

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUP S-4 A "CIELO MIJAS"
(EXPTE. EUJC 2022-01) APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL CON FECHA 13/09/2023

Departamento de Urbanismo. El Jefe de Gestión Urbanística. (Decreto nº D2023006086)

El Arquitecto Técnico Municipal

Firmado
electrónicamente
por ANTONIO JESUS
ROJAS PINTEÑO
AYUNTAMIENTO DE
MIJAS 19/09/2023
11:17:04

Fdo.: Antonio J. Rojas Pinteño

BASES Y ESTATUTOS
JUNTA DE COMPENSACION SUP S-4A
DEL P.G.O.U DE MIJAS

Julio 2.023

BASES JUNTA DE COMPENSACION SUP S-4A
MIJAS

Primera.- Ámbito territorial y finalidad.

1.- Las presentes Bases de Actuación, en adelante Bases, regularán, conjuntamente con los Estatutos, las actuaciones de la Junta de Compensación del sector SUP S-4A, en adelante la Junta, calificado como suelo urbanizable sectorizado en desarrollo (SUS-SD) por el P.G.O.U de Mijas, procediéndose a la urbanización del área territorial que se efectuará mediante el “Sistema de Compensación, mediante la modalidad de constitución de Junta de Compensación” regulado en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en adelante LISTA, (en el marco de la Disposición Transitoria Primera), y en el Decreto 550/2022, de 29 noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, Reglamento de la LISTA), y que regirán supletoriamente en lo no previsto en las presentes bases.

2.- La finalidad de estas Bases es reglamentar la incorporación a la Junta de los propietarios de terrenos comprendidos en la unidad de ejecución y la incorporación de propietarios de sistemas generales y locales que han de hacer efectivo sus derechos de aprovechamiento en la unidad de ejecución, la valoración de sus aportaciones, la ejecución de la urbanización, la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Mijas, en adelante el Ayuntamiento, de los terrenos destinados a viales, zonas verdes, espacios libres y dotaciones públicas de carácter local, la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de los terrenos ya urbanizados, correspondientes al 10% del aprovechamiento del sector, y el reparto equitativo de beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta, con adjudicación a la Junta, a sus miembros, y al Ayuntamiento, en la proporción correspondiente, de las fincas resultantes concretadas en el Proyecto de Reparcelación.

3.- En desarrollo de estas Bases, se redactará y someterá a la aprobación por la Junta y posterior ratificación por el Ayuntamiento, conforme al artículo 103.4 de la LISTA y 222 del Reglamento de la LISTA, el Proyecto de Reparcelación que servirá como medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de los terrenos.

4.- El establecimiento del sistema por Compensación, determinará la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal con arreglo al artículo 102.4 de la LISTA y 131.5 del Reglamento de la LISTA, produciendo dicha nota marginal los efectos señalados en el Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Segunda.- Régimen legal y reglamentario aplicable.

1.- La Reparcelación en el ámbito señalado en la Base Primera se regirá por lo dispuesto en las presentes Bases y por las normas de la LISTA y del Reglamento de la LISTA, que resulten de aplicación.

2.- La aprobación de las presentes Bases por el Ayuntamiento supone su obligado cumplimiento por parte de los propietarios, y en su caso, empresas urbanizadoras que se incorporen a la Junta.

3.- Toda modificación de las presentes Bases, así como de los Estatutos, exigirá que sea aprobada por la Asamblea General, con el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento de las cuotas de participación, debiendo darse a la modificación el trámite previsto en el artículo 132.9 del Reglamento de la LISTA.

Tercera.- De los criterios para valorar las fincas aportadas y de las cuotas de participación.

1.- El derecho de los propietarios lo constituirá conforme al Plan General de Ordenación Municipal y al Plan Parcial de Ordenación del sector el 86,31% del aprovechamiento subjetivo correspondiente a las superficies de sus fincas originarias.

2.- En cumplimiento de la LISTA, el derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie real de las parcelas respectivas aportadas.

3.- Conforme al artículo 145.1.a del Reglamento de la LISTA, para la valoración de las fincas aportadas se aplicarán, en defecto de acuerdo entre todos los propietarios que participan en la gestión, los criterios previstos en la legislación estatal en materia de valoraciones, en concreto, en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones

de la Ley del Suelo. Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser contrarios a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público. Deberán utilizarse criterios objetivos y generales para toda el área reparcelable.

4.- Conforme al artículo 147.6 del Reglamento de la LISTA, cuando alguna de las fincas aportadas constare inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de persona distinta de quien justifique en el expediente mejor derecho de propiedad sobre la misma, o hubiere sido objeto de doble inmatriculación, resultare ser de titular desconocido o registralmente constare que su titularidad es controvertida, se aplicará lo dispuesto en los artículos 9 y 10 del Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y en ese sentido, se aplicarán las siguientes reglas:

a) En caso de fincas doblemente inmatriculadas, se considerarán interesados en el proceso los titulares registrales, lo que supondrá el mantenimiento de la situación de doble inmatriculación en la adjudicación de las fincas de resultado y en su posterior inscripción registral, la cual se practicará a favor de quien acredite mejor derecho en el juicio declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil. Todo ello, sin perjuicio del convenio entre los titulares afectados formalizado en escritura pública.

b) Cuando la finca de origen fuera de titular desconocido, la finca de resultado se adjudicará provisionalmente y se inscribirá a favor de la administración actuante, con carácter fiduciario para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma. Si el titular de la finca de origen estuviera en ignorado paradero, la defensa de sus intereses durante el proceso, corresponderá al ministerio fiscal, salvo que el ausente tuviera designado representante con facultades suficientes.

c) Se considerará que existe titularidad controvertida cuando constare anotación preventiva de demanda de propiedad en el Registro de la Propiedad. En este caso, la finca de resultado se adjudicará y se inscribirá a favor del titular registral de la finca de origen, pero trasladando, igualmente, la anotación preventiva que sobre la misma conste practicada, conforme al artículo 10.3 del Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. En caso de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, la propiedad se conceptuará litigiosa o dudosa, siendo la Administración actuante la que asumirá la representación de los derechos e intereses de las titularidades en litigio a efectos de la tramitación del expediente.

En todo caso, si el carácter litigioso o dudoso viene referido a una superficie concreta, los efectos de la controversia no se extenderán al resto de la finca o fincas afectadas.

5.- La fijación de las respectivas cuotas de participación de los propietarios integrados en la Junta de Compensación, se basará en la proporción entre la superficie de las parcelas aportadas por cada uno de ellos en relación con la superficie total del sector.

Las superficies computables se acreditarán mediante certificación del Registro de la Propiedad o del Catastro o, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición. A falta de ambos, el propietario deberá presentar declaración jurada en la que se haga constar la superficie, los propietarios colindantes y el título de adquisición, acompañando a dicha declaración jurada croquis de los terrenos y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietario, tales como recibo justificativo del pago de la contribución territorial, certificación de estar la finca catastrada o amillarada a su nombre, etcétera. No obstante, y de conformidad con el artículo 147.5 del Reglamento de la LISTA, en caso de discordancia entre la superficie de las fincas según el título y la realidad física que finalmente resulte de los estudios y antecedentes documentales o catastrales de que disponga la Junta o que ésta pueda efectuar sobre la correcta medición y ubicación, prevalecerá la realidad física.

En todo caso, cualquier controversia entre propietarios integrados en la Junta podrá resolverse en el propio Proyecto de Reparcelación si media acuerdo entre los propietarios afectados, acreditado de modo fehaciente.

6.- Para la fijación de las respectivas cuotas de participación de los propietarios integrados en la Junta, se fijan dos criterios atendiendo a los diversos momentos de desarrollo del sistema:

a.- Criterio inicial: se aplicará inicialmente el criterio de determinar las cuotas con arreglo a la superficie de las fincas, atendiendo, para los propietarios de fincas incluidas en la unidad de ejecución, a su superficie real y, para quienes por reserva o adquisición son titulares de fincas especiales de aprovechamiento, a la superficie equivalente para generar tal aprovechamiento. Tales cuotas iniciales se fijan a los solos efectos de aprobar las reglas de valoración de los derechos aportados que a su vez fijarán el criterio definitivo.

b.- Criterio definitivo: las cuotas vendrán determinados por los aprovechamientos adjudicados a cada propietario en el Proyecto de Reparcelación.

7.- El aprovechamiento urbanístico, una vez deducidas las cesiones a favor del Ayuntamiento o en su caso de otras Administraciones Públicas, se distribuirá, proporcionalmente a sus cuotas de participación, entre los propietarios que se hubieran integrado en la Junta.

Cuarta.- De los criterios de valoración de los derechos reales sobre las fincas, servidumbres y derechos personales que les afecten.

