ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN

DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. PYV-5 DE MOTRIL (GRANADA)

ESTATUTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. PYV-5 DE MOTRIL (GRANADA)

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES:

CAPÍTULO I: DENOMINACION, ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y DOMICILIO:

ARTÍCULO 1: Denominación, personalidad jurídica y régimen normativo:

1) Con la denominación de **"JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. PYV-5 DE MOTRIL (GRANADA)"** se constituye una entidad urbanística colaboradora de naturaleza administrativa, como ente corporativo de derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras dependiente de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, conforme a lo dispuesto en el artículo 111.2 de la Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA).-

2) Los presentes Estatutos están redactados con sujeción a lo dispuesto en los artículos 130.2 y 134 LOUA, y, de conformidad con la Disposición Transitoria Novena LOUA, contienen igualmente las determinaciones exigidas en el Capítulo II del Título V, artículos 157 y siguientes, del Real Decreto 3.288/1.978, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante, RGU).-

La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en los presentes Estatutos y, subsidiariamente, por lo dispuesto en la legislación aplicable, especialmente, por los preceptos de la LOUA y del RGU.-

ARTÍCULO 2: Ámbito de Actuación:

Constituye el ámbito territorial de actuación de la Junta de Compensación los terrenos comprendidos en el ámbito de actuación **UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. PYV-5** (en adelante, U.E. PYV-5) del Plan General de Ordenación Urbanística de Motril (en adelante, P.G.O.U.).-

La superficie de terreno incluida en dicha U.E. PYV-5 asciende, según su vigente Ficha de Condiciones Urbanísticas, a **23.001,00 m2**, si bien, según medición topográfica y sin perjuicio de la medición que se realice en su día con motivo del Proyecto de Reparcelación, la superficie del ámbito de actuación asciende realmente a **22.874,45 m2**.-

ARTÍCULO 3: Domicilio:

1) Se fija el domicilio de la Junta de Compensación en Motril (Granada), C.P. 18.600, Calle Nueva, nº 1, 3º A.-

2) Este domicilio podrá ser trasladado por acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta al Excmo. Ayuntamiento de Motril y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.-

CAPÍTULO II: OBJETO, FINES, CONTROL Y DURACIÓN:

ARTÍCULO 4: Objeto de la Junta de Compensación:

La Junta de Compensación tendrá por objeto llevar a cabo la gestión urbanística, por el sistema de actuación por compensación, de la U.E. PYV-5, delimitada por el Excmo. Ayuntamiento de Motril y en el artículo 2 de estos Estatutos.-

Con tal finalidad practicará la justa distribución de beneficios y cargas, mediante la correspondiente Reparcelación y la ejecución de las obras de urbanización previstas en el Proyecto de Urbanización.-

ARTÍCULO 5: Fines de la Junta de Compensación:

1) Además de los establecidos en la normativa urbanística, son fines primordiales de la Junta de Compensación todos los precisos para el cumplimiento de su objeto y, entre ellos, sin que supongan limitación, los siguientes:

A) Agrupar a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de actuación de la Junta de Compensación, los cuales manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se integran en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus beneficios y cargas; y una vez aprobados estos Estatutos y las Bases de Actuación, llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación, que se elaborará de conformidad con las Bases de Actuación, preceptos de la LOUA y demás normas complementarias, y que será inscrito en el Registro de la Propiedad con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de Julio.-

B) Redactar el Proyecto de Urbanización y ejecutar las obras de urbanización en él previstas; las cuales podrán realizarse por adjudicación directa, concurso o concurso-subasta, de conformidad con lo que acuerde la Asamblea General; así como redactar y tramitar, hasta su aprobación, las figuras de planeamiento de desarrollo que puedan venir previstas en el planeamiento general.-

C) Permitir la incorporación a la Junta de Compensación de los propietarios afectados que no han suscrito esta iniciativa para el establecimiento del sistema, en cualquiera de los trámites previstos en el artículo 8 de estos Estatutos.-

D) Permitir a los propietarios incorporados optar entre abonar en metálico la parte proporcional de los costes de urbanización que les sean imputables o, la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha participación en los costes de urbanización, mediante su compensación en el Proyecto de Reparcelación.-

E) Solicitar al Excmo. Ayuntamiento de Motril la expropiación de suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión de la U.E. PYV-5, en los casos en que los propietarios no adheridos así lo soliciten en la fase de constitución de la Junta de Compensación.-

F) Llevar a cabo la Reparcelación Forzosa respecto de aquellos propietarios que no se hayan adherido y no soliciten expresamente la expropiación de sus terrenos, conforme a lo previsto en estos Estatutos.-

G) Llevar a cabo la Reparcelación Forzosa respecto de aquellos propietarios que, pese a estar incorporados a la Junta de Compensación, incumplan sus obligaciones inherentes al sistema.-

H) Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos afectados y aportados a la Junta de Compensación.-

I) Solicitar, cuando fuera procedente, las concesiones administrativas de servicios públicos.-

J) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los componentes de la Junta de Compensación ante cualesquiera autoridades y organismos públicos, en todos los grados y jurisdicciones.-

K) Interesar el otorgamiento de los beneficios fiscales previstos en las disposiciones legales.-

L) 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 pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los socios de aquélla; sin que la incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación comporte transmisión a la misma del dominio de las fincas afectadas, de acuerdo con lo establecido en el 134 de la LOUA.-

