general, sin perjuicio de que en estos Estatutos se establezca igual facultad al presidente.
  - d) Ejecutar los acuerdos de la asamblea general.
  - e) La administración económica de la junta.
  - f) Formalizar créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria, sobre los terrenos afectados.
  - g) Solicitar al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización.
  - h) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
  - i) Conferir poderes generales y especiales, así como revocarlos, y delegar facultades en cualquiera de los miembros de la junta.
  - j) En su caso, nombrar y separar al Gerente, atribuyéndole las facultades que considere oportuno, fijando su retribución, dando cuenta de todo ello a la asamblea en la siguiente sesión.
  - k) Establecer la cuantía, forma y plazo en que habrán de efectuarse las aportaciones económicas de los miembros de la Junta de Compensación conforme a los presupuestos ordinario y extraordinario aprobados por la asamblea general y, en su caso, proceder contra los miembros morosos instando los procedimientos pertinentes, incluso el de apremio, por todos sus trámites; hacer transacciones y compromisos, cobrar y pagar toda clase de cantidades, librar, aceptar, endosar, avalar y negociar letras de cambio y documentos de giro; abrir, seguir y cancelar cuentas corrientes y



de crédito; avalar y solicitar créditos. Salvo que otra cosa se acordara en la asamblea general, los actos dispositivos requerirán la firma mancomunada de dos miembros del consejo, debiendo ser uno de ellos el presidente de la junta. Se exceptúa la realización de pagos de todo tipo, que requerirá la firma del presidente, previa comunicación al Secretario, y que deberá centralizarse en una entidad financiera que permita la completa trazabilidad de todas las operaciones.

- l) Proponer a la asamblea general las cuotas correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o a consecuencia de operaciones de reparcelación.
- m) Acordar la realización de toda clase de actos de dominio, tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones, permutas, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva, constitución de derechos reales, cancelación de los mismos, etc., relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta de Compensación; requiriéndose para los actos enumerados la previa aprobación de la asamblea general, salvo dispensa acordada por esta.
- n) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
- o) Convenir valores, entablar reclamaciones y recursos.
- p) Nombrar peritos para valoraciones.
- q) Ocupar las fincas expropiadas, pagar el valor convenido y depositarlo en la Caja de Depósito.
- r) Nombrar y separar al personal administrativo o laboral al servicio de la Junta y fijar su retribución y régimen de trabajo en el supuesto de que fueran contratados, sin perjuicio de que en estos estatutos se establezca igual facultad al presidente.
- s) Contratar y convenir los servicios profesionales pertinentes para llevar a cabo las funciones de la Junta y cuantos demás actos sean de su incumbencia.
- t) Notificar a los órganos urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquellos.
- u) Proponer a la asamblea general el traslado de domicilio de la Junta de Compensación y notificar a los miembros dicho cambio, mediante carta certificada; publicándose asimismo en un diario.
- v) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen en favor de la Junta de Compensación.
- w) Preparar y presentar a la asamblea general la memoria, balance y el presupuesto ordinario, así como en su caso los presupuestos extraordinarios, y aplicarlos en la medida correspondiente.
- x) Interpretar los presentes estatutos.
- y) Ejercitar cuantas facultades le sean delegadas por la asamblea, bien con carácter temporal o indefinido y cualquiera otra facultad de gobierno y administración no reservada expresamente a la asamblea general.

#### Artículo 36. *Convocatoria del Consejo Rector*

1. El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación a iniciativa del Presidente o, en su caso, el Vicepresidente, o cuando lo soliciten por lo menos, dos de sus miembros del Consejo o el representante de la administración actuante.

2. La convocatoria será cursada por el Secretario por orden del Presidente con una antelación mínima de cinco días hábiles y señalará lugar, día y hora de primera y segunda convocatoria de la reunión, así como el correspondiente orden del día.

3. El Secretario citará a los propietarios mediante carta certificada con acuse de recibo, burofax o cualquier otro medio que permita dejar constancia de su recepción, incluyendo medios telemáticos siempre que los miembros así lo hayan expresado.

### Artículo 37. *Constitución de la reunión del Consejo*

1. El Consejo se considerará válidamente constituido en primera convocatoria, cuando el número de miembros asistentes fuese superior a la mitad de los que lo componen, y en segunda convocatoria cualquiera que sea el número de asistentes. Entre primera y segunda convocatoria deberá distar, al menos, media hora.

2. En todo caso, será preceptiva la asistencia del Presidente y del Secretario. La asistencia al Consejo se realizará personalmente, si bien se podrá delegar en alguno de los restantes consejeros por escrito y para cada reunión.

3. Se entenderá válidamente convocado y constituido el Consejo para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que estén presentes la totalidad de los consejeros y acepten por unanimidad la celebración del mismo.

### Artículo 38. *Adopción de acuerdos del Consejo Rector*

1. El Presidente del Consejo Rector presidirá las sesiones de este, actuando como Secretario el del citado órgano.

2. En caso de ausencia del presidente asumirá tales funciones el vicepresidente. Si este no estuviere presente se designará por el Consejo Rector entre los presentes, antes de iniciarse la sesión, la persona de más edad que haya de ejercer accidentalmente tales funciones.

3. En caso de ausencia del Secretario, se designará por el Consejo Rector entre los presentes, antes de iniciarse la sesión, la persona que haya de ejercer accidentalmente tales funciones.

4. Los acuerdos serán adoptados con los mismos criterios seguidos que en la adopción de acuerdos en la asamblea, esto es, con ponderación de las cuotas de participación de cada uno de los miembros del Consejo Rector, sin perjuicio de las actuaciones y recursos que sean procedentes. En caso de empate, se reconoce la calidad de voto dirimente al presidente o persona que lo sustituya.

5. Cada consejero tendrá derecho a un voto excepto el Secretario no miembro que tendrá voz pero no voto, salvo que otra cosa estipulare la asamblea general.

### Artículo 39. *Actas del Consejo Rector*

1. De cada sesión del Consejo se levantará acta por el Secretario o quien hubiere ejercido accidentalmente tales funciones en la sesión, que habrá de ser aprobada en la misma sesión; y en ella se harán constar, clara y sucintamente, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

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

3. A requerimiento de los miembros de la Junta de Compensación o de los órganos urbanísticos competentes, deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del libro de actas.

