



**ANUNCIO**  
Expte. 5/11

Urbanismo Excmo. Ayuntamiento Vélez-Málaga

Por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de fecha 29 de diciembre de 2014, se acordó aprobar la iniciativa presentada por la Comisión Gestora de la Junta de Compensación en constitución de la UE.C-6.1, para el establecimiento o inicio del desarrollo de la Unidad de Ejecución por el sistema de compensación. Igualmente, se aprobaron inicialmente los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución UE.C-6.1 del PGOU de Vélez-Málaga (Expte. 5/11); sometiéndose a información pública por término de 1 mes, con el fin de que pueda examinarse en el Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga, sita en Plaza San Francisco, 5, pudiéndose formular, en su caso, las alegaciones y sugerencias que estimen oportunas.

Los Estatutos y Bases aprobados inicialmente se transcriben íntegramente a continuación:

**ESTATUTOS.**

**TITULO PRIMERO. CUESTIONES GENERALES.**

**Art. 1. Denominación y expresión de la Unidad de Ejecución que constituye su objeto.**

- 1 Con la denominación de Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución C-6.1 "Trayamar" del P.G.O.U. de Vélez Málaga, se constituye una Junta de Compensación de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, desde su inscripción en el Registro General de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y el Urbanismo dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Vicienda de la Junta de Andalucía.
- 2 El ámbito objeto de esta Junta de Compensación es el de los terrenos incluidos dentro de la Unidad de Ejecución UE.C-6.1 del P.G.O.U. de Vélez-Málaga.
- 3 Dicha Junta de Compensación se registrará por lo dispuesto en la Legislación Urbanística, y en los presentes Estatutos.

**Art. 2. Domicilio.**

El domicilio de la Junta de Compensación se fija en Vélez-Málaga, calle Padre Tienda nº 5, 1º. 29700 Vélez-Málaga. La Asamblea General podrá trasladar dicho domicilio dando cuenta a la Administración actuante.

Las sesiones tanto de la Asamblea como del Consejo se celebrarán obligatoriamente en el término municipal de Vélez-Málaga.



### Art.3. Objeto y fines.

Constituye el objeto de esta Entidad la actuación por el Sistema de Compensación en el ámbito de la UE.C-6.1 para la ejecución de la citada Unidad, por los mismos propietarios afectados, con solidaridad de beneficios y cargas, siendo sus fines primordiales los siguientes:

1. Agrupar a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución en cuestión, los cuales, se integran en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios, y una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales en él previstas, de modo especial las parcelaciones y reparcelaciones necesarias que se practicarán de conformidad a lo establecido en la Legislación Urbanística y serán elevadas a públicas mediante escritura o certificación administrativa e inscritas en el Registro de la Propiedad.
2. Ejecutar las obras previstas en el proyecto de urbanización a redactar, las cuales se podrán realizar por adjudicación directa o mediante concurso-subasta o subasta, de conformidad con lo que acuerde la Asamblea General.
3. Ejercer, en calidad de beneficiaria, el derecho a la expropiación forzosa de terrenos en los supuestos contemplados en el artículo 129.3 y 135.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
4. Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos afectados.
5. Solicitar, cuando sea procedente, las concesiones administrativas de los servicios públicos.
6. Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los componentes de la Junta de Compensación.
7. Interesar el otorgamiento de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en las disposiciones legales.
8. Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del Patrimonio de la Junta de Compensación, actuando como fiduciaria con poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los socios de aquélla; sin que la incorporación de los propietarios a la Junta comporte la transmisión a la misma del dominio de las fincas afectadas.
9. Adjudicar las parcelas que resulten del Proyecto de Reparcelación entre los componentes de la Junta de Compensación.
10. Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación que a cada uno de los socios corresponden en los bienes que constituyen, en su caso, el patrimonio de la Junta de Compensación.
11. Interesar de la Administración Actuante la aprobación del proyecto de Reparcelación.
12. Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y el Urbanismo de Málaga, dependiente de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.



13. Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Mercantil Provincial para el supuesto que se emitan obligaciones.
14. Promover la constitución de Entidades Mercantiles idóneas para la ejecución del planeamiento urbanístico.
15. Proceder a la edificación de todo o parte de los terrenos de la Unidad de Ejecución, previo acuerdo de la Asamblea General.
16. En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según los textos legales vigentes, entre ellos la cesión al Ayuntamiento de todos los terrenos de cesión obligatoria y las obras e instalaciones.

#### **Art. 4. Duración.**

La Junta de Compensación tendrá la duración exigida para el cumplimiento de los fines de la misma, sin perjuicio de lo dispuesto en el Título V de estos Estatutos.

#### **Art. 5. Administración actuante.**

1. La Junta actuará bajo el control y tutela de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Vélez-Málaga, a quien corresponderá la aprobación del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, de la Constitución de la Junta y del Proyecto de Reparcelación; así como las modificaciones de los mismos que fueren necesarias a propuesta de la Junta.

2. Un representante de la administración actuante formará parte de la Asamblea General y del Consejo de Administración de la Junta.

La misión de tal representante es la de velar por el cumplimiento de lo previsto en los proyectos aprobados, así como la de representar al Ayuntamiento de Vélez-Málaga en la Junta de Compensación, ejerciendo las funciones de portavoz municipal y de nexo de unión de la Junta de Compensación con el Ayuntamiento. En el caso de que estime que alguna propuesta de acuerdo de la Junta sea contrario a la normativa urbanística aplicable, lo manifestará previamente a la adopción de acuerdo. Si fuese desatendida su manifestación, constarán en acta sus argumentaciones y lo comunicará a la Corporación municipal a los efectos procedentes.

3. La Corporación Municipal en Pleno será la competente para conocer del recurso previsto en los artículos 184 del Reglamento de Gestión Urbanística y 134.5 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

### **TITULO SEGUNDO. DE LOS SOCIOS.**

#### **CAPITULO 1º. DE LOS SOCIOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.**

#### **Art. 6. Composición de la Junta de Compensación.**

La Junta de Compensación quedará integrada por los propietarios de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución que se hayan adherido al sistema y la Administración Actuante, toda vez que no existen titulares de terrenos exteriores que deban materializar su aprovechamiento urbanístico en la misma.