1.- Conforme al artículo 151.3 del Reglamento de la LISTA, las cargas, servidumbres prediales o derechos de arrendamiento y cualesquiera otros derechos reales que, por ser incompatibles con la ejecución del instrumento de ordenación, deban extinguirse con el acuerdo de aprobación de la reparcelación, serán indemnizables. Se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados.

Conforme al artículo 151.4 del Reglamento de la LISTA, la tasación de dichos elementos se efectuará conforme a la legislación estatal, en concreto, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

Conforme al artículo 189.1.d del Reglamento de la LISTA, las indemnizaciones por la extinción de los mismos por ser incompatibles con la ejecución del instrumento de ordenación, se considerarán gastos de urbanización a sufragar por todos los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos. No habrá derecho a indemnización por servidumbre de paso, agua o acueducto, o de cualquier otra clase cuando la función y destino que prestaba al predio dominante se supla por las nuevas infraestructuras del proceso de urbanización.

2.- La tasación de estos derechos se efectuará en el Proyecto de Reparcelación con arreglo a las normas contenidas en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

3.- Conforme al artículo 153.3 del Reglamento de la LISTA, las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicaciones o por gastos de urbanización.

4.- Los derechos de naturaleza real o derechos de arrendamiento que gravan las fincas aportadas, que no deban extinguirse como consecuencia de la urbanización del sector, subsistirán en las mismas condiciones, trasladándose, en su caso, en virtud del principio de subrogación real a las nuevas fincas resultantes que se adjudiquen al propietario de la finca gravada en el proyecto de Reparcelación.

5.- En el supuesto de no declararse alguna carga o de que las declaradas no se ajusten a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar en el Proyecto de Reparcelación serán a cargo del propietario que hubiera cometido la omisión, y del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.

6.- El valor de los demás bienes y derechos afectados por el Proyecto de Reparcelación se determinará por convenio de los interesados y, en su defecto, por la aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

Quinta.- De los criterios de valoración de edificaciones, construcciones/instalaciones, plantaciones que deban derruirse o demolerse.

1.- A excepción de los cauces y el arbolado natural existente, conforme al artículo 151.1 del Reglamento de la LISTA, las plantaciones, cultivos y labores con rentabilidad, y las edificaciones, construcciones/instalaciones, siempre que, conforme a dicho artículo, se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del instrumento de ordenación, serán indemnizables.

Su importe será satisfecho a sus titulares, en concepto de gastos de urbanización, conforme al artículo 189.1.d del Reglamento de la LISTA.

Conforme al artículo 151.4 del Reglamento de la LISTA, la tasación de dichos elementos se efectuará conforme a la legislación estatal, en concreto, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el

que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

Conforme al artículo 153.3 del Reglamento de la LISTA, las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicaciones o por gastos de urbanización.

- 2.- Se entenderá que dichos elementos no pueden conservarse, por ser incompatibles con el instrumento de ordenación, en los siguientes casos (artículo 151.2 del Reglamento de la LISTA):
- Cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el instrumento
 - Cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a un mismo propietario o en terrenos de cesión al Ayuntamiento.
 - Cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación prevista incluso como uso provisional.

Sexta.- De los criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras.

1.- De conformidad con los artículos 89.3 y 103.2 de la LISTA y 134 y 220.3 del Reglamento de la LISTA, en cualquier momento podrán incorporarse a la Junta empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios de la gestión urbanística, aportando total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización.

2.- La valoración de la aportación de las empresas urbanizadoras y la compensación que por dicha aportación deba satisfacerse a aquéllas por la Junta, se determinará libremente por las partes y se aprobará por la Asamblea al acordarse su incorporación, con arreglo a las reglas fijadas por los Estatutos. En todo caso para fijar dicha valoración, se tendrá en cuenta el coste del presupuesto de un Proyecto de Urbanización, conviniéndose entre empresa y la Junta, en el momento de la incorporación, si esa cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes.

3.- La participación de la empresa urbanizadora disminuirá proporcionalmente la de los miembros de la Junta, ostentando la empresa los derechos previstos en los Estatutos.

No se verá afectado en su cuota de participación la de aquellos propietarios que opten por sufragar gastos de urbanización en metálico.

4.- La empresa urbanizadora deberá garantizar la correcta ejecución de las obras mediante las cauciones y garantías que en su momento se le soliciten.

Séptima.- Del presupuesto estimado de gastos totales de urbanización y del procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

1.- Presupuesto estimado gastos de urbanización dos millones ciento cincuenta y seis mil cuatrocientos noventa euros //2.156.490,00€//.

2.- La contratación para la ejecución de las obras de urbanización, se llevará a cabo por la Junta con la empresa o empresas que se determinen, en virtud de acuerdo de sus órganos de gobierno.

La contratación de las obras de urbanización se habrá de ajustar a los principios de publicidad y transparencia.

3.- Asimismo, la ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta, con los requisitos y efectos señalados en los presentes Estatutos y Bases.

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

a) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con los proyectos de urbanización debidamente aprobados y en los plazos fijados.

b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la administración actuante.

c) Aquellos supuestos de incumplimiento que pueden dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características de las obras o de los plazos de ejecución.

d) La retención que a cada pago parcial a cuenta haya de efectuar la Junta en garantía de la correcta ejecución de las obras.

e) El modo y plazos para abono por la Junta de cantidades.

Octava.- Financiación de las obras de urbanización.

1.- Además de las cuotas que deberán abonar los miembros de la Junta, los créditos y otras fuentes de financiación previstas en los Estatutos, la Junta podrá disponer de los terrenos que, en su caso, se hubiesen reservado con este fin en el Proyecto de Reparcelación, mediante su enajenación, adjudicación o cesión, así como cesión de aprovechamiento lucrativo (artículos 134.1, 140.1.h, 162.7, 194.1.a y 196 del Reglamento de la LISTA).

2.- Las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación, tras el acuerdo aprobatorio quedarán gravadas, con carácter real, en garantía del pago de los gastos de urbanización, por la cantidad que a cada una de ellas corresponda en la cuenta de liquidación provisional y en su día, en la cuenta de liquidación definitiva, según lo establecido en los artículos 92.3 de la LISTA y 161.1.d del Reglamento de la LISTA.

3.- Esta afección se podrá cancelar a instancia de parte interesada, conforme a las determinaciones de los artículos 92.6 y 103.6 de la LISTA y 164 del Reglamento de la LISTA.

Novena.- Recepción de las obras de urbanización.

1.- La recepción de las obras de urbanización, se efectuarán por el Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses desde la solicitud efectuada por la Junta en la forma establecida en el artículo 97 de la LISTA y 197 y 198 del Reglamento de la LISTA (o transcurridos 3 meses sin que el Ayuntamiento haya procedido conforme al artículo 197.5 del Reglamento de la LISTA), transcurrido dicho plazo (sin perjuicio de su posible suspensión, conforme al artículo 197.6 del Reglamento de la LISTA) se entenderá producida por ministerio de la ley, correspondiendo su conservación desde ese momento, a la Entidad Urbanística de Conservación que se constituya al efecto.

2.- Conforme al artículo 197.2 del Reglamento de la LISTA, dicha recepción podrá ser parcial por fases, conforme al Plan Parcial de Ordenación del sector, siempre y cuando, así se prevea en el Proyecto de Urbanización, justificando su funcionalidad autónoma y el régimen de garantía que se establezca, conforme a lo previsto en el artículo 96.1 y 97.2 de la LISTA.

Décima.- De los criterios de valoración de las fincas resultantes en función del aprovechamiento de la unidad de ejecución.

1.- La valoración de las fincas resultantes se determinará, en primer lugar, por acuerdo entre los propietarios en Asamblea General, con el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento de las cuotas de participación.

La valoración se realizará, conforme al artículo 145.1.c del Reglamento de la LISTA, con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

Con la finalidad y requisitos del citado artículo, se admitirán los coeficientes de ponderación.

2.- De no mediar acuerdo entre los propietarios para la valoración de las fincas resultantes, se estará a las reglas que establece el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

Undécima.- De las reglas para la adjudicación de fincas a los miembros de la Junta en proporción a los bienes y derechos aportados, expresando los criterios de adjudicación en comunidad, si procediere.

1.- La adjudicación de fincas a los miembros de la Junta se efectuará, en primer lugar, con arreglo a lo convenido por los interesados, en Asamblea General, con el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento de las cuotas de participación, siempre que no sea contrario o a la Ley o al planeamiento ni ocasionen perjuicio al interés público o a tercero.