LL) Adjudicar las parcelas que resulten del Proyecto de Reparcelación entre los componentes de la Junta de Compensación y ceder al Excmo. Ayuntamiento de Motril el suelo correspondiente al 10% de aprovechamiento medio o, en su caso, la cantidad económica sustitutoria que pudiera acordarse, así como las cesiones obligatorias y gratuitas.-

M) Interesar del Excmo. Ayuntamiento de Motril la aprobación de los documentos técnicos que procedan, especialmente del Proyecto de Urbanización, así la ratificación del Proyecto de Reparcelación.-

N) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.-

Ñ) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Mercantil de la Provincia, para el supuesto de que se entendiera conveniente o necesario.-

O) Aprobar los presupuestos para la ejecución de las obras de urbanización y gestionar el cobro a los miembros de la Junta de Compensación de las cuotas y derramas que proporcionalmente les correspondan satisfacer para sufragar los costes de urbanización.-

P) Concertar y prestar garantías o avales bancarios ante el Excmo. Ayuntamiento de Motril.-

Q) Y, en general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según los textos legales vigentes.-

2) En los supuestos en que proceda la expropiación de los terrenos de propietarios no adheridos que así lo soliciten en la fase de constitución, la Junta de Compensación será la beneficiaria y la titularidad de los terrenos expropiados será atribuida a la misma, quién los incorporara a la gestión común.-

Dichos terrenos serán adjudicados, previas las operaciones compensatorias oportunas, entre los componentes de la Junta de Compensación, proporcionalmente a sus cuotas de participación, o, en su caso, con arreglo a la aportación dineraria que cada uno haya realizado para el pago de la expropiación, todo ello sin perjuicio de que la Asamblea General pueda acordar otra alternativa diferente.-

ARTÍCULO 6: Órgano Urbanístico de Control:

1) La Junta de Compensación ejercerá sus funciones bajo la tutela e inspección del **Excmo. Ayuntamiento de Motril (Granada)**, que tendrá carácter de administración actuante, sin perjuicio de las competencias que legalmente estén atribuidas a la Junta de Andalucía.-

2) En el ejercicio de la función de control y fiscalización, corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Motril, entre otras facultades, designar a un representante en la Junta de Compensación, asistir a las reuniones de la Junta de Compensación, instruir y asesorar de la política urbanística municipal y advertir, en los supuestos en que la Junta de Compensación pudiese incurrir en incumplimiento de sus deberes o en infracciones, de tales anomalías, tutelando a la Junta de Compensación en cuanto fuere menester.-

ARTÍCULO 7: Duración y ejercicio económico:

La Junta de Compensación tendrá una **duración indefinida** hasta el total cumplimiento de los fines de la misma, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 42 de estos Estatutos.-

El ejercicio económico de la Junta de Compensación coincidirá con el año natural, cerrándose anualmente con fecha **31 de Diciembre**.-

TÍTULO II: DE LOS ELEMENTOS PERSONALES Y REALES:

CAPÍTULO I: DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN:

ARTÍCULO 8: Composición e incorporación:

1) La Junta de Compensación quedará compuesta por las siguientes personas o entidades:

A) Serán miembros fundadores:

Las personas físicas o jurídicas que, por ser titulares de terrenos comprendidos en la U.E. PYV-5, hubiesen suscrito la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación, conforme al artículo 130 LOUA, y que representan, en este supuesto, más del cincuenta por ciento de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación.-

También se considerarán socios fundadores las personas físicas o jurídicas que sean titulares de terrenos comprendidos en la U.E. PYV-5 y que expresen su voluntad de integrarse a la Junta de Compensación durante el periodo de información pública de los Estatutos y Bases de Actuación.-

B) Serán miembros adheridos:

Las personas físicas o jurídicas que sean titulares de terrenos comprendidos en la U.E. PYV-5 y que expresen su voluntad de integrarse a la misma desde la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de actuación y hasta el trámite de inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, conforme dispone el artículo 135 LOUA.-

Posteriormente, una vez que la Junta de Compensación adquiera personalidad jurídica coincidiendo con su inscripción, **no podrá incorporarse ningún propietario**, salvo que excepcionalmente lo consintiere la Asamblea General de la Junta de Compensación.-

2) Conforme a lo dispuesto en el artículo 134.1.b) LOUA, la incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no presupone la transmisión a la misma de la propiedad de los inmuebles afectados. No obstante, la Junta de Compensación tendrá plenas facultades fiduciarias y poder dispositivo sobre los

inmuebles, quedando los mismos directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema y sus propietarios a la observancia de estos Estatutos.-

3) Formará parte de la Junta de Compensación el Representante del Excmo. Ayuntamiento de Motril.-