### Artículo 40. *El Presidente de la Junta de Compensación*

El cargo de Presidente es obligatorio y será designado por la mayoría simple de las cuotas de participación en la asamblea general y su nombramiento tendrá una duración de tres años, pudiendo procederse a su reelección cuantas veces se estime oportuno. La persona que ostente el cargo de Presidente deberá tener la condición de miembro de la Junta de Compensación.

### Artículo 41. *Funciones del presidente*

1. Las funciones del presidente son las siguientes:

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

- b) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y del Consejo Rector, 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 las actividades que exija el funcionamiento de la junta.
- e) Convocar a la asamblea general con carácter ordinario y extraordinario, requiriendo la adopción de acuerdos en la misma.
- f) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la asamblea general y del Consejo Rector.
- g) La administración económica de la Junta de Compensación.
- h) En la forma que el Consejo Rector determine, abrir, seguir y cancelar a nombre de la Junta de Compensación cuentas corrientes y de ahorro en toda clase de bancos o instituciones de crédito y ahorro; disponer de esas cuentas, para lo cual será necesaria la previa comunicación al Secretario; 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.
- i) Celebrar toda clase de actos jurídicos y contratos civiles, mercantiles, administrativos y laborales.
- j) Hacer y exigir toda clase de pagos, cobros y liquidaciones, cualquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada al pago o beneficiaria del mismo.
- k) Otorgar poderes notariales a favor de abogados y procuradores para actuaciones jurisdiccionales.
- l) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la asamblea general o el Consejo Rector.

2. El presidente podrá conferir poderes o mandato para el ejercicio de la representación que por estos estatutos tiene atribuida. Los apoderados o mandatarios no podrán sustituir sus facultades.

3. En caso de vacante, ausencia o enfermedad, el Presidente será sustituido por el Vicepresidente si este se hubiere nombrado.

#### Artículo 42. *El Vicepresidente de la Junta de Compensación*

1. El cargo de Vicepresidente es potestativo. La Junta de Compensación podrá contar con la figura de un vicepresidente que será elegido por mayoría simple de todas las cuotas de participación en igual forma y por el mismo tiempo que el presidente. La persona que ostente el cargo de Vicepresidente deberá tener la condición de miembro de la Junta de Compensación.

2. Corresponde al vicepresidente el ejercicio de todas las facultades del presidente en los casos de ausencia, vacante o enfermedad del mismo. También le corresponderán las facultades que el presidente le delegue.

#### Artículo 43. *Secretario de la Junta de Compensación*

1. El cargo de Secretario es obligatorio, será designado por la asamblea general y su nombramiento tendrá una duración de tres años, pudiendo procederse a su reelección cuantas veces se estime oportuno. El Secretario goza de voz y voto, salvo en el caso de que no tuviera la cualidad de miembro en que solo gozaría de voz, pero no de voto.

2. En caso de vacante, ausencia o enfermedad el cargo será desempeñado por el miembro asistente del Consejo Rector de menor edad.

#### Artículo 44. *Obligaciones del Secretario*

Sus facultades son las siguientes:

- a) Cursar la convocatoria de la asamblea general y del Consejo Rector de la forma que se recoge en los presentes estatutos.
- b) Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la asamblea general y del Consejo Rector.
- c) Levantar acta de las sesiones, transcribiendo su contenido al libro de actas correspondiente, diligenciado al efecto por el fedatario público.
- d) Expedir certificaciones de los acuerdos adoptados por la asamblea y sus órganos con el visto bueno del Presidente.
- e) Notificar a todos los miembros de la junta, los acuerdos de la asamblea general y del Consejo Rector y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.
- f) 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.
- g) Llevar la contabilidad y las obligaciones tributarias formales, salvo que se nombre un gerente en cuyo supuesto corresponderá a este, bajo la inspección del Secretario o del miembro del Consejo Rector designado para la custodia de fondos y, en todo caso, del presidente. Igualmente se podrán externalizar los servicios de llevanza contable y fiscal de la Junta de Compensación.
- h) Desempeñar las funciones administrativas que le fueren encomendadas por la asamblea general o el Consejo Rector.
- i) Custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación y el Consejo Rector.

#### Artículo 45. *Gerente de la Junta de Compensación*

1. Si así lo estimase oportuno la asamblea general o el Consejo Rector por delegación de aquella, podrá designar un Gerente, con remuneración y pudiendo ser cesado del cargo en cualquier momento por acuerdo de la misma asamblea.

2. Serán funciones del Gerente:

- a) Asistir a las sesiones de la asamblea general y del Consejo Rector con voz, pero sin voto.
- b) Representar a la Junta de Compensación ante la Administración, a efectos de gestión administrativa exclusivamente.
- c) Impulsar la actividad de la Junta de Compensación con arreglo a las instrucciones del Consejo Rector.
- d) Ejecutar los acuerdos de la asamblea general y del Consejo Rector en la medida que le corresponda.
- e) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta de Compensación.
- f) Organizar y supervisar la llevanza de la contabilidad y obligaciones fiscales de la Junta de Compensación, salvo que otra cosa dispusiere la asamblea.
- g) Prestar asistencia específica al Presidente, Vicepresidente y Secretario de la Junta de Compensación cuando se lo requieran.
- h) Cuantas funciones le sean encomendadas por la asamblea general o el Consejo Rector.

## CAPÍTULO 6

### **Contabilidad, medios económicos y reglas para la exacción de cuotas**

#### Artículo 46. *Contabilidad*

1. Es responsabilidad del Consejo Rector velar por la adecuada llevanza de la contabilidad de la gestión económica y su constancia 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.

2. La contabilidad estará integrada por los libros y documentos que sean preceptivos de acuerdo con la normativa fiscal y contable.

3. La contabilidad estará a cargo del Secretario, salvo que se nombre un Gerente en cuyo supuesto corresponderá a este, bajo la inspección del Secretario o del miembro del Consejo Recor designado para la custodia de fondos y, en todo caso, del Presidente. Igualmente se podrán externalizar los servicios de llevanza contable y fiscal de la Junta de Compensación.

#### Artículo 47. *Ejercicio económico*

El ejercicio económico de la Junta de Compensación coincidirá con el año natural. No obstante, el primer ejercicio económico será el que medie entre la fecha de constitución de la Junta de Compensación y el último día del año natural que haya tenido lugar.