En todo caso, la adjudicación de fincas para la sustitución, en el patrimonio de los propietarios, en función de los derechos de estos, de las fincas iniciales por fincas resultantes, se materializará en cualquiera de las dos formas establecidas en el artículo 140.2 del Reglamento de la LISTA.

2.- Conforme al artículo 145.1.a del Reglamento de la LISTA, en la adjudicación de fincas resultantes se aplicarán los criterios previstos en la legislación estatal para la valoración de los bienes y derechos aportados, en concreto el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

Conforme al artículo 145.1.b del Reglamento de la LISTA, el aprovechamiento urbanístico susceptible de ser materializado en las fincas adjudicadas, constitutivo de parcelas o solares, habrá de ser proporcional al aprovechamiento urbanístico al que subjetivamente tengan derecho los adjudicatarios de estas.

3.- Siempre que concurra alguno de los requisitos del artículo 92.4 de la LISTA y 142 del Reglamento de la LISTA, la Reparcelación podrá ser mediante indemnización económica sustitutoria. Aún no concurriendo dichas circunstancias, podrá procederse de igual modo cuando así lo acepten los propietarios que representen el 50 por 100 de la superficie total de la unidad de ejecución, con la finalidad de evitar la constitución de proindivisos.

4.- Cuando el valor del derecho de un beneficiario de la Reparcelación no alcance o supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación de propietarios de fincas en las que existan construcciones compatibles con el instrumento de ordenación en ejecución (artículo 145.1.g del Reglamento de la LISTA).

5.- En cualquier caso, la adjudicación de fincas independientes al mayor número posible de propietarios siempre será preferible a la adjudicación en proindiviso. A fin de evitar proindivisos, siempre que la participación de un miembro no permitiese adjudicarle una finca independiente, la diferencia de adjudicación le será abonada en metálico.

6.- Toda la superficie que con arreglo al instrumento de ordenación urbanística sea susceptible de propiedad privada aunque no sea edificable, deberá ser objeto de adjudicación, de forma independiente o en cuotas indivisas, en el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación, siendo válida también la adjudicación a la propia Junta.

7.- En el marco de los artículos 89.3 y 103.2 de la LISTA y 134.1, 140.1.h, 162.7 y 196 del Reglamento de la LISTA, cuando se hubiere acordado que el pago por la aportación de empresa urbanizadora incorporada a la Junta se efectúe en solares o fincas resultantes, éstas se adjudicarán libres de cargas y gravámenes, salvo que se acordare la afectación de algunas de las mismas a la correcta ejecución de las obras. Tal circunstancia deberá tenerse en cuenta en la contratación de la obra.

Decimosegunda.- De los supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación que dará lugar a la expropiación de sus bienes y derechos.

1.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 101.4 de la LISTA y 210.4 y 220.4 del Reglamento de la LISTA, el incumplimiento por los propietarios incorporados a la Junta, de las obligaciones inherentes al sistema, entre otras subvenir a las cargas del sistema, incluso cuando el incumplimiento se refiera a los plazos para cumplir dichos deberes y cargas, habilitará para:

a.- Aplicar la Reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros (salvo que opten por la expropiación), los cuales compensarán los costes de urbanización imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes. Si el Proyecto de Reparcelación ya estuviera aprobado, tal Reparcelación forzosa se realizará mediante operación jurídica complementaria que requerirá acuerdo de la Asamblea con las mayorías previstas para la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

b.- Expropiar, en caso de que los propietarios que incumplan opten por ella. En tal caso, se expropiarán sus derechos a favor de la entidad urbanística, que tendrá la condición de beneficiaria.

2.- Conforme al artículo 89.3 de la LISTA y 131.6, 162.5, 210.4 y 220.1.c del Reglamento de la LISTA, cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, ésta podrá solicitar a la administración actuante el cobro de la deuda por la vía de apremio, además de la Reparcelación forzosa, o la expropiación en su caso.

3.- El pago de las cantidades adeudadas a la Junta, con los intereses y recargos que procedan, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

4.- El procedimiento de expropiación será el establecido en la legislación urbanística y de expropiación forzosa.

Decimotercera.- De las reglas para la valoración y fijación del precio de venta a terceros de los inmuebles propiedad de la Junta.

Cuando la Junta disponga libremente de los terrenos propiedad de la misma, o para los casos de que quede facultada para la construcción de inmuebles, la valoración de los mismos y fijación del precio de venta se determinará mediante acuerdo adoptado en Asamblea General, con el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento de las cuotas de participación, que deberá ajustarse a criterios objetivos de valoración.

En todo caso, la enajenación de parcelas que se reserve la Junta deberá respetar los principios de publicidad, igualdad y libre concurrencia.

Decimocuarta.- De la forma y plazos en que los miembros de la Junta (propietarios de terrenos o titulares de otros derechos) han de realizar las aportaciones a la misma.

1.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 38 de los Estatutos, la Asamblea General, al señalar las cantidades que deben satisfacer los socios ingresados en la Junta, decidirá la forma y condiciones de pago de aquéllas.

2.- Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer se realizará dentro de los diez días naturales siguientes a la fecha en que por la Junta se les hubiera notificado el acuerdo de la Asamblea General en que hubiere sido acordado el pago. Transcurrido dicho plazo, el miembro moroso incurrirá en un recargo que será equivalente al interés anual del 10 por 100 de la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida con dicho recargo, en un plazo de quince días naturales a contar del requerimiento que por el Consejo Rector de la Junta se le practique.

3.- Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago, la Asamblea General de la Junta decidirá si inicia la vía de apremio contra el miembro moroso.

El órgano municipal competente, a petición de la Junta, podrá requerir el pago de las cantidades adeudadas por cada miembro de la misma y si así no se efectuase, podrá utilizar la vía de apremio para su cobro de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 89.3 de la LISTA y 131.6, 162.5, 210.4 y 220.1.c del Reglamento de la LISTA.

Decimoquinta.- De las reglas para la distribución de beneficios y cargas.

1.- Salvo acuerdo o pacto en contrario, el alcance de las obligaciones de urbanización en el sistema de Compensación será el establecido en la LISTA, con expresa mención al reintegro de las cantidades en metálico a quienes las hubiesen anticipado con los gastos que hubiesen comportado, incrementadas con el interés legal correspondiente por el plazo transcurrido.

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

Decimosexta.- De los supuestos de Compensación en metálico en las diferencias de adjudicación.

1.- Conforme al artículo 153.3 del Reglamento de la LISTA, en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto se incluirán las indemnizaciones a que se refiere el artículo 151 del Reglamento de la LISTA, así como las que correspondan a las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía, determinándose la condición de acreedor o deudor.

2.- Conforme al artículo 153.4 del Reglamento de la LISTA, se incluirán también en dicha cuenta, como diferencias de adjudicación los excesos de aprovechamiento que queden atribuidos a determinados propietarios que mantengan sus edificaciones por compatibilidad con el instrumento de ordenación.

Decimoséptima.- Del momento en que puedan edificarse los solares aportados o adjudicados por la Junta, por los propietarios o por empresas urbanizadoras.

1.- En lo relativo al momento y condiciones en que puedan edificarse los solares resultantes por sus adjudicatarios se estará, en todo caso, al Título VI de la LISTA, normas referentes a la Actividad de

Edificación, especialmente el Capítulo I y II de dicho título, al Título VI del Reglamento de la LISTA, especialmente Capítulo I y II de dicho título, así como en lo señalado específicamente en el Plan Parcial que desarrolla este Sector.

2.- Asimismo, se cumplirán las condiciones establecidas en el P.G.O.U de Mijas, todo ello sin detrimento de la posibilidad de edificación simultánea a la urbanización.

3.- La Junta podrá exigir a los propietarios que inicien obras de edificación, garantías suficientes que permitan reparar los desperfectos que pudieran producirse en las obras de urbanización.

4.- En el supuesto de que los miembros de la Junta formularán solicitud de licencias de nueva planta para edificar en las parcelas resultantes de la reparcelación, deberán comunicarlo previamente al Consejo Rector y acreditar ante la Junta mediante certificación expedida por el Secretario de la propia Junta, que están al corriente en el pago, tanto de los gastos ordinarios como de urbanización. Caso de no estarlo, el Consejo Rector podrá imponer las condiciones y garantías necesarias para asegurar el cumplimiento de las obligaciones económicas del peticionario frente a la Junta, sin perjuicio del otorgamiento de las licencias con sujeción a lo dispuesto en la LISTA.

Decimoctava.- Órgano de Actuación. Junta de Compensación.

1.- Para llevar a cabo la actividad de ejecución mediante el sistema de compensación en la modalidad de Junta de Compensación, se constituirá, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 101.2, 102 y 103 de la LISTA y 217, 219 y 220 del Reglamento de la LISTA, una Junta de Compensación.