#### **Art. 7. Clases de socios.**

1. Los socios de la Junta de Compensación 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.
2. Los cotitulares de una finca o derechos habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designasen representante en el plazo que al efecto se señale, lo nombrará el órgano actuante.
3. Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estará representado en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.
4. En el caso de que algunas de las fincas incluidas en la unidad pertenezcan en nuda propiedad, a una persona y el usufructo a otra persona, la cualidad de asociado a la Junta de Compensación corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real hará suyos los beneficios que se pudieran obtener como consecuencia de la gestión de la Junta durante la vigencia del derecho real. En este supuesto, será de cuenta del usufructuario o del titular del derecho real el pago de cuotas, y si estos incumplieran, deberá admitirse el pago de tales cuotas que realice el nudo propietario.

#### **Art. 8. Socios fundadores.**

Serán socios fundadores los propietarios afectados que hubiesen solicitado su integración en la Junta de Compensación hasta el momento de la Aprobación Definitiva del presente Expediente de Bases y Estatutos. Los mismos de por sí o mediante apoderado se organizarán en Comisión Gestora, y serán los encargados de convocar los actos de constitución de la Junta, asumiendo los gastos necesarios en la forma que libremente establezcan.

#### **Art. 9. Socios adheridos.**

1. Serán socios adheridos los propietarios afectados que se hubiesen incorporado con posterioridad al acto de Aprobación Definitiva del Proyecto de Bases y Estatutos. Para su incorporación a la Junta de Compensación deberán solicitarlo al Ayuntamiento mediante escrito en el que se haga constar expresamente la aceptación del contenido de los estatutos de la misma y su sometimiento a ellos. Esta adhesión significa la aportación de sus fincas originarias pudiendo optarse por sufragar los gastos de ejecución en metálico o por cesión de terrenos edificables de valor equivalente a estos.
2. La incorporación de los socios adheridos a la Junta de Compensación no surtirá plenos efectos si, en el plazo de un mes a contar desde el requerimiento que por el Consejo de Administración se les formule, no ingresan en la Caja de dicha Junta y a disposición de sus Órganos de Gobierno, la cantidad que les corresponde con arreglo a los gastos ya realizados y a las previsiones para futuras etapas, en función de las cuotas respectivas. Esta cantidad no podrá ser superior a las que hasta ese día hubiesen satisfecho en la debida proporción los socios fundadores para atender a los gastos y necesidades de la Junta de Compensación.



3. A todos los propietarios adheridos que no otorguen la escritura de constitución de la Junta se les otorgara un último plazo de quince días, mediante el oportuno requerimiento notarial para que puedan consentir su incorporación en escritura de adhesión.
4. El pago de la cantidad a que se refiere el párrafo segundo no podrá ser dispensado en caso alguno, ni fraccionado su abono.
5. El hecho de no presentar en el Registro General del Ayuntamiento la solicitud indicada o no otorgar las escrituras de adhesión, así como no satisfacer la cantidad necesaria, facultará a la Junta de Compensación, conforme a lo establecido en el artículo 135 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, para aplicar la Reparcelación forzosa a sus terrenos adjudicándole el aprovechamiento que corresponda una vez deducidos los gastos y cargas que le sean imputables, salvo que expresamente soliciten ser expropiados.

## **CAPITULO 2º.- De la constitución de la Junta de Compensación**

### **Art. 10. Acto de Constitución.**

Dentro del plazo establecido en el acuerdo de Aprobación Definitiva del Proyecto de Estatutos y, en todo caso, dentro de los treinta días desde la fecha de éste, el Ayuntamiento requerirá y la Comisión Gestora convocará, sesión extraordinaria de la Asamblea General para proceder a la constitución de la Junta de Compensación y designación de los miembros del Consejo de Administración de la misma.

### **Art. 11. Convocatoria.**

1. La Asamblea General Extraordinaria será convocada por la Comisión Gestora mediante comunicación remitida a los socios, fundadores y adheridos, con una antelación de cinco días hábiles, cuando menos, a la fecha en que haya de celebrarse.
2. Con la misma antelación se fijará un anuncio en el tablón de edictos del domicilio social y se publicará la convocatoria en un diario.
3. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión con indicación de que la Asamblea General habrá de resolver sobre la constitución de la Junta de Compensación y designación de los miembros del Consejo de Administración de la misma.

### **Art. 12. Constitución.**

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria, cuando concurren a ella socios de la Junta de Compensación que representen al menos, el 75% de las cuotas definidas en el artículo 15 de estos Estatutos.
2. Transcurrida una hora sin alcanzar el quórum indicado se entenderá válidamente constituida la Asamblea General. En segunda convocatoria, siempre que se hallen presentes o representados el 50% de las cuotas antes indicadas.



#### **Art. 13. Adopción de acuerdos.**

1. La Comisión Gestora propondrá las personas que han de actuar como Presidente y Secretario de la Asamblea General
2. El Presidente dirigirá los debates y declarara los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdo si procediere.
3. Los acuerdos requerirán el voto favorable de socios que representen el 50 por ciento de las cuotas computadas en la forma que establece el artículo 15 de estos Estatutos.

#### **Art. 14. Acta de la 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 empresas urbanizadoras, y relación de las fincas de que son titulares.
  - b) Constitución de la Junta de Compensación.
  - c) Composición del Consejo de Administración designado en la reunión.
3. Dicha acta será elevada a documento público. Las copias autorizadas de la escritura de constitución y de las adhesiones, en su caso, se trasladarán al órgano urbanístico actuante quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio.  
Aprobada la constitución, el órgano actuante elevará el acuerdo junto con la copia autorizada de la escritura a la Delegación de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

### **CAPITULO 3º.- De los derechos y obligaciones de los socios.**

#### **Art. 15. Cuotas sociales.**

1. La participación de los socios de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes, vendrá definida por la cuota o porcentaje sobre el total que a cada uno corresponda.
2. Para fijar las respectivas cuotas se atenderá al aprovechamiento subjetivo de cada uno de los propietarios integrados en la Junta de Compensación calculado conforme a la superficie aportada.
3. La superficie computable se acreditará por medio de certificación registral, y en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición. A falta de ambos, el propietario deberá presentar declaración jurada, en la que se hagan constar la superficie, los propietarios colindantes y el título de adquisición; acompañando a dicha declaración jurada un croquis de los terrenos y cuantos documentos puedan acreditar



su condición de propietario, tales como el recibo justificativo del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles, certificación de estar la finca catastrada o amillarada a su nombre, etc.