#### Artículo 48. *Ingresos de la Junta de Compensación*

Serán ingresos de la Junta de Compensación los siguientes:

- a) Las aportaciones iniciales de los miembros.
- b) Las cantidades satisfechas por los miembros con carácter ordinario o extraordinario.
- c) Las subvenciones, créditos, donaciones, etc., que se obtengan.
- d) El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación.
- e) Las rentas y productos de su patrimonio.
- f) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras entidades y organismos para la realización de fines urbanísticos.
- g) Cualquier otro que resulte ajustado a Derecho.

#### Artículo 49. *Aportaciones: Clases*

Las aportaciones de los miembros de la junta están constituidas:

- a) Por la totalidad de los terrenos y derechos afectados por la actuación.
- b) Por las cuotas:
  - i. Iniciales: Su devengo se producirá en el momento de la incorporación del miembro a la Junta de Compensación y tendrán por objeto hacer frente a los gastos primeros hechos efectivos por los promotores del cambio de sistema y de las bases y estatutos. Los propietarios que hubieren realizado aportaciones o sufragados gastos con anterioridad a este momento, remitirán la documentación acreditativa de tales gastos y su justificación, para su aprobación en la asamblea general e imputación al total que les correspondiera aportar por razón de su cuota de participación.
  - ii. Ordinarias: Destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta de Compensación conforme al presupuesto anual aprobado por la asamblea general, así como los demás gastos de urbanización.
  - iii. Extraordinarias: Destinadas al pago de justiprecios e indemnizaciones de propietarios no adheridos a la Junta de Compensación, y aquellos que por su naturaleza tengan este carácter y no puedan encuadrarse dentro de los ordinarios. Estas cuotas deberán fijarse en acuerdos específicos de la asamblea general.
- c) Por las aportaciones de las empresas urbanizadoras, en caso de incorporación a la junta.
- d) Cualquier otra válida en Derecho.

#### Artículo 50. *Aportación de terrenos*

1. La participación en los derechos y obligaciones comunes y la consiguiente adjudicación de parcelas resultantes se corresponderá con la establecida en el proyecto de reparcelación.

2. Si los terrenos estuvieren gravados con alguna carga real, el propietario afectado habrá de notificar al titular del derecho real la cuota atribuida. Si no se declara la carga o si las declaraciones no se ajustan a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propieta-

rio que hubiese incurrido en omisión y del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas emitidas.

3. Las cargas incompatibles por el planeamiento correrán por cuenta de la Junta de Compensación, como gastos de urbanización del propietario de la finca que las haya aportado.

4. El valor de los demás bienes y derechos afectados por la ejecución del Plan, que no deban subsistir al llevarse a efecto la urbanización no influirá en la participación de los miembros, pero se determinará a los efectos de su indemnización en la forma que señalan las bases.

#### Artículo 51. *Cuotas ordinarias y extraordinarias*

1. Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta de Compensación que se recojan en los presupuestos anuales, así como los demás gastos de urbanización.

2. Son extraordinarias las cuotas destinadas al pago de justiprecios e indemnizaciones de propietarios no adheridos a la Junta de Compensación, y aquellos que por su naturaleza tengan este carácter y no puedan encuadrarse dentro de los ordinarios.

3. Ambas clases de cuotas serán fijadas por la asamblea general a propuesta de los órganos competentes.

#### Artículo 52. *Cuotas: Cuantía y pago*

1. El importe de las cuotas será proporcional a la cuota de participación de cada miembro de la junta.

2. Las cuotas resultantes se harán efectivas en el plazo y forma que determine la asamblea general o, por delegación, el Consejo Rector. Salvo acuerdo en contrario, las cuotas se ingresarán en el plazo máximo de un mes a contar desde que se practique el requerimiento a tal efecto por el Consejo Rector.

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

4. Salvo que otra cosa se acordara en asamblea general, para disponer de los fondos de la junta será preceptiva la intervención del Presidente, previa comunicación al secretario.

#### Artículo 53. *Recaudación*

1. La Junta de Compensación 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 y extraordinarias, la junta podrá, por acuerdo de la asamblea general, solicitar del Ayuntamiento la exacción por vía de apremio, previo requerimiento al interesado para que ingrese en el plazo de un mes.

3. La falta de pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias en el plazo establecido producirá, salvo acuerdo de la asamblea general, los siguientes efectos:

- a) Un recargo del 10 % del importe de las cuotas dejadas de satisfacer si se abonasen durante el mes siguiente a la finalización del plazo para el pago.
- b) Transcurrido este último plazo, se instará del Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio con el consiguiente recargo del 20 %. Alternativamente se podrá utilizar la vía judicial para la reclamación, tanto del principal como de los recargos e interés y gastos complementarios.
- c) El devengo a favor de la junta de un interés del 5 % anual, desde transcurrido un mes desde el día en que nazca la obligación de pagar, hasta aquel en que efectivamente se abone la suma adeudada. El interés se aplicará únicamente sobre el principal de la deuda, excluyéndose los recargos antes establecidos.
- d) Si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna cuota será de aplicación la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan una

vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables, o la expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento, siendo beneficiaria la junta. La Junta de Compensación aplicará de manera preferente la reparcelación forzosa sobre la expropiación salvo acuerdo al respecto de la asamblea general.

- e) El Consejo Rector podrá acordar el ejercicio de acciones civiles para el cobro de las cuotas, recargos e intereses.

#### Artículo 54. *Gastos de la Junta de Compensación*

Serán gastos de la Junta de Compensación todos aquellos que vengan exigidos por el cumplimiento de su objeto y fines. En particular, los siguientes gastos de urbanización:

- a) Obras de vialidad, en las que se comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
- b) Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.
- c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de esta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, y los de telefonía y telecomunicaciones.
- d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicos.
- e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización, así como del proyecto de reparcelación y cualquier gasto adicional de tramitación y gestión de cualquiera de estos.
- f) Gestión del sistema de actuación.
- g) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con este.
- h) Realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.
- i) Cuando así se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento a ejecutar o en el sistema de actuación aplicado al efecto, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de estas; todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases del suelo.
- j) Las de urbanización de, en su caso, los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística.
- k) Mantenimiento de las obras y servicios de urbanización hasta la recepción expresa de la urbanización por el excelentísimo Ayuntamiento de Mijas, o hasta su recepción tácita, o acuerdo de asunción de estas funciones por una entidad urbanística de conservación constituida a estos efectos.
- l) Cualesquiera otros expresamente asumidos mediante convenio urbanístico o establecidos en la correspondiente concesión administrativa.