Estará constituida por el Ayuntamiento de Mijas, como Administración actuante y, en su caso, por los propietarios de los terrenos incluidos en el sector que hayan instado el establecimiento del sistema o que se incorporen a la Junta; por aquellos que el Ayuntamiento les reconozca derecho a incorporarse a esta Unidad de Ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo y por 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, conforme a los artículos 217 y 218 del Reglamento de la LISTA.

3.- Los propietarios que hubieren instado el establecimiento del sistema de Compensación deberán decidir, conforme al artículo 101.3 de la LISTA y 210.2 del Reglamento de la LISTA, alguna de las siguientes alternativas, o abonar las cantidades que, por tal concepto, les sean giradas o aportar, en la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que debían serles adjudicadas.

4.- Los propietarios que no hubieren instado el establecimiento del sistema de Compensación deberán decidir, tras la aprobación inicial del Proyecto de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación, durante el periodo de información pública, conforme al artículo 101.4 de la LISTA y 132.4, 210.3 y 219.2 del Reglamento de la LISTA, si participan o no en la gestión del sistema, debiendo optar por alguna de las siguientes alternativas:

a) Participar en la gestión del sistema, adhiriéndose a la Junta, optando entre abonar las cantidades que, por tal concepto, les sean giradas o aportar, en la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que debían serles adjudicadas.

b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta y solicitar la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieren afectos a la gestión de la unidad de ejecución. En tal caso, se expropiarán sus derechos a favor de la entidad urbanística, que tendrá la condición de beneficiaria.

El procedimiento de expropiación será el establecido en la legislación urbanística y de expropiación forzosa.

No obstante lo anterior, conforme al artículo 101.4 de la LISTA y 210.3 del Reglamento de la LISTA, se seguirá el régimen de reparcelación forzosa respecto de los propietarios que no hayan efectuado opción alguna a la finalización del periodo de audiencia e información pública del acuerdo de aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación, los cuales compensarán los costes de urbanización imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente.

Decimonovena.- Oferta de compensación de costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables, aplicándose igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.

A los efectos del artículo 101.4 de la LISTA y 210.3 y 210.4 del Reglamento de la LISTA (Régimen de reparcelación forzosa) y 101.3 de la LISTA y 210.2 del Reglamento de la LISTA (Propietarios adheridos que abonan aportando el aprovechamiento lucrativo, edificabilidad o fincas resultantes), el Proyecto de Reparcelación determinará, motivadamente y de conformidad con las presentes Bases, los terrenos edificables correspondiente a los propietarios que se encuentren en dicho supuesto, que la Junta se reserve a fin de hacer frente al porcentaje de gastos de urbanización correspondientes.

Sin perjuicio de lo anterior, la valoración del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes a ceder, al efecto de la compensación con los costes de urbanización imputables a dichos propietarios, se realizará a falta de acuerdo de todos los propietarios, conforme a los criterios del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

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

Vigésima.- Compromisos de plazos de ejecución totales y parciales de las diferentes actividades de la actuación de transformación urbanística.

Plazo Ejecución obras de urbanización.

Las obras de urbanización del sector, conforme a las determinaciones del Plan Parcial consistentes en la ejecución de los viales, servicios urbanísticos, acondicionamiento zonas verdes, estación depuradora, aljibes generales, acometidas de electricidad, telefonía, abastecimiento de agua, etc., se ejecutarán en una única etapa. Estas obras de urbanización podrán simultanearse con las obras de edificación siempre que se haya producido previamente la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

No obstante lo anterior, las referidas obras de urbanización se ejecutaran según la planificación y las fases parciales que se establezcan al efecto en el Proyecto de Urbanización.

En cualquier caso, conforme al Plan Parcial aprobado, el plazo de terminación total de dicha urbanización se establece en cuatro años a contabilizar desde la fecha de publicación de la Aprobación Definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización.

La finalización de las obras de edificación conllevara necesariamente la terminación de las obras de urbanización.

Vigésimo primera.- Oferta de adquisición a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa, de los terrenos de su titularidad.

La Junta de Compensación, a los afectos de los artículos 101.4 de la LISTA y 210.3 del Reglamento de la LISTA, formulará oferta de adquisición a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa para el establecimiento del sistema, de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación.

Importe económico de la oferta: 51,79€/m2 suelo.

Vigésimo segunda.- Garantía de urbanización para el desarrollo de los trabajos.

La Junta de Compensación deberá constituir garantía de urbanización (artículo 195 Reglamento de la LISTA) conforme a los artículos 217.2 y 219.4 del Reglamento de la LISTA, por importe no inferior al 7% de los gastos de urbanización, en el plazo de tres meses desde el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

El trascurso de dicho plazo, sin haberse presentado la garantía ante el Ayuntamiento, habilitará al Ayuntamiento para acordar la suspensión de la actividad de la Junta de Compensación hasta el momento en que se preste la garantía, o para requerir a la Junta de Compensación para que proceda a su disolución.

Tendrán la consideración de gastos de urbanización los gastos que de la constitución y mantenimiento de dichas garantías se deriven.

Vigésimo tercera.- Forma de 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 con idéntico tratamiento que el resto de las cuotas de urbanización.

En Mijas, a 3 de Julio de 2023.

ESTATUTOS
JUNTA DE COMPENSACION SUP S-4A
MIJAS.

TÍTULO I

De la denominación, ámbito, objeto, domicilio y duración

Artículo 1. Denominación. Para la ejecución del desarrollo urbanístico de la unidad de ejecución mediante el sistema de compensación mediante la modalidad de constitución de Junta de Compensación, se constituye la que se denomina Junta de Compensación del SUP S-4A, en adelante la Junta, que se registrá por los presentes Estatutos y, en lo no dispuesto por éstos, por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en adelante, LISTA y el Decreto 550/2022, de 29 noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, Reglamento de la LISTA).

Artículo 2. Naturaleza. La Junta tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. La personalidad jurídica se adquirirá a partir del momento de la aprobación de sus Estatutos por la Administración actuante, conforme al artículo 89.3.a) de la LISTA y 131.3,132.7 y 220.1 del Reglamento de la LISTA.

La Junta actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros.

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 103.5 de la LISTA y 166 y 222.8 del Reglamento de la LISTA, las transmisiones de terrenos que se realicen entre los miembros de la Junta con ocasión del desarrollo del sistema de ejecución gozarán de las exenciones y, en su caso, bonificaciones fiscales previstas por la pertinente legislación general y autonómica, así como por las correspondientes normas locales.

Conforme al artículo 161.1.a) del Reglamento de la LISTA, la transmisión a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar por ministerio de la Ley con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Artículo 3. Domicilio. Se establece el domicilio de la Junta en Calle Mérida de Jarales, nº 4, Centro Comercial Calahonda, locales 27 y 28, 29649 Mijas-Málaga.

La Asamblea General podrá trasladar dicho domicilio, debiendo poner el correspondiente acuerdo en conocimiento de la Administración actuante.

Artículo 4. Delimitación. El ámbito de actuación de la Junta será el definido por el Plan Parcial del SUP S-4A del P.G.O.U de Mijas.

Artículo 5. Órgano urbanístico. El órgano urbanístico bajo cuya tutela actuará la Junta será el Ayuntamiento de Mijas, en adelante el Ayuntamiento, el cual controlará la gestión y ante el cual podrán interponerse los recursos de alzada que pudieran efectuarse contra sus acuerdos.

Artículo 6. Objeto y fines.

1.- El objeto de la Junta es la formulación del Proyecto de Reparcelación, la gestión y ejecución de la urbanización, la equidistribución de beneficios y cargas y resto de los fines encomendados por la LISTA a dicho órgano, en particular (artículo 220 del Reglamento de la LISTA):

a) Asume frente al municipio la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

b) Actúa como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de los propietarios.

c) Puede recabar el auxilio del municipio para recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

2.- Para el cumplimiento de dichos fines la Junta tendrá las siguientes facultades:

a) Adquirir, poseer y enajenar bienes, así como suscribir toda clase de contratos y concertar créditos, así como la emisión de títulos para la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos afectados.

b) Solicitar del órgano urbanístico correspondiente el ejercicio de la expropiación forzosa a favor de la Junta, respecto de los propietarios que lo hayan solicitado, así como de aquellos propietarios que incumplan

las obligaciones contraídas y opten por la expropiación, a tenor de lo establecido en el artículo 101.3 y 4 de la LISTA y 210.2, 210.4 y 220.4 del Reglamento de la LISTA.

c) La gestión y defensa de los intereses comunes de los componentes de la Junta ante cualesquiera autoridades y organismos de la administración del Estado, autonomía o municipio, así como ante los jueces y tribunales, en todos los grados y jurisdicciones, y los particulares.

d) La solicitud de beneficios fiscales urbanísticos previstos en el artículo 103.5 de la LISTA y 166 y 222.8 del Reglamento de la LISTA.

e) En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según los textos legales vigentes. Y entre otros, hacer cesiones al Ayuntamiento, adquirir y enajenar bienes.