4) Los propietarios de fincas incluidas en la U.E. PYV-5 podrán comunicar su voluntad de incorporación a la Junta de Compensación mediante escrito dirigido al Excmo. Ayuntamiento de Motril, sin perjuicio de la necesidad de que manifiesten y reiteren su voluntad expresa de incorporarse a la Junta de Compensación coincidiendo con el otorgamiento de la escritura de constitución o, posteriormente mediante escritura pública de adhesión; momento en el que deberán acreditar, en su caso, los siguientes extremos:

a) Nombre, apellidos y domicilio, con indicación también de una dirección de correo electrónico para sucesivas notificaciones.-
b) Su voluntad expresa de incorporarse a la Junta de Compensación, aceptando íntegramente sus Estatutos y Bases de Actuación y asumiendo las obligaciones dimanantes de los acuerdos de sus órganos colegiados y de la legislación aplicable.-
c) La superficie, ubicación y linderos de las fincas de su propiedad o, en su caso, la cuantía de sus aprovechamientos urbanísticos.-
d) La naturaleza, duración y alcance de los derechos personales y reales constituidos sobre los inmuebles de su propiedad.-
e) Los títulos de que dimanen sus respectivos derechos y, en su caso, los datos referentes a su inscripción en el Registro de la Propiedad.-
f) Plano o croquis de la ubicación o situación de la finca o fincas de que sean titulares, o, en su caso, su referencia catastral.-

5) Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o en domicilio ignorado, la notificación se efectuará en la forma que establece el artículo 44 de la Ley 39/2.015, de 01 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.-

6) Transcurridos los plazos de incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación, los que no lo hicieren se entenderá que renuncian a este derecho, quedando excluidos de la Junta de Compensación a todos los efectos, y sus fincas sujetas a la **Reparcelación Forzosa**, salvo que hubiesen solicitado expresamente la expropiación de sus terrenos, conforme a lo dispuesto en el artículo 130.2.A).b) LOUA.-

7) Cuando la nuda propiedad de una finca pertenezca a una persona y teniendo otra cualquier derecho real limitativo del dominio, la calidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a la primera a todos los efectos.-

8) Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, se estará a lo dispuesto en el artículo 166.e) del Reglamento de Gestión Urbanística, y la disposición de tales fincas por la Junta Compensación no estará sujeta a limitaciones de carácter civil.-

9) Cuando una finca pertenezca en pro-indiviso a varias personas, éstos habrán de designar, conforme al artículo 166.e) RGU, una sola persona con amplias facultades para el ejercicio de las facultades como miembro de la Junta de Compensación, respondiendo solidariamente frente a la Junta de cuantas obligaciones dimanen de su condición.-

ARTÍCULO 9: Incorporación de Empresas Urbanizadoras:

1) De conformidad con el artículo 165 RGU, en cualquier momento podrán incorporarse a la Junta de Compensación Empresas Urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos y medios necesarios para la ejecución material de la urbanización.-

En tal supuesto, la Empresa Urbanizadora estará representada en la Junta de Compensación por una sola persona, conforme al Artículo 166.f) del Reglamento de Gestión Urbanística, y tendrá la consideración de socio adherido a la misma.-

2) Para valorar la aportación de la Empresa Urbanizadora y calcular las adjudicaciones que a su favor se hagan

de terrenos edificables, como compensación a los gastos de urbanización, se estará a lo que acuerde la Asamblea General de la Junta de Compensación.-

3) Los propietarios disconformes con la incorporación de la Empresa Urbanizadora y que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que proporcionalmente les correspondan, no se verán afectados por tal incorporación a los efectos de las adjudicaciones de terrenos edificables a los mismos, manteniendo intacto su aprovechamiento urbanístico.-

4) En el supuesto de incorporación a la Junta de Compensación de Empresas Urbanizadoras, en el momento de la integración de éstas se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los miembros, asignándose la cuota de participación correspondiente a la Empresa Urbanizadora incorporada, en función de la valoración que acuerde la Asamblea General, conforme a lo dispuesto en el apartado 2.-

ARTÍCULO 10: Transmisión de bienes y derechos:

1) La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de Compensación de la propiedad de los inmuebles o de los aprovechamientos urbanísticos, pero la Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo, a cuyo efecto los terrenos quedan afectados al cumplimiento de las cargas y obligaciones urbanísticas.-

2) Al ser la condición de miembro de la Junta de Compensación inherente a la titularidad de inmuebles incluidos en el ámbito de actuación U.E. PYV-5, en caso de transmitirse la propiedad operará automáticamente la subrogación del adquirente, conforme dispone el artículo 28 RGU.-

El transmitente y/o el adquirente deberán comunicar al Presidente las circunstancias personales del nuevo propietario, así como su domicilio, dado que, mientras no sea cumplido este requisito, la Junta de Compensación sólo reconocerá como miembro al primitivo propietario.-

CAPÍTULO II: DEL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA:

ARTÍCULO 11: Establecimiento del sistema y opciones de los socios:

1) La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación en la U.E. PYV-5 se presenta conforme a lo dispuesto en el artículo 130.1.c) LOUA, por propietarios que representan más del cincuenta por ciento de la superficie del ámbito de actuación, y deberá tramitarse con sujeción al procedimiento previsto en el artículo 131 LOUA.-

2) Los promotores de esta iniciativa se obligan a impulsar la gestión urbanística del ámbito de actuación con la mayor celeridad y diligencia posible, a fin de ejecutar la urbanización y edificación a la mayor brevedad.-

3) Tanto los socios fundadores como los adheridos, podrán optar entre:

a) Abonar en metálico la parte proporcional de los costes de urbanización que le sean imputables.-

b) O, ceder los terrenos edificables de valor equivalente a su parte proporcional de los costes de urbanización, que serán adjudicados entre el resto de propietarios que asuman el pago de esa parte de los costes de urbanización conforme a su cuota de participación o, en su defecto, a aquel propietario que asuma íntegramente el pago de esos costes de urbanización, conforme a la oferta de compensación regulada en el artículo 12 de los Estatutos.-