## Artículo 55. *De los gastos anticipados*

Todos los gastos útiles o necesarios que, de acuerdo con el artículo 113 LOUA, se hayan satisfecho anticipadamente por los propietarios o por el Ayuntamiento, podrán ser reclamados por los mismos al resto de los propietarios siempre y cuando se justifique razonadamente la cuantía y el objetivo del trabajo ante la asamblea general. Estos gastos habrán de ser aprobados por la asamblea general, produciendo la oportuna derrama.

## CAPÍTULO 7

### De los recursos, disolución y liquidación

#### Artículo 56. *Vigencia de los estatutos*

1. Los presentes estatutos, una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comisión Provincial de Urbanismo, tendrán naturaleza obligatoria para la Administración y los miembros de la Junta de Compensación.

2. Cualquier modificación de los estatutos que se acuerde por la asamblea general requerirá la aprobación de la Administración y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.

#### Artículo 57. *Ejecutoriedad de los acuerdos*

1. Los actos y acuerdos de los órganos de gobierno de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de órganos urbanísticos, y no se suspenderán en caso de impugnación. No obstante, el órgano que deba resolver el recurso podrá acordar la suspensión siempre que se constituya la garantía que se estime necesaria y sin perjuicio de lo establecido por la legislación aplicable.

2. La suspensión acordada a instancia de cualquier propietario asociado a la junta requerirá afianzamiento en cuantía suficiente, que fijará el órgano que suspenda, para responder de los daños y perjuicios que producirse a la entidad. Si el recurso versara sobre aportaciones ordinarias y extraordinarias, la suspensión exigirá el previo afianzamiento en cualquiera de las formas admitidas en Derecho, a disposición de la entidad y a resultas del recurso, del importe de la aportación más el 25 % para responder de los daños y perjuicios que se produzcan por demora.

#### Artículo 58. *Recursos*

1. Contra los acuerdos de la Junta de Compensación podrá interponerse recurso interno ante el órgano que los hubiere dictado, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la notificación del acuerdo o desde el día siguiente a su adopción, si estuvo presente el miembro disidente. Transcurrido un mes desde la interposición del mismo sin que se modificare su resolución, se entenderá desestimado.

2. Desestimado de forma expresa o presunta el recurso interno ante la junta, el interesado podrá interponer recurso de alzada ante la Administración actuante en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a su notificación o al de la finalización del plazo estipulado en el párrafo anterior.

3. No obstante, lo estipulado en el párrafo primero, contra los acuerdos de la Junta de Compensación podrá interponerse directamente recurso de alzada ante la Administración actuante en los plazos señalados en el apartado segundo.

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

#### Artículo 59. *Responsabilidad de la Junta de Compensación y de sus miembros*

1. La Junta de Compensación será directamente responsable frente a los órganos urbanísticos de la urbanización completa de la unidad de ejecución.

2. El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación o de los propietarios o afectados de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema habilitará para:

- a) Aplicar la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables.
- b) Expropiar, en otro caso, sus derechos a favor de la entidad urbanística que tendrá la condición de beneficiaria.
- c) Sustituir el sistema de compensación por el de cooperación.

#### Artículo 60. *Acciones sumarias de retener o recobrar la tenencia o la posesión*

Los miembros de la junta no podrán promover demandas en las que se pretenda la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de las fincas o derechos afectados frente a las resoluciones de la junta, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos y de acuerdo con el procedimiento establecido en los presentes estatutos. Tampoco procederá cuando la junta ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el plan que se ejecute.

#### Artículo 61. *Disolución: Causas y procedimiento*

1. La junta se disolverá cuando haya realizado completamente el objeto para el cual se constituyó, siendo necesaria la aprobación del Ayuntamiento, como órgano municipal actuante. A este objeto, el Consejo Rector propondrá la celebración de una asamblea general extraordinaria, convocada al efecto, para la disolución de la entidad, quedando facultado para realizar las operaciones necesarias procedentes a este fin.

2. También podrá disolverse la Junta de Compensación por las siguientes causas:

- a) Por mandato judicial o prescripción legal.
- b) Por resolución firme de la Administración actuante sustituyendo el sistema de compensación por otro de gestión pública en base a algunas de las causas legalmente establecidas.
- c) Acuerdo de la asamblea general, adoptado por el voto unánime de la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación, lo que podrá realizarse a partir del cumplimiento de las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- d) Transformación en sociedad civil y mercantil con los requisitos y efectos del apartado anterior.

3. En los dos últimos supuestos, y en el caso de cumplimiento de su objeto recogido en el párrafo primero de este artículo, el Consejo Rector propondrá a la asamblea general, convocada al efecto, la liquidación definitiva que será notificada, publicada, tramitada y aprobada en la misma forma que el proyecto de reparcelación. En todo caso, la disolución requerirá para su efectividad la aprobación de la administración actuante.

#### Artículo 62. *Liquidación*

1. Cuando se acuerde válidamente por la asamblea general la disolución de la junta, se procederá a su liquidación por parte del Consejo Rector que se constituirá en liquidador.

2. La liquidación estará condicionada a la satisfacción de posibles créditos de terceros, así como al cobro de las cantidades de que la junta pudiera ser acreedora.

3. El patrimonio que pueda existir en terrenos, derecho o metálico, se distribuirá entre los miembros en proporción a su participación en la junta o, en su caso se enajenarán los terrenos o derechos, distribuyéndose el metálico por el Consejo o el liquidador, si a este se atribuyeran las funciones de liquidación, por la asamblea. Los propietarios reparcelados, por opción o forzosos, serán parte en el expediente de liquidación definitiva con plenitud de derechos y obligaciones.

**Artículo 63. Entidad urbanística de conservación**

En caso de así exigirlo el planeamiento o acordarse en asamblea general, o se llegase a acuerdo con la Administración actuante, se procederá a la creación y constitución de la entidad de conservación correspondiente para la conservación y mantenimiento de infraestructuras, dotaciones e instalaciones de servicios públicos, desde que las mismas sean recibidas por la Administración actuante.

**Artículo 64. Bases de actuación**

Forman parte de estos estatutos las adjuntas bases, que se atienen al artículo 167 del Reglamento de Gestión Urbanística.

**BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-S-03 “CORTIJO BAJO” DEL PGOU DE MIJAS (MÁLAGA)****Antecedentes**

El presente proyecto tiene por objeto la formulación de las bases de actuación para el funcionamiento de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución UE-S-03 “Cortijo Bajo” del PGOU de Mijas, y en tal sentido se someten a dicho Ayuntamiento para su tramitación en la forma prevista en los artículos 130 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA), así como por las disposiciones del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, en lo que sean aplicables, regulando todas las actuaciones a realizar para la culminación del sistema de compensación, y para ello se redactan por propietarios interesados y que representan una superficie superior al cincuenta por ciento de la que tiene el Sector en cumplimiento de lo prevenido en el artículo 130.1 c) de la Ley 7/2002.

**Base 1.ª Órgano de actuación. Junta de Compensación**

1. Las presentes bases de actuación regulan la actividad propia de la Junta de Compensación y sus criterios de actuación, tanto en lo que atañe a la ejecución material como jurídica del planeamiento. Estas se refieren a la “Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución UE-S-03 “Cortijo Bajo” del PGOU de Mijas que desarrolla su ámbito de actuación sobre los terrenos comprendidos en la delimitación recogida en el citado PGOU. Estará integrada por un representante del excelentísimo Ayuntamiento de Mijas como Administración actuante, los propietarios de los terrenos incluidos en el sector, y si lo estimasen estos, empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para urbanizar en las condiciones que se determinen.

2. La junta se regirá por sus estatutos, que se adicionan a las presentes bases.

3. La aprobación de las bases por el Ayuntamiento y la incorporación de los propietarios de terrenos a la Junta de Compensación, que representen al menos el 50 % de la superficie del sector, supone que los miembros de este aceptan como normas de obligatoria observancia todas las contenidas en estas bases y estatutos.

4. Las bases podrán ser modificadas siempre que dicha modificación sea aprobada en asamblea general por miembros de junta que representen al menos el 50 % por ciento de las cuotas de participación computadas entre los presentes en la asamblea y por la administración actuante.

5. Si se modificase la unidad de ejecución después de haber recaído el acuerdo aprobatorio de la reparcelación, se mantendrá esta y se confeccionará un nuevo expediente complementario para fijar las indemnizaciones que correspondan entre los interesados.

6. Los terrenos de uso y dominio público que se incluyan en el ámbito de la unidad de ejecución siempre y cuando conserven su uso no computarán a efectos de reparto ni de beneficios ni de cargas de urbanización. Caso de experimentar detrimento la administración participará en los

costes y beneficios formando parte de la Junta de Compensación como si de un propietario más se tratase, proporcionalmente a la superficie del detrimento experimentado por dichos bienes.

#### Base 2.<sup>a</sup> *Ámbito territorial*

Las presentes bases de actuación se refieren a la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución UE-S-03 “Cortijo Bajo” del PGOU de Mijas, aplicándose sobre los terrenos comprendidos en la delimitación del ámbito definido en el artículo 2 de los estatutos por los que se rige, y a los de los propietarios de suelo incluido en el mismo, el cual figura en relación detallada unido a los mismos.

#### Base 3.<sup>a</sup> *Finalidad de las bases*

Su finalidad es la de reglamentar el modo y la forma de incorporación a la junta de los interesados, a fin de lograr la finalización de las obras de urbanización, equidistribuir los beneficios y cargas urbanísticas del sector que no se hayan realizado hasta la presente, mediante la correspondiente cuenta de liquidación definitiva, contratar y ejecutar las obras pendientes de urbanización, su recepción y conservación, establecimiento de cuotas y normas para su exacción.

#### Base 4.<sup>a</sup> *Las bases como técnica redistributiva*

1. El artículo 136.1 LOUA impone la obligación de formular el proyecto de reparcelación a la Junta de Compensación atendiendo a los estatutos y bases de actuación salvo que el mismo hubiese sido aprobado anteriormente.

2. La función de estas bases, como técnica de reparto de beneficios y cargas, es la de contener un conjunto de normas que, en el marco de la técnica reparcelatoria regulada en los artículos 100 y siguientes LOUA, permitan mediante la utilización de sus criterios, para lograr los fines señalados en la base anterior.

#### Base 5.<sup>a</sup> *Actuaciones que comprende*

1. La ejecución del sector comportará:

- a) La cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Mijas de los terrenos destinados a viales, equipamiento y zonas verdes, así como los terrenos correspondientes al 10 % del aprovechamiento medio ya urbanizado. Esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.
- b) La justa distribución de beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema, entre los propietarios de los terrenos comprendidos en el sector mediante la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación. Los gastos de gestión del sistema no podrán ser superiores al diez por ciento del total de los gastos de urbanización.

#### Base 6.<sup>a</sup> *Obras de urbanización*

La ejecución de las obras de urbanización será efectuada por la propia Junta de Compensación, directamente o a través de terceras personas o entidades, bajo la supervisión del excelentísimo Ayuntamiento de Mijas.

#### Base 7.<sup>a</sup> *Opciones de los propietarios frente a la iniciativa de compensación*

1. Los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito que no hayan promovido la iniciativa de compensación que ha dado origen al procedimiento, podrán optar entre las siguientes alternativas:

- a) Adherirse a la Junta de Compensación, en constitución, y asumir los costes de urbanización y los de gestión que les corresponda. A tal efecto deberán optar entre abonar las cantidades que por tal concepto les serán giradas o aportar, tras la reparcelación, parte

del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas.

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 de la unidad de ejecución.

2. Los propietarios que decidan participar en la gestión podrán optar por:

a) Abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas o;

b) solicitar la compensación de los costes de urbanización y gestión que se generen, mediante cesión de suelo resultante.

3. Los propietarios habrán de manifestar la elección de su preferencia durante el periodo de información pública de los estatutos y bases de actuación y, en todo caso, antes de la inscripción de la junta en el registro de entidades colaboradoras.

4. Si no hubiese pronunciamiento o no se optase en el tiempo legal por alguna de las alternativas anteriores, aquellos propietarios quedarán sujetos al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación.

5. A los efectos previstos en el artículo 130.2 A) apartado d) se ofertará la compra de suelo a los propietarios que no suscriban la iniciativa, en un precio de 205 euros/m<sup>2</sup>techo edificable.