Artículo 7. Duración. La Junta tendrá la duración exigida para el cumplimiento de los fines de la misma, sin perjuicio de lo dispuesto en estos Estatutos.

TÍTULO II

De los socios, sus derechos y obligaciones

Capítulo I

Socios de la Junta de Compensación

Artículo 8. Composición de la Junta de Compensación.

1.-Podrán ser miembros de la Junta las siguientes personas físicas o jurídicas:

A) Los propietarios del suelo incluido en la unidad de ejecución.

B) Los propietarios del suelo exterior a la unidad de ejecución, ocupado para la ejecución de sistemas generales y locales que hayan de hacer efectivos sus derechos en la misma.

C) Las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para urbanizar el suelo de la unidad de ejecución, conforme a los artículos 89.3 y 103.2 de la LISTA y 134 y 220.3 del Reglamento de la LISTA, siempre y cuando esta incorporación sea aprobada en Asamblea General. La empresa urbanizadora, en su caso, estará representada por una sola persona.

D) El Ayuntamiento de Mijas, como Administración actuante, conforme al artículo 101.2 de la LISTA y 147.1.f del Reglamento de la LISTA. De la Asamblea General, formará parte un representante del Ayuntamiento que, en dicha condición tendrá voz pero no voto, conforme al artículo 103.1 de la LISTA y 220.2 del Reglamento de la LISTA.

E) Conforme a la LISTA, Reglamento de la LISTA y Bases de Actuación, los propietarios que no opten expresamente por participar en la promoción de la actuación de transformación urbanística tiene el derecho a ser expropiado si así lo solicita expresamente.

2.-La transmisión de los terrenos por algún miembro de la Junta llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del causante, entendiéndose incorporado el adquirente a la entidad a partir del momento de la transmisión (artículo 131.5 del Reglamento de la LISTA).

3.-La incorporación de los propietarios a la Junta no implica la transmisión a la misma de los inmuebles aportados, correspondiendo a aquella la titularidad fiduciaria y el poder dispositivo regulados en el artículo 103.1 de la LISTA y 220.1.b del Reglamento de la LISTA.

Con arreglo a los artículos 92.3.d, 99.6 y 102.4 de la LISTA y 131.5 y 161.d del Reglamento de la LISTA, la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución y las fincas resultantes de la reparcelación, quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de Compensación y sus propietarios a la observación de estos Estatutos y de las Bases de Actuación.

Artículo 9. Clase de socios. Los socios de la Junta podrán ser fundadores o adheridos en atención al momento de su ingreso, teniendo todos ellos, una vez incorporados a la Junta, los mismos derechos y obligaciones, y sin que las condiciones o requisitos para la incorporación a aquella sea más gravosa para unos que para otros propietarios.

Artículo 10. Socios fundadores. Serán socios fundadores los propietarios que hubieren firmado la solicitud de aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación.

Artículo 11. Socios adheridos. Serán socios adheridos las personas físicas o jurídicas recogidas en el artículo 8, que se incorporen a la Junta dentro del plazo fijado al efecto.

Artículo 12. Terrenos en usufructo. En el caso de que alguna de las fincas pertenezca en nuda propiedad a una persona y el usufructo a otra, la cualidad de miembro de la Junta corresponderá a la primera.

Artículo 13. Cuotas sociales. La participación de los socios de la Junta en los derechos y obligaciones comunes, así como la determinación de las parcelas resultantes que han de ser adjudicadas a cada uno de aquellos, vendrá definida por su cuota de participación fijada con arreglo a las Bases de Actuación.

Capítulo 2 Derechos y obligaciones

Artículo 14. Derechos de los miembros de la Junta de Compensación.

Los miembros de la Junta tendrán los siguientes derechos:

A) Ejercer las facultades dominicales sobre las fincas de su propiedad o las respectivas cuotas que les hayan sido fijadas por la Asamblea General, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, el planeamiento urbanístico y los acuerdos de los órganos rectores de la Junta.

B) Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.

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

D) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro pacto de disposición de sus fincas o cuotas respectivas quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones comunitarios del vendedor.

E) Adquirir la titularidad de la parcela o parcelas que le sean adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación y proporcionalmente a sus cuotas respectivas, y percibir en metálico las diferencias de adjudicación, si proceden.

F) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los órganos rectores de la Junta, en la forma y con los requisitos establecidos en el título IV de los Estatutos. Presentar proposiciones y sugerencias.

G) Todos cuantos otros derechos se deriven de los Estatutos y de las disposiciones legales aplicables.

Artículo 15. Obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

1. Los miembros de la Junta tendrán las siguientes obligaciones:

A) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.

B) Entregar al Consejo Rector en el plazo de quince días naturales, a contar de la fecha de su incorporación a la Junta, los documentos acreditativos de su titularidad. Si los terrenos estuviesen gravados, deberá acompañarse relación de los nombres y domicilio de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.

C) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos que hubiere lugar.

D) Determinar un domicilio a efecto de notificaciones y/o dirección de correo electrónico (email), cuyo domicilio o dirección de correo electrónico, así como sus modificaciones ulteriores, se hará constar en un libro-registro que a tal efecto se llevará en la Secretaría de la Junta, reputándose bien practicada cualquier comunicación que se dirija al domicilio o dirección de correo electrónico declarado por el socio. Además, los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, todo ello sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2 del presente artículo.

E) Satisfacer y responder puntualmente a las cantidades y garantías prestadas que sean necesarias para atender a los gastos de la Junta, en función de la cuota que le hubiere sido atribuida y en el modo y plazos fijados por la Asamblea General.

F) Notificar las condiciones de la transmisión de sus terrenos o de sus derechos en la Junta en el plazo máximo de diez días naturales a contar desde la transmisión, así como cualquier incidencia que pudiera afectar a sus terrenos o a su libre disposición sobre los mismos.

G) Permitir la ocupación de sus fincas, sean aportadas o resultantes, para la ejecución de las obras de urbanización.

H) Someter al Consejo Rector, con carácter previo al ejercicio de las acciones jurisdiccionales correspondientes, las diferencias con otros socios de la Junta en la determinación de los derechos respectivos, solicitando los informes y dictámenes que considere procedente.

2. Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar por una mayoría del 55 por 100 de las cuotas de interés en el proindiviso una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembros de la Junta, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Del mismo modo, se procederá cuando apareciesen discrepancias entre los copropietarios y fuera necesario adoptar una posición común. Si no se designaren representante en el plazo que al efecto se señale, lo nombrará el órgano actuante.

3. Si las fincas pertenecen a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, serán representados en la Junta por quienes ostenten la representación legal de los mismos (artículo 147.2 del Reglamento de la LISTA).

Artículo 16. Incumplimiento por parte de los miembros de la Junta.

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 101.4 de la LISTA y 210.4 y 220.4 del Reglamento de la LISTA, el incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la legislación urbanística, relativas entre otras a subvenir a las cargas del sistema y de la Junta, incluso cuando el incumplimiento se refiera a los plazos para cumplir dichos deberes y cargas, habilitará para:

a.- Aplicar la Reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros (salvo que opten por la expropiación), los cuales compensarán los costes de urbanización imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes. Si el Proyecto de Reparcelación ya estuviera aprobado, tal Reparcelación forzosa se realizará mediante operación jurídica complementaria que requerirá acuerdo de la Asamblea con las mayorías previstas para la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

b.- Expropiar, en caso de que los propietarios que incumplan opten por ella. En tal caso, se expropiarán sus derechos a favor de la entidad urbanística, que tendrá la condición de beneficiaria.

2.- Conforme al artículo 89.3 de la LISTA y 210.4 del Reglamento de la LISTA, cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, ésta podrá solicitar a la administración actuante el cobro de la deuda por la vía de apremio, además de la Reparcelación forzosa, o la expropiación en su caso.

3.- El pago de las cantidades adeudadas a la Junta, con los intereses y recargos que procedan, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

4.- El procedimiento de expropiación será el establecido en la legislación urbanística.

TÍTULO III De los órganos de gobierno

Artículo 17. Órganos de gobierno.

1.- Los órganos de gobierno de la Junta de Compensación serán:

- A) La Asamblea General.
- B) El Consejo Rector.

2.-También ostentarán facultades los siguientes cargos:

- C) El Presidente.
- D) El Secretario.