Si el propietario afectado no manifestará expresamente, coincidiendo con su incorporación a la Junta de Compensación, su voluntad de acogerse bien a la opción de abonar sus costes de urbanización proporcionales en metálico o bien a la opción de sufragar sus costes de urbanización mediante la cesión terrenos edificables, se entenderá que opta por el abono en metálico de sus costes de urbanización proporcionales, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 14 y 35 de los Estatutos.-

ARTÍCULO 12: Oferta de adquisición y de compensación:

Al objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 130.2.A.d) LOUA, los promotores de esta iniciativa realizan una oferta de adquisición a los propietarios que no estén interesados en suscribir esta iniciativa, ni adherirse a la Junta de Compensación, de **VEINTICINCO EUROS (25,00 €)** por metro cuadrado de suelo bruto incluido en el ámbito de actuación.-

De igual forma, al objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 130.2.A.e) LOUA, los promotores de esta iniciativa realizan una oferta de compensación de los costes de urbanización, mediante cesión de terrenos edificables, del **30,00%.** Es decir, que aquellos propietarios que no estuvieran interesados en suscribir esta iniciativa, ni en adherirse a la Junta de Compensación sufragando en metálico su parte proporcional de los costes de urbanización, y opten, conforme dispone el artículo 130.2.A).a) LOUA, por la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a sus costes de urbanización, se adjudicarán el **30,00%** del aprovechamiento que les correspondería si hubiesen optado por abonar en metálico los costes de urbanización; adjudicándose el restante **70,00%** del aprovechamiento urbanístico la Junta de Compensación o aquel propietario que hubiera sufragado esos costes de urbanización proporcionales a aquéllos.-

Esta misma oferta de compensación se aplicará igualmente a las personas propietarias que puedan quedar sujetas al régimen de **Reparcelación Forzosa**, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 14 de los Estatutos.-

El presupuesto estimado de gastos totales de urbanización se estima por los promotores de esta iniciativa, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 130.2.A.e) LOUA, en la cantidad de **un millón doscientos mil euros (1.200.000 €)**, carga urbanística suplementaria incluida.-

ARTÍCULO 13: Previsión de expropiación:

Los propietarios de terrenos que no participen en la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación y que no deseen incorporarse a la gestión del sistema, bien abonando en metálico su parte proporcional de los costes de urbanización o bien mediante la cesión de terrenos edificables conforme a la anterior oferta de compensación, podrán solicitar expresamente, mediante escrito dirigido al Excmo. Ayuntamiento de Motril y hasta el trámite de la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, la expropiación de sus terrenos, que se llevará a cabo conforme a lo previsto en la normativa sectorial de aplicación, tal y como establece el artículo 130.2.A.b) LOUA.-

De igual forma, los propietarios de terrenos que finalmente opten por incorporarse a esta Junta de Compensación, pero que incumplan las obligaciones inherentes al sistema, podrán solicitar también la expropiación de sus terrenos, mediante escrito dirigido al Excmo. Ayuntamiento de Motril durante el plazo del requerimiento de pago a que se hace referencia en el artículo 35 de los Estatutos, no aplicándose en tal supuesto de incumplimiento la Reparcelación Forzosa, conforme dispone el artículo 129.4 LOUA.-

ARTÍCULO 14: Reparcelación Forzosa:

1) Aquellos propietarios que no participen en la iniciativa para el establecimiento del sistema, ni se adhieran posteriormente a la misma, ni soliciten expresamente la expropiación de sus propiedades, quedarán sujetos, sin más trámites, al régimen de la **Reparcelación Forzosa**, según disponen los artículos 130.2.A).c) y 135 LOUA.-

2) El mismo régimen de Reparcelación Forzosa se seguirá respecto de aquellos propietarios incorporados a la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones inherentes al sistema de actuación, en los términos previstos en el artículo 35 de los Estatutos, y previo requerimiento por parte de la Junta de Compensación a dicho propietario, por plazo de un mes, para que regularice el cumplimiento de sus obligaciones, tal y como establece el artículo 181.3 RGU. Transcurrido dicho plazo de un mes desde que sea requerido, dicho propietario quedará sujeto al régimen de Reparcelación Forzosa, sin más requisito que la mera notificación al propietario por parte de la Junta de Compensación del acuerdo adoptado en Asamblea General acordando el previo requerimiento por plazo de un mes y la aplicación, en caso de no atender dicho requerimiento, del régimen de Reparcelación Forzosa, salvo que haya solicitado expresamente la expropiación de sus terrenos, conforme dispone el artículo 129.4 LOUA y artículo 35 de los Estatutos, o, salvo que la Junta de Compensación hubiera optado por interesar del Excmo. Ayuntamiento de Motril el cobro de la deuda por la vía de apremio u

opte por su reclamación judicial al miembro moroso. Todos los acuerdos que, a este respecto, pueda adoptar la Asamblea General, serán susceptibles de recurso de alzada, en los términos previstos en el artículo 38 de los Estatutos.-

3) En virtud del régimen de Reparcelación Forzosa, se compensan los costes de urbanización proporcionales del propietario afectado con la cesión de terrenos edificables, adjudicando a ese propietario una superficie de parcela neta o terreno edificable inferior a la que tendría derecho si hubiese sufragado sus costes de urbanización; quedando la diferencia en beneficio de la Junta de Compensación, o, en su caso y si así lo acordara la Asamblea General, de aquellos o aquel propietario que haya sufragado esos costes de urbanización.-