#### Base 8.<sup>a</sup> Régimen de los propietarios adheridos con plenitud de derechos y obligaciones

1. Los propietarios que han promovido la presente iniciativa de compensación y los que opten por adherirse a la junta en idénticas condiciones, quedan obligados a abonar en dinero los costes de urbanización y de gestión propios. Asimismo, y como miembros de la junta, deberán sufragar los gastos correspondientes a los propietarios que opten por la venta o expropiación de sus terrenos y los correspondientes a los reparcelados por opción o forzosos; todo ello, en proporción a los derechos que ostenten dentro de la Junta de Compensación.

2. Quienes se hallen en esta situación acrecerán su aprovechamiento, en proporción a la superficie de su finca aportada, incorporando el aprovechamiento correspondiente a las fincas adquiridas.

#### Base 9.<sup>a</sup> Oferta de adquisición

1. Cualquiera de los propietarios no promotores del sistema puede enajenar los terrenos de su propiedad a la Junta de Compensación a razón de 205 euros/m<sup>2</sup>techo edificable.

2. La comunicación de esta opción a la Administración actuante o a los promotores de la iniciativa en el domicilio que consta en los estatutos, no perfeccionará la compraventa, pero obligará a la Junta de Compensación a formalizar dicha transmisión en documento público.

3. Los promotores de la iniciativa vendrán obligados a satisfacer el precio en el momento de formalización de la transmisión de la propiedad a la Junta de Compensación.

4. La presente oferta tendrá validez hasta el día en que tenga lugar la inscripción de la Junta de Compensación en el registro público correspondiente, sin perjuicio de ulteriores acuerdos.

#### Base 10. Valoración de fincas aportadas

1. El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de la parcela aportada en relación con la extensión total de la unidad de ejecución. La determinación de la superficie de cada finca, se hará mediante estudio técnico, sin perjuicio de las comprobaciones que se realicen.

2. Las fincas aportadas se valorarán de acuerdo con los criterios establecidos para la reparcelación, y principalmente por lo dispuesto en los artículos 34 y siguientes del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, pudiéndose establecer otros criterios cuando así se acuerde por la mayoría absoluta de los propietarios que, a su vez, representen al menos el 50 % de los terrenos afectados por la reparcelación.

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

4. La omisión, error o falsedad en estas declaraciones, no podrán afectar al resultado objetivo de la reparcelación. Si se apreciase dolo o negligencia grave, podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.

5. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá esta sobre aquellos en el expediente de reparcelación.

6. Si la discrepancia se plantea en el orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los tribunales ordinarios. El proyecto de reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa y/o litigiosa, según proceda, de acuerdo con el artículo 10 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. La Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente. Los gastos que sean imputables a las titularidades referidas podrán hacerse efectivos por la vía de apremio en caso de impago.

7. No obstante, las cuestiones de linderos podrán resolverse en el propio expediente de reparcelación, si media conformidad de los interesados, acreditada mediante comparecencia o en cualquier otra forma fehaciente.

#### Base 11. *Fincas a expropiar y su valoración*

1. La junta tendrá la consideración jurídica de beneficiaria en los supuestos de expropiación a propietarios que en tiempo legal lo hubieran solicitado o para los que procediera imperativamente por causa legal. Conforme a lo dispuesto en el artículo 42 y siguientes del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y el artículo 161 LOUA. La Administración actuante podrá optar entre el procedimiento de tasación conjunta o el regulado en la Ley de Expropiación Forzosa.

2. Las fincas expropiadas por falta de incorporación de sus propietarios a la junta, se valorarán de acuerdo con lo prevenido en la ley.

3. Las adquisiciones de terrenos por la junta en virtud de expropiación forzosa están exentas con carácter permanente del impuesto general sobre transmisiones patrimoniales y del de actos jurídicos documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de exacción del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos o cualesquiera otro que sustituya a los indicados.

4. El pago de las cantidades adeudadas a la junta con los intereses y recargos procedentes, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio, siendo de cuenta del moroso todos los gastos originados a consecuencia de la iniciación del referido expediente.

#### Base 12. *Criterios de valoración de derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales constituidos en razón de ellas*

Los derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas se valorarán, a los efectos de su modificación o extinción, según proceda, con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos y, en particular, a los artículos 42 y 45 de la Ley de Expropiación Forzosa; subsidiariamente, según las normas del Derecho Civil que regule la institución y, en su defecto, por las establecidas para los impuestos de sucesiones, transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados. Ello, no obstante, la asamblea general podrá acordar la aplicación de otros criterios.



Base 13. *Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban derribarse o demolerse*

1. Las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propio interesado, con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización. La valoración se hará con el valor real de los elementos de acuerdo con los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa y de su reglamento; ello, no obstante, la asamblea general podrá acordar la aplicación de otros criterios.

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

3. Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización y edificación previstas en el plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

Base 14. *Criterios de valoración de las aportaciones de empresas urbanizadoras*

1. Las posibles aportaciones de empresas urbanizadoras se valorarán de acuerdo con los criterios que determine la asamblea general, teniendo en cuenta el coste del presupuesto del proyecto de urbanización o de las unidades de ejecución o partidas que se vayan a ejecutar.

2. La participación de empresas urbanizadoras en la Junta de Compensación disminuirá la de los miembros de la junta. Tal incorporación requerirá previo acuerdo adoptado con el voto favorable de los propietarios que representen el 50 % de las cuotas de participación.

Base 15. *Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, las de edificación*

1. La ejecución de las obras de urbanización y las de edificación si procediese, se contratarán por el procedimiento que determine la asamblea general entre:

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

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

- A. El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con los proyectos de urbanización debidamente aprobados.
- B. La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.
- C. Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.
- D. La retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra.
- E. El modo y plazos para abono por la junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

Base 16. *Bienes de dominio público*

1. Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquellos (artículo 112.3 LOUA).



2. En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio público, anteriormente existentes, fuesen iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del instrumento de planeamiento, se entenderán sustituidas unas por otras. Si fueran superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables, a tenor de lo previsto en el artículo 112.4 LOUA

*Base 17. Reglas para valorar los inmuebles de posible construcción cuando la junta estuviera facultada para edificar*

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

*Base 18. Reglas para la adjudicación de fincas resultantes*

1. Para la distribución entre los miembros de los solares resultantes, incluidos los correspondientes a fincas adquiridas por la entidad, se formará y aprobará por esta el correspondiente proyecto de reparcelación, que deberá presentarse al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.

2. La adjudicación de las fincas resultantes de la actuación entre los miembros de la Junta de Compensación, al igual que los demás beneficios y cargas, se hará en proporción a sus respectivas participaciones.