4. Cuando la superficie acreditada; en los títulos no coincida con la realidad física, se determinarán las respectivas cuotas por medición mediante plano topográfico siguiendo el procedimiento establecido al efecto en el artículo 103 del Reglamento de Gestión.

5. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real la cuota corresponderá al propietario afectado; y 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 momento de la compensación serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión, deduciéndose del valor de las parcelas que le correspondan los que resulten de las cargas omitidas. En su calidad de sujetos interesados se les deberá otorgar plazo de audiencia en la tramitación del Proyecto de Reparcelación.

6. El valor de los demás bienes y derechos distintos al suelo afectados por el Proyecto de Reparcelación no influirá en la participación de los socios y se determinará, por acuerdo de los interesados, en la forma prevista en los presentes Estatutos.

7. Las cuotas resultantes de la determinación de la superficie de los terrenos definirán el voto porcentual de cada uno de los socios de la Junta de Compensación y su participación en los derechos y obligaciones establecidos en estos Estatutos.

#### **Art. 16. Derechos de los socios.**

Serán derechos de los socios de la Junta de Compensación:

1. Ejercer sus facultades dominicales sobre los terrenos de su propiedad y las respectivas cuotas que le hayan sido fijadas por la Asamblea General, en función de sus aportaciones; sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento urbanístico, en estos Estatutos y en los acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación.

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

3. Participar, como elector o candidato, en la designación de los miembros del Consejo de Administración.

4. Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición, con las limitaciones del artículo 17.2 de estos Estatutos, de los terrenos de su propiedad o de sus cuotas respectivas; quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones del vendedor dentro de la Junta de Compensación.

5. Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que le sean adjudicadas, en vía de reparcelación, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.

6. Impugnar los acuerdos y resoluciones de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en el título IV de estos Estatutos.

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



8. Percibir, al tiempo de la liquidación definitiva y en proporción a sus respectivas cuotas, la parte de patrimonio de la Junta de Compensación que le correspondiere.
9. Presentar proposiciones y sugerencias.
10. Los demás derechos que le corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las disposiciones legales aplicables.

#### **Art. 17. Obligaciones de los socios.**

1. Los socios de la Junta de Compensación vendrán obligados a:
  - A.- Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.
  - B.- Entregar a la Junta de Compensación, en el plazo de un mes, a contar de la fecha de su incorporación a la misma los documentos acreditativos de su titularidad a que se refiere el artículo 15.3, anterior; y si los terrenos estuvieren gravados deberá acompañarse relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes. En todo caso, la Junta de Compensación interesará del Registrador de la Propiedad la práctica de la anotación pertinente.
  - C.- Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea General o el Consejo de Administración y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.
  - D.- Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, un domicilio a efectos de notificaciones; el cual, así como sus modificaciones ulteriores, se hará constar en un registro que a tal efecto se llevará en la Secretaría de la Junta del Consejo de Administración, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija.
  - E.- Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación; a cuyo fin se fijará por la Asamblea o el Consejo de Administración la cuantía correspondiente a cada socio, en función de la cuota que le hubiere sido atribuida. Caso de ser acordadas en primera instancia por el consejo de Administración, con independencia de su inmediata ejecutividad y obligación para los socios de su cumplimiento, dicho acuerdo habría de ser ratificado por la Asamblea General en el plazo de tres meses. Mientras se esté incurrido en mora queda en suspenso el ejercicio de los derechos sociales.
  - F.- Abonar las cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización en los términos establecidos por el artículo 113 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
  - G.- Regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, dentro de los plazos señalados por el Consejo de Administración.
  - H.- Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones gratuitas de espacios viales, zonas verdes públicas, etc., resultantes del planeamiento urbanístico.





I.- Designar, en los supuestos de copropiedad, una persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimientos de las obligaciones previsto en estos Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquellos; verificando dicha designación, en caso de no existir acuerdo entre los interesados, el órgano actuante, a favor necesariamente de uno de los copropietarios.

J.- Los asociados están obligados a todo aquello que se derive de los Estatutos y de la Legislación vigente.

2. En el supuesto de que alguno de los socios tuviese el propósito de proceder a la enajenación parcial o total de los terrenos de su propiedad aportado a la Junta de Compensación, o de la cuota que en ésta le hubiese sido atribuida, el transmitente deberá notificarlo al Presidente del Consejo de Administración, indicando el nombre y domicilio del nuevo titular, quien quedará subrogado en los derechos y obligaciones del anterior.

3. El incumplimiento de deberes con el alcance definido en las bases adjuntas, legitima a la Junta para promover la expropiación.

## **TITULO TERCERO. De los órganos de Gobierno y Administración.**

### **CAPITULO 1º. Órganos de Gobierno**

#### **Art. 18. Órganos de Gobierno.**

Los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación serán.

1. La Asamblea General
2. El Consejo de Administración
3. El Presidente
4. El Vicepresidente
5. El Secretario

### **CAPITULO 2º. De la Asamblea General**

#### **Art. 19. Naturaleza.**

La Asamblea General es el Órgano deliberante y decisorio supremo de la Junta de Compensación, y estará compuesta por todos los socios de la misma, y el representante de la administración actuante que forme parte del Consejo de Administración, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados todos los socios al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de las acciones pertinentes.

#### **Art. 20. Clases de Asamblea General.**

Las Asambleas Generales podrán ser Ordinaria y Extraordinaria.



#### **Art. 21. La Asamblea General Ordinaria.**

1. La Asamblea General Ordinaria se reunirá dos veces al año para tratar, además de los asuntos que señalen en Presidente o el Consejo de Administración, de modo específico los siguientes.
2. En la primera sesión, que se celebrará dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio económico que coincidirá con el año natural, se aprobarán, en su caso, la memoria y cuentas del Ejercicio anterior.
3. En la segunda, que se celebrará en los tres últimos meses del año, se conocerá y aprobará el presupuesto del ejercicio económico siguiente.