Estos últimos cargos deberán recaer necesariamente en personas físicas.

Capítulo 1 La Asamblea General

Artículo 18. Fase constitutiva.

1. Dentro del plazo que se otorgue en el requerimiento del trámite del artículo 132.5 y 219.3 del Reglamento de la LISTA, los redactores y promotores de las Bases y Estatutos convocarán en sesión extraordinaria de la Asamblea General a fin de constituir la Junta de Compensación y designación de los miembros del órgano rector.

A tal efecto se citarán a los propietarios mediante carta certificada o correo electrónico (email), para la celebración de la Asamblea Constitutiva, con una antelación mínima de quince días naturales a la fecha prevista de celebración con expresión de la hora, lugar y objeto de la misma.

2. La Asamblea General constitutiva quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurra a ella, por sí o representados, los miembros que representen el 100% de las cuotas de participación. En segunda convocatoria, media hora después, quedará constituida sin sujeción a quórum alguno.

3. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas de participación, presentes o representadas, computándose las participaciones en la forma señalada en el artículo 13 de los Estatutos, calculada conforme a los criterios recogidos en la Base Tercera. En caso de empate, se dirimirá por el voto de calidad al presidente.

Artículo 19. Naturaleza. La Asamblea General es el órgano deliberadamente supremo de la Junta, y estará compuesta por todos los miembros de la Junta que estén al corriente de sus obligaciones, socios, fundadores o adheridos, con la participación definida en el artículo 13 de estos Estatutos, calculada conforme a los criterios recogidos en la Base Tercera, quedando obligados todos los socios al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de los recursos que procedan y las acciones jurisdiccionales pertinentes. De la Asamblea General, formará parte un representante del Ayuntamiento que, en dicha condición tendrá voz pero no voto, conforme al artículo 103.1 de la LISTA y 220.2 del Reglamento de la LISTA.

Artículo 20. Clases de Asamblea General. Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias y extraordinarias.

Artículo 21. La Asamblea General ordinaria. La Asamblea General ordinaria se reunirá dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio económico, que coincidirá con el año natural. Celebrará sesiones para censurar la gestión común y aprobar, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior, previo informe, si así se señala por la Asamblea, de los censores de cuentas designados al efecto.

Asimismo, se celebrará sesión para conocer y aprobar el presupuesto del ejercicio económico siguiente, fijando las cuotas correspondientes y las cantidades a satisfacer por los socios, así como su forma de ingreso y condiciones, nombrar, en su caso, a los censores de cuentas para dicho ejercicio, y designar y remover a los miembros del Consejo Rector.

Artículo 22. La Asamblea General extraordinaria.

1. Toda reunión de Asamblea General que no sea la señalada en el artículo anterior, tendrá la consideración de Asamblea General extraordinaria.

2. La Asamblea General extraordinaria se reunirá cuando el Consejo Rector lo estime conveniente a los intereses comunes, o cuando lo soliciten los socios que representen, al menos, el 20 por 100 de las cuotas de participación definidas en el artículo 13 de los Estatutos, calculadas conforme a los criterios recogidos en la Base Tercera, debiendo expresar en la solicitud los asuntos a tratar.

Artículo 23. Facultades de la Asamblea General. Corresponden a la Asamblea General, entre otras, las siguientes facultades:

- a) Aprobación de los presupuestos de gastos e inversiones.

- b) Designación y cese de los miembros del Consejo Rector.
- c) Distribución de las cargas y beneficios del planeamiento entre los asociados conforme a las Bases de Actuación y sin perjuicio de la ratificación o aprobación, según proceda, del Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento.
- d) Encargar la redacción del Proyecto de Reparcelación y de Urbanización para su tramitación administrativa.
- e) Aprobación del Proyecto de Reparcelación que en su día se elabore en desarrollo de las Bases de Actuación.
- f) Modificación de las Bases y Estatutos, sin perjuicio del cumplimiento del procedimiento aprobatorio por el Ayuntamiento y la comunicación al Registro de Entidades Colaboradoras.
- g) Fijación de los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias.
- h) Contratación de créditos para realizar las obras de urbanización, con garantía de los terrenos incluidos en el sector de actuación.
- i) Contratación de las obras de urbanización.
- j) Acordar la incorporación de empresas urbanizadoras y constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarios de la misma.
- k) Aprobación de la memoria de gestión anual y de las cuentas, previo informe, en su caso, de los censores de cuentas designados al efecto.
- l) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Entidad.
- m) Ejercitar toda clase de actos y negocios jurídicos de disposición, incluso los de riguroso dominio, respecto a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta.
- n) Propuesta de disolución de la Junta de Compensación.
- ñ) Aprobar la adhesión a la Junta de nuevos asociados que se realicen fuera de plazo.
- o) Modificar las cuotas de los asociados en proporción a las propiedades aportadas, en caso de adhesión de nuevos miembros.
- p) Modificar número de miembros del Consejo Rector.
- q) En general, ejercitar cuantas facultades sean precisas para el normal funcionamiento de la Junta y cumplimiento de sus fines, de acuerdo siempre con los Estatutos y legislación en vigor.

Artículo 24. Convocatoria.

1. Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria y extraordinaria, serán convocadas por el presidente del Consejo Rector, mediante carta certificada o correo electrónico (email) remitida a los socios de la Junta o a través de cualquier otro medio que garantice su recepción, con siete días naturales de antelación, cuando menos, a la fecha que haya de celebrarse.

2. La celebración de las asambleas extraordinarias, a petición de los socios en la forma dispuesta en el artículo 22.2 de los Estatutos, habrá de ser acordada por el Consejo Rector dentro de los seis días naturales siguientes al requerimiento practicado, y la reunión deberá tener lugar entre los veinte y treinta días naturales siguientes a dicho requerimiento.

3. La convocatoria señalará lugar, día, hora de la reunión así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General. Sólo se adoptarán acuerdos en relación con aquellas materias incluidas en el orden del día, sin perjuicio de la introducción de aquellos otros cuya resolución se declare urgente.

4. La convocatoria de la Asamblea General ordinaria contendrá, además, la indicación de que en el domicilio social de la Junta estarán a disposición de los socios, en horas hábiles de oficina, y hasta el día anterior a la reunión, la memoria y cuentas del ejercicio económico anterior, con el informe de los censores, en su caso, y el presupuesto para el ejercicio siguiente.

Artículo 25. Constitución.

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, por sí o representada, más del 50% de las cuotas de participación definidas en el artículo 13 de estos Estatutos.

2. Transcurrida media hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes.

3. Los socios podrán designar a otra persona para que les represente en la Asamblea General, por escrito y con carácter especial para cada reunión.

4. Si hallándose presente o representada la totalidad de los socios, acordasen por unanimidad celebrar Asamblea General extraordinaria, quedará ésta válidamente constituida sin necesidad previa de convocatoria.

Artículo 26. Régimen de sesiones.

1. El presidente del Consejo Rector o quien reglamentariamente le sustituya, presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declara los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdo, si procediese, actuando como Secretario el que lo sea del Consejo Rector.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, presentes o representadas, computándose las participaciones en la forma señalada en el artículo 13 de los Estatutos. En caso de empate, se dirimirá por el voto de calidad del Presidente.

3. Si como consecuencia de aportaciones extraordinarias o después de practicadas las compensaciones que se acuerde, quedaran modificadas las participaciones inicialmente establecidas, se fijarán por la Asamblea General las nuevas cuotas que correspondan a cuya cuantía habrá de referirse en cada momento el ejercicio de los derechos comunitarios.

4. Los acuerdos de modificaciones de los Estatutos de la Junta, cese de los miembros del Consejo Rector, señalamiento de cuotas, rectificación de éstas y disolución de la propia Junta, requerirán, en todo caso, el voto favorable de socios que representen más del cincuenta por ciento de las cuotas de participación.

5. En caso de no obtener estas mayorías, el Presidente convocará, dentro de los términos del artículo 24.1 de los Estatutos y en el plazo de veinte días naturales, una nueva Asamblea con carácter de extraordinaria cuyo orden del día será el acuerdo no conseguido, bastando la mayoría simple del número 2 de este artículo.

6. Conforme a los artículos 103.4 de la LISTA y 222.3 del Reglamento de la LISTA, el acuerdo para la aprobación del Proyecto de Reparcelación en el seno de la Junta, requerirá el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución o de las cuotas de participación o representación.

Cuando por cualquier causa y tras dos votaciones no pudiera alcanzarse la aprobación del Proyecto de Reparcelación en el seno de la Junta, ésta, a iniciativa propia o de los propietarios que hubieran apoyado el proyecto formulado y, en todo caso, a requerimiento del Ayuntamiento, deberá elevar a éste dicho proyecto para su examen y aprobación, con las modificaciones que, por razones de legalidad, fueran procedentes.

7. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo prescrito en los Estatutos.

Artículo 27. Actas y certificaciones. De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta, en la que se harán constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, e irán firmadas por el Presidente y el Secretario. Podrán solicitarse certificaciones del contenido del libro de actas que serán expedidas por el Secretario con el visto bueno del Presidente.

Capítulo 2 El Consejo Rector

Artículo 28. Composición.

1. El Consejo Rector estará compuesto por cinco miembros, cuatro de ellos designados por la Asamblea General de entre los miembros de la Junta o personas propuestas por éstas, y un quinto miembro designado por la Administración actuante. Los miembros del Consejo Rector elegirán, por mayoría entre ellos, a un Presidente.

2. El Consejo Rector designará un Secretario que asistirá a las reuniones con voz pero sin voto, salvo que también sea consejero.

3. La elección de los miembros del Consejo Rector se efectuará por la Asamblea General por medio de votación, computándose las cuotas de participación en la forma señalada en el artículo 13 de los Estatutos.

A estos efectos, las participaciones que voluntariamente se agrupen, hasta constituir una cifra de representación igual o superior a la que resulte de dividir la totalidad de participación (100%) por el número de vocales del Consejo Rector, tendrán derecho a designar los que, superando fracciones enteras, se deduzcan de la correspondiente proporción. En el caso de que se haga uso de esta facultad, las participaciones o votos así agrupados no intervendrán en la votación de los restantes miembros del Consejo Rector. Las vacantes que no hubieran sido cubiertas por los miembros agrupados, se cubrirán por mayoría de los votos de las participaciones no agrupadas.

Artículo 29. Duración del cargo. El nombramiento de miembro del Consejo Rector tendrá una duración de seis años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General, todo ello sin perjuicio de la facultad de remoción o cese de la propia Asamblea General contenida en el artículo 23 de los presentes Estatutos.

En caso de fallecimiento, renuncia o cese, el Consejo Rector designará de entre los miembros de la Junta un sustituto provisional hasta la celebración de la siguiente Asamblea General.

Los cargos del Consejo Rector no serán remunerados, salvo que la Asamblea dispusiera lo contrario.

Artículo 30. Competencias.

1. Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le están reservados.

2. La representación de la Junta y de su órgano de gobierno será ostentada por el Presidente del Consejo Rector, quien podrá delegar en cualquiera de los demás miembros del Consejo o persona ajena al mismo, otorgando los poderes correspondientes.

3. Serán funciones específicas del Consejo Rector:

A) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.

B) Administrar los fondos de la Junta, formalizando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico.

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

D) Ostentar la representación jurídica de la Junta.

E) Autorizar la celebración de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.

F) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada al pago.

G) Realizar toda clase de actos de dominio, tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones y permutas, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva, constitución de derechos reales, cancelación de los mismos, etcétera, relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta.

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

I) Nombrar y separar al personal administrativo o laboral al servicio de la Junta y fijar su retribución y régimen de trabajo.

J) Proponer a la Asamblea General las derramas necesarias para atender a los gastos comunes y la forma y plazos en que han de satisfacerse, así como proceder contra los socios morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan.

Artículo 31. El Presidente. El Presidente del Consejo Rector será designado de entre los miembros del Consejo Rector por mayoría de votos, ostentando la presidencia de la Asamblea General y, por tanto, de la propia Junta.

El Consejo Rector determinará el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad, etcétera. El Presidente podrá delegar en cualquiera de los demás miembros del Consejo Rector o persona ajena al mismo, otorgando los poderes correspondientes.

Son funciones del Presidente:

A) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.

B) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta y de sus órganos de gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, previo acuerdo del Consejo Rector.

C) Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones y cuantos documentos lo requieran.

D) Ejercer la administración ordinaria de la Junta, tales como la realización de todas aquellas tareas administrativas, financieras y contables necesarias para el buen funcionamiento de la Junta, incluyendo en estos fines la apertura de cuentas corrientes o de crédito en bancos y cajas a nombre de la Junta, ingresando y retirando fondos; realizar transferencias, pedir movimientos, negociar y descontar letras de cambio u otros documentos de giro; constituir depósitos bancarios de todo tipo; ordenar la compra y venta de toda clase de títulos, valores, públicos o privados; librar, aceptar, endosar, avalar, intervenir, negociar, descontar y protestar toda clase de efectos, y, en general, todos cuantos actos sean necesarios al objeto de la buena marcha económica y financiera de la Junta, incluyendo las operaciones con la hacienda pública en cualquiera de sus cajas, bancos de carácter oficial o privado, cajas de ahorros, sociedades, empresas particulares, etcétera.

Artículo 32. El secretario.

1.-El Consejo Rector designará un Secretario, sin que se le requiera necesariamente la cualidad de propietario de terrenos incluidos en la Junta. Ostentará igual cargo respecto de la Asamblea General. En caso de vacante, ausencia o enfermedad, será sustituido provisionalmente por la persona que designe el Presidente del Consejo Rector.

2.-Son funciones del secretario:

A) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector con voz pero sin voto, si no es Consejero.

B) Levantar acta de las sesiones y transcribirlas en los correspondientes libros de actas, expidiendo certificaciones con el correspondiente visto bueno del presidente.

C) Llevar los libros-registro en los que se relacionan los socios integrantes de la Junta.

D) Representar a la Junta a efectos puramente administrativos.

E) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta.

F) Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea o por el Consejo Rector.

G) Asesorar, en su caso, sobre la legalidad de los acuerdos y decisiones que se adopten por los órganos colegiados.

Artículo 33. El Gerente. El cargo del Gerente será designado por el Consejo Rector y su duración será la que en su caso acuerde el propio Consejo Rector. No será preciso que sea miembro de la Junta, pudiendo recaer en uno de los miembros del Consejo Rector, incluso en su Presidente; pudiendo recaer el cargo, en una persona física o en una persona jurídica y deberá asistir a todos los plenos y reuniones del Consejo Rector, con voz pero sin voto, salvo que sea miembro del mismo.

Sus funciones serán entre otras:

A) Impulso, tramitación y seguimiento del expediente de reparcelación hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad.

B) Todas aquellas tareas propias de la gestión, concernientes al proceso de transformación urbanística, tramitaciones, seguimientos, comunicaciones, administrativas, etc. Y las de coordinación entre el Consejo Rector, los técnicos, empleados y miembros de la Junta.

C) Dar cuenta al Consejo Rector y al Pleno, en su caso, del estado en cada momento de toda y cada una de las gestiones que se vayan realizando.

D) Control y seguimiento de las obras de urbanización.

E) Aquellas que en cada caso concreto, le encomiende el Consejo Rector.

El cargo de Gerente, será retribuido.

Artículo 34. Régimen de sesiones.

1. El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para el interés común, a iniciativa de cualquiera de sus miembros.

2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será anunciada por el Presidente con un mínimo de cuatro días naturales de antelación, quedando válidamente constituido el Consejo Rector cuando concurra a la reunión, presente o representado, al menos la mitad de sus miembros, quienes podrán delegar en otra persona por escrito y por cada sesión. Reunida la totalidad de los miembros del Consejo Rector, quedará éste válidamente constituido si así lo acuerdan por unanimidad.

3. Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría simple de votos. En caso de empate el Presidente gozará de voto dirimente para resolver el empate.

4. Dichos acuerdos serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hubieran sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos.

Artículo 35. Actas y certificaciones. De cada reunión del Consejo Rector se levantará acta, en la que se hará constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, las cuales irán firmadas por el Presidente y el Secretario.

TÍTULO IV Del régimen económico y jurídico

Capítulo I Régimen económico

Artículo 36. Ingresos de la Junta de Compensación.

Serán ingresos de la Junta:

- A) Las aportaciones iniciales de los socios.
- B) Las cantidades satisfechas por los socios con carácter ordinario y extraordinario.
- C) Las subvenciones, donaciones, legados, créditos, etcétera, que se obtengan.
- D) El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta.
- E) Las aportaciones, en su caso, de empresas urbanizadoras.
- F) Los rendimientos de sus bienes muebles o inmuebles.

Artículo 37. Gastos de la Junta de Compensación.

Serán gastos de la Junta los de:

- A) Ejecución de las obras de urbanización, que acuerden los órganos de gobierno.
- B) Abono de honorarios profesionales, administración, vigilancia, etcétera.
- C) Expropiación de bienes y derechos, en el supuesto del artículo 6.2.b de estos Estatutos.
- D) Cuantos vengán exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta.

Artículo 38. Pago de aportaciones.