En definitiva, el propietario afectado abonaría su parte proporcional de los costes de urbanización mediante la cesión de terrenos edificables como equivalente económico, que serían adjudicados entre a la Junta de Compensación, o, en su caso y si así lo acordara la Asamblea General, al resto de propietarios que asuman el pago de esa parte de los costes de urbanización conforme a su cuota de participación o, en su defecto, a aquel o aquellos propietarios que asuman íntegramente el pago de esos costes de urbanización.-

4) La oferta de compensación regulada en el artículo 12 de los Estatutos será la que se aplique a los propietarios que puedan quedar sujetos al régimen de Reparcelación Forzosa, tal y como establece el artículo 130.2.A.e) LOUA. No obstante ello, excepcionalmente, la Asamblea General podrá libremente determinar, si considera que ha variado la estimación inicial de costes de urbanización o la valoración inicial de los terrenos brutos aportados, un porcentaje de compensación distinto del previsto en el reseñado artículo 12, siempre que éste sea más beneficioso para el propietario sujeto a Reparcelación Forzosa. En ningún caso podrá la Asamblea General establecer un porcentaje de compensación, mediante cesión de terrenos edificables, más perjudicial para el propietario sujeto a Reparcelación Forzosa que el previsto en dicho artículo 12 de los Estatutos.-

ARTÍCULO 15: Excesos de Aprovechamiento:

Los excesos de aprovechamiento urbanístico que, en su caso, puedan existir en la U.E. PYV-5, si al tiempo de adquirir personalidad jurídica la Junta de Compensación no ha tenido lugar la adscripción al ámbito de actuación de sistemas locales exteriores, de tal forma que se encuentren tales excesos de aprovechamiento expresamente adjudicados a propietarios privados ajenos al ámbito de actuación, y siempre que no sean objeto de sustitución económica mediante el oportuno convenio urbanístico de gestión, se considerarán titularidad del Excmo. Ayuntamiento de Motril y se adjudicarán a la Corporación Local, conforme establece el artículo 54.2.c) LOUA. En este supuesto, como quiera que la cesión de los excesos de aprovechamiento no tiene que realizarse ya urbanizada, corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Motril decidir entre abonar los costes de urbanización proporcionales a dichos excesos de aprovechamiento, como si de un propietario privado más se tratase y en la forma y plazos establecidos en los presentes Estatutos, o, en su defecto, optar por su Reparcelación Forzosa, en los términos regulados en el artículo 14 anterior. Si el Excmo. Ayuntamiento de Motril no manifestará expresamente, coincidiendo con la aprobación del Proyecto de Reparcelación, su voluntad de acogerse bien a la opción de abonar sus costes de urbanización proporcionales en metálico o bien a la opción de sufragar sus costes de urbanización mediante la cesión terrenos edificables, se entenderá que opta por la Reparcelación Forzosa, abonando sus costes de urbanización proporcionales mediante la cesión de terrenos edificables.-

CAPÍTULO III: DE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA.-

ARTÍCULO 16: Acto de Constitución y Convocatoria:

1) Acto de Constitución:

Dentro del plazo establecido en el requerimiento que practique el Órgano Urbanístico de Control a los miembros fundadores y adheridos, se procederá al otorgamiento de la escritura pública de constitución, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 163 del Reglamento de Gestión Urbanística.-

2) Convocatoria:

A) Los promotores de la Junta de Compensación designarán el Notario autorizante, lugar, fecha y

hora para el otorgamiento de la escritura publica de constitución; y lo notificarán, mediante cualquier medio que deje constancia de su recepción, a los miembros fundadores y adheridos, con una antelación mínima de siete días naturales, a la fecha en que haya de procederse a dicho otorgamiento.-

B) Los miembros fundadores o adheridos que no concurran al otorgamiento de la escritura de constitución, podrán consentir su incorporación a la Junta de Compensación, mediante escritura de adhesión otorgada con anterioridad al trámite de inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, al amparo del artículo 8 de estos Estatutos.-

ARTÍCULO 17: Escritura pública de constitución:

1) En la escritura pública de constitución se harán constar los extremos exigidos en el artículo 163.4 RGU.-

2) Una copia autorizada de la escritura pública de constitución y de las escrituras de adhesión, en su caso, se trasladarán al Excmo. Ayuntamiento de Motril, que adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio en el plazo de treinta días desde el ingreso de la documentación en el Registro General.-

3) Aprobada por el Ayuntamiento la constitución, éste elevará el acuerdo de aprobación, junto con la copia autorizada de la escritura pública, a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.-

CAPÍTULO IV: DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN:

ARTÍCULO 18: Cuota de participación:

1) La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes vendrá determinada por la cuota porcentual sobre el total que a cada uno corresponda.-

Dicha cuota de participación se fijará en función de la superficie real y según reciente medición de cada una de las fincas aportadas a la Junta de Compensación, de conformidad con el artículo 103.3 RGU, si bien, respecto de los excesos de aprovechamiento urbanístico, su cuota porcentual se calculará según su aprovechamiento medio asignado.-