#### **Art. 22. La Asamblea General Extraordinaria.**

1. Toda reunión de la Asamblea General que no sea de las señaladas en el artículo anterior tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria.
2. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando el Presidente del Consejo de Administración lo estime conveniente a los intereses comunes, o cuando lo soliciten de dicho Consejo socios que representen al menos el 30 por ciento de las cuotas definidas en el artículo 15 de estos Estatutos; debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar.

#### **Art. 23. Atribuciones de la Asamblea General**

1. Serán atribuciones de la Asamblea General:
  - A) Modificar los estatutos, sin perjuicio de su aprobación posterior por la Administración.
  - B) Fijar los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias.
  - C) Designar y cesar a las personas encargadas del gobierno y la administración de la Entidad.
  - D) Aprobar todos los proyectos que hayan de ser tramitados ante la Administración, y especialmente el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación.
  - E) Autorizar la formalización de los actos enumerados en el artículo 31, 2 H) de estos Estatutos.
  - F) Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización a propuesta del Consejo de Administración, dentro de las previsiones del Plan de Etapas.
  - G) Acordar la constitución de las garantías que hayan sido exigidas por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
  - H) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización conforme se establece en el artículo 3.4 de estos Estatutos.



- I) Acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización, edificación o explotación de servicios.
- J) Solicitar la concesión de servicios públicos, conforme a lo previsto en el artículo 3.5 de estos Estatutos.
- K) Acordar la disolución de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en el título V de estos Estatutos.
- L) Cuantas sean precisas para la gestión común y no correspondan al Consejo de Administración.

2. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en la convocatoria, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, salvo en el supuesto contemplado en el art. 25.4.

#### **Art. 24. Convocatoria.**

1. Las reuniones de la Asamblea General, Ordinaria o Extraordinaria, serán convocadas por el Secretario de orden del Presidente del Consejo de Administración, mediante comunicación remitida a los socios de la Junta con cinco días de antelación, cuando menos, a la fecha en que haya de celebrarse.
2. La celebración de la Asamblea extraordinaria a petición de los socios, en la forma dispuesta por el artículo 22.2 de estos Estatutos, habrá de ser acordada por el Consejo de Administración dentro de los quince días siguientes al requerimiento practicado, y la reunión deberá tener lugar entre los treinta y los sesenta días siguientes a dicho requerimiento
3. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General
4. La convocatoria de la Asamblea General Ordinaria, contendrá además, la indicación de que en el domicilio social de la Junta de Compensación estará a disposición de los socios, en horas hábiles de oficinas y hasta el día anterior a la reunión, la memoria y cuentas del ejercicio anterior o el presupuesto para el ejercicio económico siguiente.

#### **Art. 25. Constitución.**

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, por sí o por representación, socios de la Junta de Compensación que representen al menos el 50% de las cuotas definidas en el artículo 15 de estos Estatutos.
2. Transcurrida una hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá constituida válidamente la Asamblea General, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de los asistentes.
3. Los socios podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en la Asamblea General.
4. Si hallándose presentes o representados la totalidad de socios y el representante de la Administración que forme parte del Consejo de Administración, se acordase por unanimidad celebrar Asamblea General, quedará ésta válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria.



#### **Art. 26. Régimen de sesiones.**

- 1 El Presidente del Consejo de Administración o quien reglamentariamente lo sustituya presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdo si procediere; actuando como Secretario el que lo sea del Consejo de Administración.
- 2 Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas, presentes o representadas, computándose las participaciones en las formas señaladas por el artículo 15 de estos Estatutos, y, en caso de empate, el voto del Presidente tendrá calidad dirimente.

#### **Art. 27. Reajuste de cuotas.**

- 1 Si, a consecuencia de la incorporación de Empresa Urbanizadora, por virtud de aportaciones extraordinarias, o, después de practicada la reparcelación y como resultado de las Compensaciones que se acuerden, quedasen modificadas las participaciones inicialmente establecida, se fijarán por la Asamblea General, las nuevas cuotas que correspondan, previo acuerdo aprobatorio del Órgano Urbanístico de Control, a cuya cuantía habrá de referirse, en cada momento, el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los socios de la Junta de Compensación.
- 2 No obstante, los acuerdos de modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación, designación y cese de los miembros del Consejo de Administración, señalamiento de cuotas y rectificación de éstas, contratación de créditos e incorporación de empresas urbanizadoras requerirán en todo caso el voto favorable de socios que representen el 50 por 100 de dichas cuotas.
- 3 Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos, y sin perjuicio de los recursos y acciones judiciales pertinentes.

#### **Art. 28. Actas y certificaciones.**

- 1 De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta, que habrá de ser aprobada en la reunión inmediatamente posterior y en ella se hará constar, clara y sucintamente, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.
- 2 Dichas actas figurarán en Libro de Actas correspondiente, debidamente diligenciado; y serán firmadas por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración.
- 3 A requerimiento de los socios o de los Órganos Urbanísticos podrá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

### **CAPITULO 3º. Del Consejo de Administración**

#### **Art. 29. Composición.**

- 1 El Consejo de Administración estará compuesto por un Presidente, un Vicepresidente, dos Vocales y un Secretario.



- 2 El Presidente, el Vicepresidente y un Vocal serán designados por la Asamblea General entre quienes ostentan la cualidad de socio de la Junta de Compensación y, en todo caso, los socios minoritarios tendrán derecho a designar un miembro del Consejo de Administración. En cuanto al cargo de Secretario podrá ser desempeñado por persona que no tenga tal condición de socio,
- 3 Formará parte del Consejo de Administración, como Vocal, un representante designado por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga.
- 4 El Consejo de Administración determinará su régimen de actuación y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad, etc.
- 5 En el supuesto de incorporarse a la Junta de Compensación una Empresa Urbanizadora, su representante formará parte del Consejo de Administración, siempre que así se acuerde por la Asamblea General a propuesta del Consejo de Administración.

#### **Art. 30. Duración del cargo.**

- 1 El nombramiento de miembro del Consejo de Administración, salvo el del representante de la Administración, que será removido discrecionalmente por ésta, designando a quien haya de sustituirle, tendrá una duración de dos años, pudiendo procederse a la reelección indefinida por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General.
- 2 En caso de fallecimiento o renuncia de uno o más componentes del Consejo de Administración, la Asamblea General podrá designar a quienes hayan de sustituirles hasta la renovación inmediata de la composición de aquél
- 3 Si la Asamblea General acordase el cese de uno o más componentes del Consejo de Administración, en la misma sesión en que así lo decida habrá de acordar el nombramiento de la persona o personas que hubieran de sustituirles hasta la renovación inmediata del mismo.