1.- La Asamblea General, al señalar las cantidades que deben satisfacer los socios ingresados en la Junta, decidirá la forma y condiciones de pago de aquéllas.

2.- Salvo acuerdo en contrario, la cuantía de las aportaciones será proporcional a las cuotas fijadas a tenor del artículo 13 de los Estatutos, y el ingreso de las cantidades a satisfacer se realizará dentro de los diez días naturales siguientes a la fecha en que por la Junta se les hubiera notificado el acuerdo de la Asamblea General en que hubiere sido acordado el pago. Transcurrido dicho plazo, el socio moroso incurrirá en un recargo que será equivalente al interés anual del 10 por 100 de la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida con dicho recargo en un plazo de quince días naturales, a contar del requerimiento que por el Consejo Rector se le practique. Además, el socio moroso correrá con los gastos

que se produjeran a fin de hacer efectivo el cobro, incluidos los de abogado y procurador, aun cuando su actuación no fuera preceptiva.

3.- Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago, la Asamblea General de la Junta decidirá si inicia la vía de apremio contra el miembro moroso. En caso de que así se decida, el Consejo Rector procederá a la ejecución del acuerdo contra el socio moroso, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario del Consejo Rector, con el visto bueno del Presidente, la oportuna certificación que tendrá fuerza ejecutiva. En ese caso, el órgano municipal competente, a petición de la Junta, podrá requerir el pago de las cantidades adeudadas por cada miembro de la misma y si así no se efectuase, podrá utilizar la vía de apremio para su cobro de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 89.3 de la LISTA y 131.6, 162.5, 210.4 y 220.1.c del Reglamento de la LISTA.

Capítulo 2 Régimen jurídico

Artículo 39. Vigencia de los Estatutos.

1.- Los presentes Estatutos, una vez aprobados por el órgano urbanístico actuante, tendrán naturaleza obligatoria para los socios de la Junta, en relación con las disposiciones y normas aplicables.

2.- Cualquier modificación de estos Estatutos que por la Asamblea General se acuerde, se realizará conforme a lo previsto en la Base Segunda. 3, requiriendo para ello, la aprobación definitiva del órgano urbanístico actuante.

Artículo 40. Órgano del control urbanístico. El control urbanístico de la actuación de la Junta se realizará por el Ayuntamiento de Mijas.

Artículo 41. Recursos administrativos.

1.- Los miembros de la Junta podrán formular reclamaciones ante la Asamblea General contra los acuerdos del Consejo Rector dentro del plazo de quince días naturales siguientes a la fecha de notificación de éstos, debiendo resolver la Asamblea General en término de treinta días naturales, a contar desde la formulación de la reclamación. Transcurrido el plazo sin contestación expresa se entenderá denegada la reclamación.

2.- Contra los acuerdos de la Asamblea General se podrá formular el correspondiente Recurso de Alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento, de acuerdo con lo previsto en la Ley 39/2.015, de 1/10, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3.- Procederá necesariamente la desestimación del recurso, siempre que concurran alguna de las siguientes circunstancias:

- A) Versar sobre materias ajenas a la competencia y ámbito de la Junta.
- B) Haber votado el socio recurrente por sí o por representación, en el supuesto de haber concurrido a la sesión, a favor de la adopción del acuerdo impugnado.

4.- Los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector, serán considerados definitivos, si no fueron impugnados en el plazo y condiciones señalados en los párrafos precedentes.

5.- Los acuerdos de la Junta son ejecutivos y la interposición de los recursos señalados no suspenderá su ejecución, salvo que así lo acuerde el órgano que deba resolver el recurso.

Artículo 42. Acciones jurisdiccionales. En materias civiles, los socios de la Junta, con renuncia de cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someten a los Jueces y Tribunales de Málaga.

TÍTULO V De la disolución y liquidación de la Junta de Compensación

Artículo 43. Causas de disolución.

1.- La Junta se disolverá, previa la autorización del órgano urbanístico de control, por el cumplimiento de los fines señalados en el artículo 6 de los Estatutos.

2.- Conforme al artículo 165.1 del Reglamento de la LISTA, la liquidación definitiva de la reparcelación tiene lugar cuando concluye la urbanización y se ha producido la recepción de la obra de urbanización por el Ayuntamiento.

En ese caso, el Consejo Rector propondrá a la Asamblea General Extraordinaria convocada al efecto, la disolución de la Entidad, quedando facultado, si así se acordare, para realizar las operaciones necesarias procedentes.

A tal efecto se redactará la Cuenta de Liquidación Definitiva, que conforme al artículo 165.6 del Reglamento de la LISTA, se someterá a la misma tramitación que el Proyecto de Reparcelación, con audiencia de los interesados, sin que sea necesario su sometimiento a información pública.

3.- Así mismo, los acuerdos de liquidación y disolución de la Junta deberán ser adoptados en Asamblea General y sometidos posteriormente al acuerdo de aprobación del Ayuntamiento una vez efectuada la cesión de las obras de urbanización y recepcionadas por el Ayuntamiento, por adecuarse estas a los proyectos definitivamente aprobados. No procederá la disolución de la Junta mientras no se verifique el cumplimiento de sus obligaciones.

4.- Acordada la liquidación de la Junta, el Consejo Rector estará facultado, si la Asamblea General lo acuerda, para nombrar a los liquidadores de la Junta.

Artículo 44. Destino del patrimonio común. En los supuestos de los apartados a) y b), del número 1 del artículo anterior, el patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre los socios en proporción a la cuota de participación que hubieran tenido en la Junta en el momento de su disolución.

Artículo 45. Liquidación de los bienes de la Junta. La Junta disuelta conservará su personalidad jurídica mientras la liquidación se realiza, durante este tiempo deberá añadir a su nombre la frase “en liquidación”. Una vez disuelta la Junta se abrirá un período de liquidación, actuando el Consejo Rector como liquidador, salvo que la Junta acordase realizar la liquidación de manera distinta. No obstante, los antiguos consejeros, si fuesen requeridos, deberán prestar su concurso para la práctica de las operaciones de liquidación.

Artículo 46. Junta general. Durante el período de liquidación, se observarán las disposiciones de los Estatutos en cuanto a la convocatoria y reunión de la Asamblea General ordinaria y extraordinaria, a las que darán cuenta los liquidadores de la marcha de la liquidación para que acuerden lo que convenga al interés común.

Artículo 47. Funciones de los liquidadores.

Incumbe a los liquidadores de la Junta:

1. Suscribir en unión de los Consejeros, si no hubieren cesado, el inventario y balance de la Junta al tiempo de comenzar sus funciones con referencia al día en que se inicie la liquidación.
2. Llevar y custodiar los documentos de la Junta y velar por la integridad de su patrimonio.
3. Realizar aquellas operaciones pendientes y las nuevas que sean necesarias para la liquidación de la Junta.
4. Enajenar los bienes comunes.
5. Percibir los créditos y las cuotas acordados al tiempo de iniciarse la liquidación. También podrán exigir el pago de otras cantidades en proporción a las cuotas representadas en la Junta hasta completar el importe en la cuantía necesaria para satisfacer a los acreedores.
6. Concertar transacciones y compromisos cuanto así convenga a los interesados comunes.
7. Pagar a los acreedores y a los miembros atendiendo a las normas que se establezcan.
8. Ostentar la representación de la Junta para el cumplimiento de los indicados fines.

Artículo 48. Terminación del cargo de liquidador.

Termina la función de los liquidadores:

1. Por haberse realizado la liquidación.
2. Por la revocación de sus poderes acordado en Asamblea General.

Artículo 49. División del haber común.

1.- Los liquidadores no podrán repartir entre los propietarios el patrimonio común sin que hayan sido satisfechos todos los acreedores o consignado el importe de sus créditos. Cuando existan créditos no vencidos se asegurará previamente el pago.

2.- El activo resultante después de satisfacer los créditos contra la Junta, se repartirá entre los propietarios en proporción a las cuotas.

3.- En esta misma proporción sufrirán las eventuales pérdidas, en el caso de que el activo común no bastase para cubrir los créditos.

Artículo 50. Publicidad periódica. Los liquidadores harán llegar periódicamente a conocimiento de los propietarios y de los acreedores, por los medios que en cada caso se reputen más eficaces, el estado de la liquidación.

Artículo 51. Balance final y cuenta de liquidación. Terminada la liquidación, los liquidadores formarán el balance final, que será censurado por los interventores, si hubiesen sido nombrados. También determinarán la cuota del activo común que deberá repartirse por cada propietario.

Artículo 52. Extinción de la Junta. Aprobado el balance final, los liquidadores tomarán las medidas legales oportunas para su extinción.

En Mijas, a 3 de julio 2023.