3. La ratificación del proyecto de reparcelación hecha por la Administración actuante y la elevación del mismo a escritura pública o la certificación emitida por el excelentísimo Ayuntamiento de Mijas con las solemnidades y requisitos dispuestos en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, determinarán la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas siempre que quede establecida su correspondiente, quedando las mismas afectas al cumplimiento de las cargas y pagos de los gastos inherentes al sistema de compensación en virtud de lo dispuesto en el artículo 102.2 LOUA y como se recogen en las presentes bases y estatutos.

4. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes, por no alcanzar superficies inferiores a la parcela mínima edificable, o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento, la adjudicación se sustituirá por una indemnización en metálico conforme al artículo 102.1.e) de la LOUA.

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

6. No obstante a lo anterior, dada la configuración del sector prevista en el planeamiento y de conformidad con el artículo 103.1b) LOUA, el proyecto de reparcelación se elaborará bajo la modalidad de reparcelación económica, si así lo decide la asamblea general con el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie total del ámbito con la finalidad de evitar la constitución de proindivisos.

*Base 19. Distribución de beneficios y cargas*

1. La distribución de beneficios, cargas o pérdidas resultantes de la actuación urbanística de la Junta de Compensación, se hará atendiendo a la cuota de participación que cada uno tenga en la entidad.

2. La proporcionalidad no se altera por la existencia de enajenaciones o de expropiaciones de que sea beneficiaria la junta o por la incorporación de empresas urbanizadoras, que participarán en la forma indicada en estas bases.

3. La señalada proporción no queda tampoco alterada por el hecho de haberse satisfecho alguna cuota con recargo por mora, ya que dicha cantidad queda exclusivamente a beneficio de la junta.

#### Base 20. *Incumplimiento de las obligaciones*

1. El incumplimiento por los miembros de la junta de las obligaciones y cargas impuestas por la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y Reglamento de Gestión Urbanística motivará la reparcelación forzosa y, en su caso, la expropiación de sus respectivos bienes o derechos a favor de la Junta de Compensación, reintegrándoles el importe de las aportaciones extraordinarias que hubiere realizado.

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

#### Base 21. *Forma y plazos para realizar las aportaciones a la junta*

1. Las aportaciones económicas, cuotas ordinarias y extraordinarias, decididas por la asamblea general, se ingresarán en la cuenta corriente (que a los efectos, se abrirá en una entidad bancaria) en el plazo máximo de sesenta días a contar desde la recepción fehaciente de la comunicación de la misma. Dicha comunicación se hará en la forma recogida en los estatutos.

2. Transcurrido este plazo entrarán en juego los efectos que establecen el artículo 19 de los estatutos.

3. Las cuotas no serán exigibles para aquellos propietarios que a su tiempo hubieren optado por satisfacer sus obligaciones urbanísticas mediante cesión de aprovechamiento.

#### Base 22. *Enajenación de terrenos por la junta*

1. Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización e indemnizaciones que procedan y en uso de su carácter de titular fiduciaria de ellas, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles, en todo o en parte, siempre que se hubieran reservado a tal fin en el proyecto de reparcelación.

2. El adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que correspondieran al titular primitivo del terreno en relación con la Junta de Compensación atendida la proporción de los terrenos adquiridos, respecto de la superficie total aportada por los miembros de la junta.

3. Si la transmisión se verifica una vez convertido el terreno en solar, sea a través de enajenación por la junta o en el supuesto de adjudicación a empresas urbanizadoras, se acordará lo procedente en cuanto a la atribución del pago de cuotas y gastos futuros.

4. Tanto para el caso de enajenación de terrenos como para gravar las fincas, será necesario el oportuno acuerdo de la asamblea general, en el cual incluso se podrá fijar el precio de venta respecto del primer caso.

#### Base 23. *Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas*

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

2. En caso de limitarse a ejecutar las obras de urbanización no se podrán producir beneficios ni pérdidas y, en consecuencia, las cuotas de los miembros ordinarias o extraordinarias, se limitarán a cubrir los costes de urbanización, las diferencias de adjudicación y los gastos generales de la junta.

#### Base 24. *Supuestos de compensación en metálico*

Las posibles compensaciones en metálico por las diferencias de adjudicación serán valoradas en el proyecto de reparcelación. Asimismo, será en dicho proyecto donde se decida en

relación con posibles solicitudes de pago de las cuotas de urbanización por medio de cesión de terrenos edificables, que pudieran plantearse por miembros de la junta.

*Base 25. Momento en que puede edificarse sobre los solares aportados o adjudicados por la junta*

1. Sobre los solares aportados o adjudicados por la junta podrá edificarse una vez que el excelentísimo Ayuntamiento de Mijas otorgue licencia municipal de obras, existiendo firmeza en vía administrativa el proyecto de reparcelación y se cumplan las condiciones impuestas en los artículos 54 y 55 de la LOUA.

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

3. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de ejecución podrán solicitar licencia de edificación y construir, si se obtiene esta, antes de que adquirieran la condición de solar, siempre que concurran los siguientes requisitos:

- a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de reparcelación.
- b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
- c) Que por el estado de realización de las obras de urbanización, el Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- d) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, al menos en cuanto al ámbito de la parcela que corresponda, siempre que cuente con accesibilidad, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- e) Que se preste caución en cantidad suficiente para asegurar la ejecución de la urbanización.

4. En el caso de que convenga a los intereses de la junta la edificación de algún terreno por cuenta de la misma y aunque ello no esté previsto en los estatutos, podrá acordarse así en asamblea general, como modificación o adición estatutaria, tramitada como tal.

*Base 26. Afección real de los terrenos*

Las fincas resultantes quedan afectas, con carácter real, al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda, afección que se cancelará en los términos del artículo 20 del R. D. 1.093/97.

*Base 27. Responsabilidad de la Junta de Compensación*

1. La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de Mijas de la urbanización completa de 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 y transmisión a la entidad local.

2. Según lo dispuesto en el artículo 153.2 LOUA, la junta será responsable de la conservación de las obras hasta su recepción en las condiciones previstas en el artículo 154 LOUA.

3. En caso de falta de urbanización, la Administración actuante podrá proceder a incoar expediente conducente a la sustitución del sistema de compensación por otro de actuación pública conforme a lo previsto en el artículo 109 LOUA.

4. La Junta de Compensación será responsable ante cada uno de sus miembros del daño patrimonial que pudieran sufrir por la actuación de aquella.