#### **Art. 31. Competencia.**

- 1 Corresponden al Consejo de Administración las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le están reservados. Le corresponde interpretar y aplicar los presentes Estatutos.
- 2 Serán funciones específicas del Consejo de Administración.
  - A) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
  - B) Administrar los fondos de la Junta de Compensación formalizando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a la Asamblea General.
  - C) Proponer a la Asamblea General el presupuesto anual de ingresos y gastos, y aplicarlo en la medida correspondiente
  - D) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.



- E) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada.
- F) Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito ingresando y retirando fondos de ellos a su conveniencia.
- G) Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus Cajas, Bancos de carácter oficial o privado, Cajas de Ahorros, Sociedades, empresas, particulares, etc.
- H) Acordar la realización de toda clase de actos de dominio, tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones, permutas, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva, constitución de derechos reales, cancelación de los mismos, etc., relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta de Compensación; requiriéndose para los actos enumerados la previa aprobación de la Asamblea General, salvo dispensa acordada por ésta.
- I) Proponer a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los socios de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o a consecuencia de operaciones de reparcelación.
- J) Nombrar y contratar al personal administrativo o laboral al servicio de la Junta de Compensación, y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- K) Fijar provisionalmente las cantidades a que se refiere el artículo 17.1.E) de estos Estatutos, para atender a los gastos comunes, así como la forma y plazos en que han de satisfacerse; y proceder contra los socios morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan. Como en el mencionado artículo se indican todas las decisiones que sobre aportaciones económicas sean adoptadas por el Consejo deberán ser ratificadas por la Asamblea en el plazo de tres meses.
- L) Notificar a los Órganos urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquellos.
- M) Proponer a la Asamblea General el traslado de domicilio de la Junta de Compensación, y notificar a los socios dicho cambio, mediante carta certificada publicándose asimismo en un diario.
- N) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen en favor de la Junta de Compensación.
- O) Requerir a la Administración para que cobre por vía de apremio a los socios morosos.

### **Art. 32. Régimen de sesiones**

- 1 El Consejo de Administración se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación a iniciativa del Presidente o a petición de dos de sus miembros.
- 2 La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar, y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el Secretario de orden del Presidente en carta certificada,



con un mínimo de cuatro días de antelación, quedando válidamente constituido el Consejo de Administración, en primera convocatoria, cuando el número de miembros asistentes fuese superior a la mitad de los que lo componen, y en segunda convocatoria, media hora después, cualquiera que sea el número de asistentes, siendo preceptiva la asistencia del Presidente y del Secretario.

- 3 Los acuerdos del Consejo de Administración serán adoptados por mayoría simple de votos, reconociéndose calidad de voto dirimente al del Presidente en caso de empate; y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos previstos en el Título IV de estos Estatutos.

### **Art. 33. Actas y certificaciones.**

- 1 De cada sesión del Consejo de Administración se levantará acta, que habrá de ser aprobada en la sesión inmediata posterior y en ella se harán constar, clara y sucintamente, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.
- 2 Las actas figurarán en el Libro de Actas correspondiente, debidamente diligenciado; y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.
- 3 A requerimiento de los socios o de los Órganos Urbanísticos podrá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del libro de Actas.

## **CAPITULO 4º. Del Presidente.**

### **Art. 34. Nombramiento.**

El Presidente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá una duración de dos años; pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

### **Art. 35. Funciones.**

Serán funciones del Presidente.

1. Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo de Administración, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad.
2. Obtener la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Órganos de Gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
3. Autorizar las Actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
3. En la forma que el Consejo de Administración determine, abrir, seguir y cancelar a nombre de la Junta de Compensación cuentas corrientes y de ahorro en toda clase de Bancos o Instituciones de Crédito y Ahorro; disponer de esas cuentas, para lo cual será necesaria la firma del Vicepresidente conjuntamente con la suya, firmar la correspondencia, recibos y resguardos; librar, aceptar, endosar, anular y descontar efectos mercantiles; protestar por falta de aceptación o de pago de letras de cambio; y, en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas por la actividad de la Junta de Compensación.



5. Ejercer y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo de Administración.

6. Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo de Administración.

## **CAPITULO 5º. Del Vicepresidente.**

### **Art. 36. Nombramiento.**

El Vicepresidente será designado por la Asamblea General, y su nombramiento tendrá una duración de dos años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

### **Art. 37. Funciones.**

Serán funciones del Vicepresidente:

- 1 Ejercer, en los casos de vacante, ausencia o enfermedad del Presidente, todas las facultades que a éste le correspondan según el artículo 35 de estos Estatutos.
- 2 Sustituir al Presidente en aquellos casos en que éste le delegue sus funciones.
- 3 Firmar conjuntamente con el Presidente los documentos de disposición de que se habla en el artículo 35.4

## **CAPITULO 6º. Del Secretario.**

### **Art. 38. Nombramiento.**

El Secretario será designado por la Asamblea General, y su nombramiento tendrá una duración de dos años; pudiendo proceder a su reelección indefinidamente, por períodos iguales en virtud de acuerdo expreso. El Secretario goza de voz y voto, salvo en el caso de que no tuviera la cualidad de socio en que sólo gozaría de voz pero no de voto.

### **Art. 39. Funciones.**

Serán funciones del Secretario:

- 1 Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General y del Consejo de Administración.
- 2 Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo de Administración, transcribiéndolas en el Libro de Actas diligenciado al efecto.
- 3 Expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas, con el visto bueno del Presidente.
- 4 Desempeñar, en su caso, las funciones jurídico-administrativas que le fueren encomendadas por la Asamblea General o el Consejo de Administración.
- 5 Llevar un libro-registro en el que se relacionarán todos los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantas circunstancias se estimen procedentes.





#### **Art. 40. Sustitución.**

El Cargo de Secretario, en caso de vacante, ausencia o enfermedad será desempeñado por un miembro del Consejo de Administración designado por este; pudiendo el Presidente encomendar provisionalmente aquellas funciones a uno cualquiera de dichos miembros.