En la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación se establecerán, con carácter provisional, las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios afectados y miembros incorporados, sin perjuicio de que posteriormente se proceda por la Asamblea General, previa aprobación del correspondiente levantamiento topográfico del ámbito de actuación, a elevar a definitivas dichas cuotas de participación, con los reajustes a que pudiera haber lugar.-

2) Si los terrenos estuvieren gravados con alguna carga real o derecho limitativo del dominio que sea compatible con el planeamiento, se actuará conforme a lo dispuesto en las Bases de Actuación.-

3) El valor de los demás bienes y derechos distintos del suelo, afectados por el Proyecto de Reparcelación, no influirá en la determinación de la cuota de participación de los miembros y se compensará conforme a lo dispuesto en las Bases de Actuación, con cargo al Proyecto de Urbanización.-

4) En el supuesto de la incorporación a la Junta de Compensación de Empresas Urbanizadoras, en el momento de la integración de éstas, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los miembros, asignándose la cuota correspondiente a la Empresa Urbanizadora incorporada, en los términos indicados en el artículo 9 de estos Estatutos.-

ARTÍCULO 19: Derechos:

Sin otras limitaciones que las establecidas en la Leyes, en el planeamiento vigente, en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación de la Junta de Compensación, y de conformidad con los acuerdos adoptados por sus órganos de gobierno, los miembros de la Junta de Compensación ostentarán los derechos

que, a título enunciativo, se relacionan a continuación:

A) Ejercer plenas facultades dominicales sobre la cuota de participación que haya sido asignada por la Asamblea General en representación de su aportación, sobre la que podrá realizar cuantos actos de disposición, gravamen o administración estime oportunos, sin perjuicio de su deber de hacer constar al adquirente las circunstancias de su incorporación a la Junta de Compensación y de la subrogación del nuevo titular en los derechos y obligaciones del transmitente.-

B) Adquirir la titularidad de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, ya sea en su totalidad, ya sea en participaciones indivisas con otros miembros.-

C) Concurrir a las reuniones de la Asamblea General, participando en proporción a su cuota de participación en la adopción de acuerdos, que podrá, en su caso, impugnar en la forma prevista estatutariamente; ser candidato en la designación de los miembros de la Junta de Compensación y ser informado plenamente de la situación y estado de la Junta de Compensación.-

D) En el momento de la disolución de la Junta de Compensación, percibir la parte del patrimonio que les correspondiera en proporción a su cuota de participación.-

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

ARTÍCULO 20: Obligaciones:

Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados:

A) A facilitar a la Junta de Compensación los documentos que acrediten la titularidad de la finca o fincas aportadas, detallando las cargas y gravámenes por las que pudiesen estar afectadas, con expresión de su naturaleza, cuantía, nombre y domicilio de sus titulares.-

B) A designar, en el momento de su incorporación a la Junta, un domicilio, a efectos de las notificaciones que procedan, en el que se considerarán bien hechas y surtirán plenos efectos mientras no se comunique al Secretario otro distinto. Salvo causa justificada, los miembros de la Junta de Compensación deberán igualmente facilitar una dirección de correo electrónico para notificaciones.-

C) A satisfacer, en los plazos y forma que se establezcan, las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios o extraordinarios de la Junta de Compensación.-

D) A otorgar los documentos públicos y privados que sean precisos para la formalización de los acuerdos de reparcelación, de cesiones obligatorias y de los demás actos jurídicos oportunos, conforme a los proyectos aprobados reglamentariamente.-

E) A designar una persona que represente a todos los cotitulares, en los supuestos de copropiedad, para el ejercicio de los derechos y obligaciones, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de todos los copropietarios.-

F) A cumplir las prescripciones establecidas en el planeamiento vigente, en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación de la Junta de Compensación; a observar los acuerdos adoptados por la Asamblea General o por el Presidente en el ámbito de su competencia, sin perjuicio de los recursos a que pudiere haber lugar.-

G) A notificar a la Junta de Compensación las transmisiones que realicen por cualquier titulo de sus terrenos, con identificación del adquirente.-

H) A regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale la Asamblea General.-

I) A permitir la ocupación de su propiedad para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.-

J) Y cuantas más obligaciones se deriven de los Estatutos, planes y proyectos aprobados, y legislación vigente.-

TÍTULO III: DEL GOBIERNO DE LA JUNTA DE COMPENSACION:

ARTÍCULO 21: Órganos:

Los Órganos que han de regir y administrar la Junta de Compensación, cada uno en el ámbito de sus facultades, son:

1) **Asamblea General**
2) **Presidente**
3) **Vicepresidente**
4) **Secretario**

CAPITULO I: DE LA ASAMBLEA GENERAL:

ARTÍCULO 22: Asamblea General:

1) La Asamblea General es el órgano supremo de decisión de la Junta de Compensación.-

2) Será presidida por el Presidente de la Junta de Compensación o, en su defecto, por el Vicepresidente, que actuará asistido por el Secretario, y estará formada por todas las personas físicas y jurídicas incorporadas a la Junta de Compensación y por el Representante designado por el Excmo. Ayuntamiento de Motril.-

3) Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias.-

4) En sesión ordinaria, se reunirá al menos una vez al año, dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para censurar la gestión social y aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y los presupuestos del ejercicio siguiente, así como las cuotas y derramas, provisionales o complementarias, a satisfacer por los miembros.-