### Base 28. *Conservación de la urbanización hasta su recepción*

1. Hasta tanto se produzca la recepción, expresa o tácita, de las obras y servicios por el Ayuntamiento, la conservación de la urbanización corre 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 cuotas de conservación.

2. En caso de constitución de una entidad urbanística de conservación que adoptase estas funciones, se estará a lo que se recoja en sus propios estatutos, quedando sin efecto la obligatoriedad de conservación recogida en la presente base desde su funcionamiento efectivo.

### Base 29. *Exacción de las cuotas de conservación*

La exacción de las cuotas de conservación que procedieren hasta la disolución de la Junta será, en su caso, reglamentada por la asamblea general.

Base 30. *Presupuesto estimado de gastos totales de la urbanización y oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente, que se aplicará igualmente a las personas propietarias que puedan quedar sujetas a reparcelación forzosa*

A los efectos de lo previsto en el artículo 130.2.A) e), referido al presupuesto estimado de gastos totales de urbanización, de acuerdo a las previsiones del estudio económico financiero del Plan Parcial de Ordenación de la Unidad de Ejecución UE-S03, "Cortijo Bajo", del PGOU de Mijas, el presupuesto correspondiente a las obras internas de Urbanización asciende a:

	<b>SUPERFICIE</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>PRESUPUESTO</b>
VIARIO	4.670,17 m <sup>2</sup>	90,00 €/m <sup>2</sup>	420.315,30 €
ZONAS VERDES	10.800,00 m <sup>2</sup>	35,00 €/m <sup>2</sup>	378.000,00 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO OBRAS INTERNAS</b>			<b>798.315,30 €</b>

En cuanto a las obras de urbanización que es preciso ejecutar fuera del sector (conexiones viarias con la carretera Mijas-Fuengirola, incluyendo vial de servicio a ejecutar en todo el frente del sector, con una superficie de 2.520 m<sup>2</sup>, así como la conexión con la urbanización Puebla Tranquila, con una superficie de 775 m<sup>2</sup>).

	<b>SUPERFICIE</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>PRESUPUESTO</b>
VIAL DE SERVICIO CARRETERA	2.520,00 m <sup>2</sup>	90,00 €/m <sup>2</sup>	226.800,00 €
ZONAS VERDE CONEXIÓN URB. PUEBLA TRANQUILA	775,00 m <sup>2</sup>	90,00 €/m <sup>2</sup>	69.750,00 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO CONEXIONES VIARIAS</b>			<b>296.550,00 €</b>

Por otro lado, en cuanto al coste de las obras externas al sector, se estima en:

	<b>LONGITUD</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>PRESUPUESTO</b>
CONEXIÓN RED DE RESIDUALES	262 m	82,00 €/m <sup>2</sup>	21.484,00 €
CONEXIÓN Y VERTIDO RED DE PLUVIALES	302 m	82,00 €/m <sup>2</sup>	24.764,00 €
CONEXIÓN RED DE ABASTECIMIENTO	624 m	57,00 €/m <sup>2</sup>	35.568,00 €
<b>PRESUPUESTO CONEXIONES SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO</b>			<b>81.816,00 €</b>

En definitiva, el presupuesto global de ejecución, asciende a la cantidad de 1.176.681,30 euros, de acuerdo al siguiente desglose:

PRESUPUESTO OBRAS INTERNAS	798.315,30 €
PRESUPUESTO CONEXIONES VIARIAS	296.550,00 €
PRESUPUESTO CONEXIONES SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO	81.816,00 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>	<b>1.176.681,30 €</b>

Por otro lado, en cuanto a la oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables por valor equivalente, que se aplicará igualmente a las personas propietarios que puedan quedar sujetas 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 Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, según los cuales, 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 hubiera 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, a razón de 205 euros/m<sup>2</sup> techo edificable.

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 de Compensación.

#### Base 31. *Garantías económicas para el desarrollo de los trabajos*

Por lo que respecta a las garantías exigidas de acuerdo a las previsiones del artículo 130.2. A. g) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, una vez constituida la Junta de Compensación, con el otorgamiento de la escritura pública correspondiente, y una vez adquiera personalidad jurídica con la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras (artículo 111.2 Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía), se procederá por esta a constituir la garantía económica del 7 % de los costes 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 considera suficiente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 del RPU.

El normal funcionamiento de la Junta de Compensación está condicionado a la presentación de la garantía económica del 7 % de los costes de urbanización en plazo de un mes desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. La falta de presentación de la referida garantía será causa de la disolución de la Junta de Compensación.

#### Base 32. *Plazos de ejecución*

Los plazos orientativos de ejecución del sistema de compensación serán los previstos en el Plan de Etapas del Plan Parcial de Ordenación de la Unidad de Ejecución UE-S03, "Cortijo Bajo", del PGOU de Mijas, que establece una única etapa para el desarrollo urbanístico de la unidad de ejecución, si bien el correspondiente proyecto de urbanización podrá prever una o varias fases para la ejecución de las obras.

Se establecen los siguientes plazos máximos, según marca el artículo 18.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

- Plazo máximo de 12 meses desde la aprobación definitiva del plan parcial para la presentación del proyecto de reparcelación.
- Plazo máximo de 18 meses desde la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación para la presentación del proyecto de urbanización.



- Se establece un plazo de 24 meses para la realización de las obras de urbanización, concretando dicha fecha con la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

Base 33. *Compromisos de colaboración que hayan asumido los propietarios de suelo afectados por la actuación*

Se hace mención en observancia de lo determinado en el artículo 130.2 C) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que en la actualidad no existen compromisos de colaboración asumidos entre los propietarios de suelo afectado por la actuación.

Base 34. *Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa*

En el estudio económico financiero del Plan Parcial de Ordenación de la Unidad de Ejecución UE-S03, “Cortijo Bajo”, del PGOU de Mijas queda suficientemente acreditada la viabilidad de la ejecución de la presente iniciativa reparcelatoria, ofreciéndose, en todo caso, las garantías correspondientes al 7 % de los costes de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 130.2.A, apartado g) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, además de suponer la aprobación de los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación, 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 mediante nota marginal, de acuerdo a lo indicado en el artículo 133 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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 131.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En Mijas, 4 de junio de 2021.

El Alcalde-Presidente, PD: El Concejal de Urbanismo, Decreto número 2019034085, de 23 de julio de 2019, firmado: Andrés Ruiz León.

5712/2021