### **TITULO CUARTO. DEL RÉGIMEN ECONÓMICO Y JURÍDICO.**

#### **CAPITULO 1º. Del régimen económico.**

##### **Art. 41. Ingresos de la Junta de Compensación.**

1. Las aportaciones iniciales de los socios.
2. Las cantidades satisfechas por los socios con carácter ordinario o extraordinario.
3. Las subvenciones, créditos, donaciones, etc., que se obtengan
- 4       El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación.
- 5       Las rentas y productos de su patrimonio.
- 6       Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras Entidades y Organismos para la realización de fines urbanísticos.

##### **Art. 42. Gastos de la Junta de Compensación.**

1. Los de promoción de la actuación urbanística.
2. Los de ejecución de las obras de urbanización a que se refiere el artículo 113 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como de las que acuerden los Órganos de Gobierno.
3. Abono de honorarios profesionales, administrativos, guardería, vigilancia, etc.
4. Indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos, en el supuesto del artículo 3.3 de estos Estatutos.
5. Cuantos vengán exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

##### **Art. 43. Pago de aportaciones.**

1. El Consejo de Administración, al señalar las cantidades que deben satisfacer los socios integrados en la Junta de Compensación, definirá la forma y condiciones de pago de aquéllas.
2. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas establecidas por la Asamblea General, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 15 de estos Estatutos, o a sus modificaciones ulteriores.



3. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los socios se realizará dentro de los treinta días siguientes a la fecha de la notificación del acuerdo del Consejo de Administración acordando el pago y requiriendo el mismo; y transcurrido dicho plazo, el socio moroso incurrirá en un recargo del interés legal del Banco de España de la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida en un plazo de 15 días a contar del requerimiento que por el Consejo de Administración se le practique.
4. Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago, el Consejo de Administración podrá optar entre solicitar de la Administración actuante la aplicación de la expropiación al socio moroso o interesar de la misma el cobro de la deuda por la vía de apremio; a cuyo efecto se expedirá por el Secretario del Consejo de Administración, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación, que tendrá eficacia ejecutiva. En todo caso, desde la terminación del período voluntario de pago hasta la efectividad de éste, el socio moroso quedará en suspenso respecto al ejercicio de sus derechos dentro de la Junta de Compensación.

#### **Art. 44. Actuación.**

La actuación de la Junta de Compensación se desarrollará con arreglo a normas de economía, celeridad y eficacia, y mediante la prestación personal de sus componentes, salvo que dicha prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa para los que ostentan cargos sociales; en cuyo supuesto, el Consejo de Administración acordará lo procedente, dentro de los recursos económicos autorizados por la Asamblea General.

### **CAPITULO 2º. Del régimen jurídico.**

#### **Art. 45. 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 socios de la Junta de Compensación.
2. Cualquier modificación de los Estatutos que por la Asamblea General se acuerde de conformidad a lo dispuesto en el artículo 23.1.A), requerirá la aprobación de la Administración y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.

#### **Art. 46. Ejecutoriedad.**

Los actos y acuerdos de los Órganos de gobierno de la Junta de Compensación serán ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de Órganos Urbanísticos.

#### **Art. 47. Ejercicio de acciones.**

1. Para el ejercicio por los socios de acciones civiles o mercantiles contra la Junta de Compensación será necesaria la previa formalización de los recursos administrativos previstos en el artículo 49 de estos Estatutos.
2. Los socios no pueden promover interdictos frente a la Junta cuando ésta ejerza sus facultades de disposición fiduciaria u ocupe bienes para ejecutar las obras de urbanización.



**Art. 48. Órganos de control urbanístico.**

1. El órgano bajo cuyo control actuará la Junta de Compensación será el Ayuntamiento de Vélez-Málaga
2. A él corresponderán especialmente las siguientes funciones:
  - A) Designar el representante de la administración que ha de formar parte como vocal del Consejo de Administración de la Junta de Compensación y de la Asamblea General.
  - B) Tramitar los Proyectos de Expropiación en los supuestos previstos en el artículo 3.3, de estos Estatutos.
  - C) Prestar a la Junta de Compensación el asesoramiento debido para el logro de las finalidades urbanísticas promovidas.
  - D) Cobrar a los socios morosos, por vía de apremio, las cuotas pendientes, a requerimiento del Consejo de Administración.
  - E) Cuantas resulten de la legislación urbanística.

**Art. 49. Recursos administrativos.**

1. Los acuerdos del Consejo de Administración podrán ser impugnados por los socios de la Junta de Compensación ante la Asamblea General, dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a la notificación de éstos; debiendo resolver la Asamblea General en término de sesenta días, también, a partir de la formulación del recurso. En el supuesto de no adoptarse acuerdo por la Asamblea General en el indicado término de sesenta días, se entenderá denegado el recurso, pudiendo actuarse en la forma prevista en el apartado siguiente.
2. Contra los acuerdos de la Asamblea General podrá formularse recurso previsto en los artículos 107 a 109 de la Ley del Procedimiento Administrativo Común, de 26 de Noviembre de 1992, ante el Ayuntamiento, dentro del plazo de un mes siguiente a la fecha de notificación del acuerdo.
3. Los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo de Administración serán considerados firmes si no fueran impugnados en el plazo y con las condiciones señaladas en los párrafos precedentes.

**Art. 50. Responsabilidad de la Junta de Compensación.**

La Junta de Compensación será directamente responsable frente a los Órganos Urbanísticos de la urbanización completa de la Unidad de Ejecución.



## **TITULO QUINTO. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.**

### **CAPITULO 1º. De la disolución y liquidación**

#### **Art. 51. Causas de disolución.**

La Junta de Compensación se disolverá por las siguientes causas:

1. Cumplimiento de los fines señalados en el artículo 3 de estos Estatutos.
2. Acuerdo de la Asamblea General, adoptado por el voto unánime de la totalidad de los socios de la Junta de Compensación, lo que podrá realizarse sólo a partir del cumplimiento de las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
3. Transformación en sociedad civil y mercantil con los requisitos y efectos del apartado anterior.

#### **Art. 52. Competencias del Consejo de Administración.**

El Consejo de Administración estará facultado, con las limitaciones que la Asamblea General acuerde, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.

#### **Art. 53. Liquidación.**

Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación, el Consejo de Administración procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General.

#### **Art. 54. Destino del patrimonio común.**

En los supuestos de los apartados 1 y 2 del artículo 51, el patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre los socios en proporción a sus cuotas de participación en la Junta de Compensación.

#### **Art. 55. Bases de Actuación.**

Forman parte de estos Estatutos las adjuntas Bases, que se atienen al artículo 167 del Reglamento de Gestión.

### **BASES DE ACTUACIÓN.**

#### **BASE PRIMERA: UNIDAD DE EJECUCION**

1. La Reparcelación se extiende a todos los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución C-6.1 delimitada en Expediente de División de la U.E.C-6 prevista en el PGOU de Vélez Málaga.



2. Los recursos que se interpongan contra dicha delimitación no impedirán el curso del expediente de reparcelación. Si se modificase la unidad de ejecución después de haber recaído el acuerdo aprobatorio de la reparcelación, se mantendrá éste y se confeccionará un nuevo expediente complementario para fijar las indemnizaciones que correspondan entre los interesados.
3. Los terrenos de uso y dominio público que se incluyan en el ámbito de la unidad de actuación siempre y cuando conserven su uso no computarán a efectos de reparto ni de beneficios ni de cargas de urbanización.
4. En ningún caso podrá acordarse la exclusión de la Unidad de Ejecución a efectos de compensación de fincas comprendidas en ella.

#### **BASE SEGUNDA: REQUISITOS FORMALES.**

1. La Reparcelación presupone la existencia de un Planeamiento para la ejecución de cuyas determinaciones se realiza.
2. El Proyecto de Reparcelación será formulado por la Junta de Compensación y se someterá, previa audiencia de todos los afectados por plazo de un mes, a aprobación de la misma, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por los miembros que representen el cincuenta por ciento de las cuotas de participación. El Proyecto así tramitado se elevará a la Aprobación de la Administración actuante.
3. Las determinaciones mínimas que contendrá dicho Proyecto de Reparcelación serán las previstas por el artículo 172, del Reglamento de Gestión Urbanística, que se reproduce a continuación:
  - A) Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes, y, en defectos de título, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que la afecten; el respectivo propietario, si fuera conocido, la cuantía de su derecho en el Proyecto de Reparcelación, y el criterio utilizado para definirlo y cuantificarlo.
  - B) Descripción de las fincas resultantes, titulares a quienes se adjudiquen y concepto en que lo fueren. Se expresará respecto de cada finca la antigua a la que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación; así como las cargas y gravámenes condiciones, sustituciones, y demás derechos que las afecten, por no ser incompatibles con el planeamiento.
  - C) Localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el Plan.
  - D) Superficies o parcelas que la propia Junta se reserve, en su caso, para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos en la urbanización.
  - E) Compensaciones en metálico si fuesen procedentes por diferencias en las adjudicaciones.
4. La Memoria del Proyecto deberá dar cumplida respuesta a las determinaciones de los presentes Estatutos y Bases de Actuación en especial con respecto a:
  - A) Las circunstancias o acuerdos que motiven la ejecución del Proyecto.



- B) Descripción de la Unidad de Ejecución objeto del Proyecto de Reparcelación.
  - C) Explicitación de la aplicación de los criterios para definir y cuantificar los derechos de los afectados.
  - D) Explicitación de la aplicación de los criterios de adjudicación.
  - E) Explicitación de la aplicación de los criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los propietarios.
  - F) Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.
  - G) Cuenta de liquidación provisional marcada por el Artículo 100 del Reglamento de Gestión Urbanística.
5. Los planos deberán redactarse con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.
- A) Las simbologías gráficas y la numeración de las parcelas deben ser uniformes y unívocas en todo el proyecto. No podrá utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique en debida forma.
  - B) Como mínimo se confeccionarán los siguientes planos:
    - Situación en el Plan General
    - Delimitación de la Unidad de Ejecución.
    - Propiedades aportadas.
    - Propiedades adjudicadas.
    - Superpuesto de propiedades aportadas y adjudicadas.

### **BASE TERCERA: VALORACION DE LAS FINCAS APORTADAS.**

1. El derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas, que queden comprendidas dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución.
2. La superficie de la finca aportada habrá de justificarse mediante el título acreditativo de dominio de la misma. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá esta última sobre aquellas.
3. De existir discrepancias sobre la titularidad de un terreno, la superficie en litigio se adjudicará cautelarmente al Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga en tanto no medie acuerdo entre los propietarios o resolución judicial. No obstante los propietarios discrepantes satisfarán por mitad los costes y gastos de urbanización que a la superficie discutida correspondan.
4. La valoración de las fincas aportadas se hará conforme a lo establecido en el artículo 27 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.



#### **BASE CUARTA: VALORACION DE DERECHOS Y SERVIDUMBRES.**

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 Administrativo 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, por unanimidad, acordar la aplicación de otros criterios.

#### **BASE QUINTA: VALORACION DE EDIFICIOS, OBRAS, PLANTACIONES E INSTALACIONES.**

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, por unanimidad, podrá acordar la adopción de otros criterios.

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.

#### **BASE SEXTA: PROCEDIMIENTO PARA LA CONTRATACION DE LAS OBRAS.**

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. Las cuotas de urbanización se considerarán extraordinarias, debiendo ser aportadas con treinta días de antelación a la emisión de la certificación de obra correspondiente.
3. 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 SÉPTIMA: VALORACION DEL APROVECHAMIENTO.**

Se establece un valor de la unidad de aprovechamiento (m<sup>2</sup>t antes de reurbanizar en parcela con usos y tipología unifamiliar adosada UAD-2) de **seiscientos treinta euros (630 €)** a los efectos previstos en el art. 130.2 de la L.O.U.A. en los siguientes supuestos:

1. Como oferta de adquisición de los derechos de los titulares no adheridos que no suscriban la iniciativa y soliciten su expropiación.
2. Como compensación de costos de urbanización por terrenos edificables en el caso de reparcelación forzosa por no adherirse a la Junta.
3. Como compensación de costos de urbanización en el caso de incorporación con cesión voluntaria de derechos edificatorios para sufragar los costos de la misma.

Las compensaciones entre titulares por excesos y defectos de adjudicación se valorarán por acuerdo entre las partes afectadas y, en su defecto, por los criterios valorativos del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

### **BASE OCTAVA: VALORACION DE LAS FINCAS RESULTANTES.**

Las fincas resultantes de la reparcelación, destinadas a ser adjudicadas y edificadas por los miembros de la Junta, se valorarán conforme a su techo edificable corregido por los coeficientes de tipología y uso establecidos a continuación. En nuestro caso todas las parcelas de aprovechamiento tienen asignado el uso residencial, cuyo coeficiente es la unidad, siendo las tipologías ordenadas las siguientes:

- Unifamiliar adosada UAD-2 con parcela mínima 150 m<sup>2</sup> a la que se asigna coeficiente 1,000.
- Unifamiliar aislada UAS-1 con parcela mínima 200 m<sup>2</sup> a la que se asigna coeficiente 1,250.
- Unifamiliar aislada UAS-3 con parcela mínima 500 m<sup>2</sup> a la que se asigna coeficiente 1,500.

En el caso de parcelas cuya singularidad signifique una apreciación o depreciación de valor el Proyecto de Reparcelación podrá establecer coeficientes de forma.

### **BASE NOVENA: REGLAS PARA LA ADJUDICACION.**

1. La adjudicación de fincas a los miembros de la Junta se realizará en proporción a los bienes o derechos aportados.
2. Los edificios existentes en la Unidad de Ejecución, toda vez que son compatibles con el Planeamiento, serán tenidos en cuenta a efectos de adjudicación de las superficies en que se hallen enclavados.
3. No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas por su edificación conforme al planeamiento.
4. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.
5. Esta misma regla se aplicará en cuanto a los excesos, cuando, por exigencias de la





parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.

6. Se procurará, siempre que lo consientan las exigencias de la parcelación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares. Esta regla no será necesariamente aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas, en más del 50% de su superficie, en terrenos destinados por el plan a viales, zonas verdes u otros usos incompatibles con la propiedad privada.
7. Toda la superficie que, con arreglo al plan, sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable, deberá ser objeto de adjudicación en el acuerdo de reparcelación.
8. Las posibles compensaciones en metálico en las diferencias de adjudicación serán valoradas en el Proyecto de Reparcelación conforme se establece en la Base Séptima.
9. Salvo en los supuestos previstos en la base Séptima, será la Asamblea General la que en su caso decida y valore en relación con posibles solicitudes de pago de las cuotas de urbanización por medio de solares, que pudieran plantearse a posteriori por miembros de la Junta.

#### **BASE DECIMA: SUPUESTOS DE INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES.**

1. El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la vigente Ley del Suelo y Reglamento de Gestión Urbanística, motivará la expropiación de sus respectivos bienes o derechos a favor de la Junta de Compensación, reintegrándole el importe de las aportaciones extraordinarias que hubiere realizado.
2. La Administración actuante, oída la Junta de Compensación y el interesado, determinará la existencia del referido incumplimiento.

#### **BASE UNDÉCIMA: FORMA Y PLAZOS PARA REALIZAR LAS APORTACIONES.**

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 quince días naturales a contar desde la recepción fehaciente de la comunicación de la misma.

#### **BASE DUODÉCIMA: RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACION**

1. Una vez terminadas las obras de infraestructura y mediante la presentación del Certificado Final de Obras se solicitará del Ayuntamiento la Recepción de las mismas; el mismo la efectuará caso de estar las obras en condiciones y empezando a correr el plazo de garantía de un año.
2. Pasado el periodo de garantía sin apreciarse anomalías las obras serán recibidas por el Ayuntamiento.

#### **BASE DECIMOTERCERA: DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA JUNTA.**

La Junta de Compensación sólo se podrá disolver una vez cumplidas todas las misiones para las que fue creada, terminadas las obras de urbanización, pasado el plazo de garantía y recibidas



éstas por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

**GARANTÍAS Y COMPROMISOS.**

**GARANTIAS ECONOMICAS DEL DESARROLLO DE LOS TRABAJOS**

Conforme a la estimación realizada los costos de implantación atribuibles a la Unidad de Ejecución asciende a la cantidad de **ciento cincuenta y dos mil setenta y cinco euros con treinta céntimos (152.075,30 €)**.

Conforme a la LOUA deberá garantizarse el 7% de este valor lo que significa que deberá aportarse aval bancario de **diez mil seiscientos cuarenta y cinco euros con veintisiete céntimos (10.645,27 €)** por parte de la Comisión Gestora de la Junta de Compensación con carácter previo a la aprobación definitiva de estas Bases y Estatutos.

**COMPROMISOS SOBRE PLAZOS DE EJECUCION TOTALES Y PARCIALES.**

Se asumen los compromisos de plazos de ejecución totales y parciales establecidos en el Plan de Etapas del Plan General.

**JUSTIFICACION DE LA SOLVENCIA ECONOMICA DE LA INICIATIVA.**

La mera posesión de los terrenos representa una garantía suficiente para hacer frente a la ejecución de la Unidad.

Los aprovechamientos que se pueden materializar en la Unidad se calculan a continuación conforme a lo previsto en la Base Octava:

Ordenanza	Sup. (m2s)	Techo (m2t)	Coeficiente	Aprov. (ua)
UAD-2	4.069,70	3.459,25	1,0000	3.459,25
UAS-1	5.655,79	2.827,90	1,2500	3.534,87
UAS-3	2.674,40	936,04	1,5000	1.404,06
<b>TOTAL</b>	<b>12.399,89</b>	<b>7.223,19</b>		<b>8.398,18</b>

Utilizando como referencia el valor del aprovechamiento establecido en la Base Séptima de 630 €/ua el valor del suelo antes de urbanizar es de

$$8.398,18 \text{ ua} \times 630 \text{ €/ua} = 5.290.849,46 \text{ €}$$

Los costos de ejecución ascienden a 152.075,30 € lo que significa un porcentaje ínfimo sobre el valor estimado del terreno, lo que asegura la viabilidad financiera de la operación.

Vélez-Málaga, 20 de enero de 2015.  
LA CONCEJAL-DELEGADA DE URBANISMO

(Decreto nº 1321/12 de 21/03/12 -B.O.P.: 09/05/12-, última modificación: Decreto 274/13 de 18/01/13)



Fdo.: M<sup>a</sup>. Concepción Labao Moreno.