5) En la convocatoria de la Asamblea General Ordinaria, se indicará que en el domicilio social se hallan a disposición de los miembros los documentos elaborados por el Presidente y el Secretario correspondientes a los asuntos a tratar, así como la Memoria y las Cuentas del ejercicio anterior, y los Presupuestos para el ejercicio siguiente. Asimismo, podrá tratarse en las Asambleas Ordinarias cualquier otro aspecto que sea considerado oportuno.-

6) Las restantes Asambleas tendrán el carácter de extraordinarias, y se celebrarán cuando lo estime necesario el Presidente o lo soliciten por escrito miembros que representen, al menos, el 10% de las cuotas de participación, en cuyo caso, el Presidente deberá convocar la reunión solicitada dentro de los diez días hábiles siguientes.-

ARTÍCULO 23: Facultades de la Asamblea General:

La Asamblea General, como órgano supremo de decisión, tendrá plenas facultades para resolver cualquier asunto propio de su competencia para el cumplimiento del objeto y fines de la Junta de Compensación. A título enunciativo, se enumeran las siguientes facultades:

- **A)** La designación y cese de los cargos de la Junta de Compensación, tomar conocimiento del representante del Municipio, la aprobación del presupuesto de cada ejercicio y el cambio de domicilio social.-
- **B)** Examen de la gestión común y aprobación, en su caso, de la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior.-
- **C)** La modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Municipio. También le corresponderá el señalamiento y rectificación de cuotas de participación, elevándolas a definitivas.-
- **D)** Aprobar los presupuestos ordinarios y extraordinarios, a propuesta del Presidente.-
- **E)** Acordar la constitución de las garantías que pueden exigir los Órganos Urbanísticos de Control, para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.-
- **F)** Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.-
- **G)** Aprobar el Proyecto de Reparcelación, previa la tramitación prevista en el artículo 174 RGU y artículo 136 LOUA, y en el quórum señalado en el referido precepto, para su posterior elevación al Ayuntamiento, a los efectos determinados en el citado artículo.-
- **H)** Aprobar el Proyecto de Urbanización.-
- **I)** Acordar la disolución o transformación de la Junta de Compensación, cuando fuere preciso o conveniente.-
- **J)** Acordar ampliar las actividades de la Junta a la edificación de los solares resultantes.-

K) La resolución de cuantos asuntos sean propuestos por el Presidente.-

ARTÍCULO 24: Convocatoria de la Asamblea General:

1) Las reuniones de la Asamblea General serán convocadas por acuerdo del Presidente, preferentemente mediante correo electrónico, remitido con, al menos, siete días naturales de antelación al señalado para la reunión. Si no constara dirección de correo electrónico, se podrán convocar mediante carta certificada con acuse de recibo, remitida con, al menos, siete días naturales de antelación al señalado para la reunión, o bien mediante cédula de notificación entregada en mano y firmada, con siete días naturales de antelación al señalado para la reunión.-

2) En la convocatoria deberá figurar el Orden del Día, así como la hora, lugar y fecha en que ha de celebrarse la primera reunión, y caso de no haber quórum, la segunda, pudiendo celebrarse ésta con un intervalo de una hora. No podrán tomarse acuerdos sobre asuntos que no figuren en el Orden del Día, salvo en el caso previsto en el apartado siguiente.-

3) No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, la Asamblea General se entenderá correctamente convocada y quedará validamente constituida para tratar cualquier asunto de su competencia, siempre que estén presentes la totalidad de los miembros y acepten por unanimidad la celebración de la misma, celebrándose con carácter Universal.-

4) No será necesario citar a aquellos propietarios del ámbito de actuación que no se hayan incorporado a la Junta de Compensación.-

ARTÍCULO 25: Constitución de la Asamblea General:

1) La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará validamente constituida en primera convocatoria si concurren, presentes o representados, uno o varios miembros que representen más del cincuenta por ciento del total de cuotas de participación en la Junta de Compensación.-

2) En segunda convocatoria se considerará validamente constituida la Asamblea General, cualquiera que sea el número de miembros asistentes a la misma y las cuotas de participación representadas.-

3) Antes de entrar en el examen del Orden del Día, se formará una lista de los asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno y la cuota de participación que ostenta en la Asamblea General; al final de la lista se determinará el número de miembros presentes o representados y la suma de las cuotas de participación asistentes.-

ARTÍCULO 26: Adopción de acuerdos:

1) El Presidente presidirá la Asamblea General, y dirigirá los debates con orden y eficacia, y asistido por el Secretario.-

2) Los acuerdos se tomarán por mayoría simple de cuotas de participación presentes o representadas, salvo en los casos en que la legislación exija otro quórum.-

3) Para la adopción de acuerdos relativos a la modificación de los Estatutos o de las Bases de Actuación, aprobación del Proyecto de Reparcelación, contratación de créditos, incorporación de empresas urbanizadoras y designación y/o revocación de los cargos de la Junta de Compensación, se requerirá el voto favorable de más del cincuenta por ciento de las cuotas de participación.-

4) Todos los miembros de la Junta de Compensación, incluso los disidentes y no asistentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por la Asamblea General. La interposición de cualquier recurso no suspenderá la ejecución del acto impugnado.-

ARTÍCULO 27: Asistencia a la Asamblea General:

1) Los miembros de la Junta de Compensación pueden asistir a la Asamblea por sí o mediante representación

conferida a otra persona. Será válida la representación otorgada, ya sea mediante carta con acuse de recibo dirigida al Presidente de la Junta de Compensación o mediante entrega material al mismo del documento que acredite la representación en cualquier forma, dejándose constancia de su recepción por el Secretario.-

2) La representación del Ayuntamiento y de las entidades mercantiles y/o jurídicas dotadas de personalidad jurídica que sean miembros de la Junta de Compensación, se entenderá conferida a favor de quien legalmente le represente, salvo que designen a otra persona física conforme a lo dispuesto en el apartado anterior.-

ARTÍCULO 28: Acuerdos, Actas y Certificaciones:

1) De las reuniones de la Asamblea, el Secretario levantará acta con el visto bueno del Presidente, haciendo constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, que se llevará al libro correspondiente.-

2) El acta de las reuniones de la Asamblea General deberá redactarse y aprobarse en la misma reunión, salvo que, a criterio del Presidente, concurran causas justificadas que impidan la redacción de la misma con carácter simultáneo, tales como la complejidad o extensión de los acuerdos adoptados.-

Si el acta se redactada y aprobada en la misma reunión, la misma deberá suscribirse y firmarse por la totalidad de asistentes, entendiéndose notificada a los asistentes desde dicho acto.-

En caso de que no pudiera ser redactada en el mismo acto, se redactará por el Secretario en los diez días naturales siguientes, aprobándose y suscribiéndose por el Presidente y Secretario, en cuyo caso, deberá ser expresamente notificada a los restantes asistentes, quienes podrán impugnarla desde su notificación, en la forma y plazos establecidos en estos Estatutos.-

3) Los acuerdos de la Asamblea serán ejecutados desde su adopción.-

4) Las impugnaciones que pudieran interponerse, en su caso, versarán sobre la forma o fondo de los asuntos y acuerdos adoptados, pero no contra el contenido propiamente dicho del acta.-

5) Cualquier miembro de la Junta de Compensación, podrá solicitar Certificaciones del Libro de Actas, que serán expedidas por el Secretario con el visto bueno del Presidente.-

CAPÍTULO II: DEL PRESIDENTE Y VICEPRESIDENTE:

ARTÍCULO 29: Nombramiento del Presidente y Vicepresidente:

1) El Presidente y Vicepresidente serán elegidos por la Asamblea General entre sus miembros, su nombramiento tendrá una duración indefinida y su cargo no estará retribuido.-

2) No podrán ostentar el cargo de Presidente ni Vicepresidente las personas jurídicas, por lo que, en tal supuesto, se designará para el cargo a la persona que legalmente la represente o, en su defecto, a la que sea indicada por la propia persona jurídica.-

ARTÍCULO 30: Funciones del Presidente y Vicepresidente:

1) A título enunciativo y no limitativo, son de su competencia los siguientes actos:

- **A)** Convocar las Asambleas ordinarias y extraordinarias.-
- **B)** Llevar la administración y gobierno de la Junta de Compensación.-
- **C)** Contratar y despedir al personal de la Junta de Compensación.-
- **D)** Preparar y presentar a la Asamblea General la Memoria, Balances, Cuentas Anuales y los Presupuestos del ejercicio siguiente.-
- **E)** Establecer la cuantía, forma y plazo en que habrán de efectuarse las aportaciones económicas de los miembros de la Junta de Compensación, conforme a los presupuestos ordinarios y extraordinarios aprobados por la Asamblea General.-
- **F)** Hacer transacciones y compromisos, cobrar y pagar toda clase de cantidades, librar, aceptar, endosar, avalar y negociar letras de cambio y documentos de giro.-

G) Abrir, seguir y cancelar cuentas corrientes y de crédito, incluso en el Banco de España.-
H) Avalar y solicitar créditos.-
I) Instar y seguir por todos sus trámites expedientes de expropiación de toda clase y contra toda clase de fincas, sean de personas físicas o jurídicas.-
J) Entablar reclamaciones y recursos.-
K) Suscribir las actas o documentos necesarios para la ocupación de las fincas expropiadas, pagar el valor convenido y depositarlo en la Caja de Depósitos.-
L) Representar a la Junta de Compensación ante toda clase de autoridades y organismos urbanísticos, entidades estatales, empresas y particulares, y ante Juzgados y Tribunales, Organismos y Corporaciones, Autoridades, Notarios y Registradores, y funcionarios de cualquier clase, rama, grado y jurisdicción, ejercitando, desistiendo, transigiendo y exigiendo toda clase de derechos, acciones y expropiaciones en todos sus trámites, con o sin avenencia, practicar requerimientos de toda clase de actos, hechos o negocios jurídicos o administrativos, y su cumplimiento.-
M) De modo especial podrá, en lo que sea consecuente o presupuesto de las actuaciones enunciadas, hacer cobros, pagos y consignaciones, dar y cancelar fianzas, embargos y anotaciones, tomar parte en subastas, dar y aceptar bienes muebles en pago o por cobro de deudas, pedir copia de documentos notariales, certificaciones registrales y cuantos documentos sean precisos.-
N) En todo caso, será facultad del Presidente la ejecución y cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea General.-

2) Igualmente, también es competencia del Presidente autorizar las Actas de la Asamblea General, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.-

3) Por último, ejercerá cuantas funciones le sean delegadas por la Asamblea General.-

4) La función del Vicepresidente es sustituir al Presidente, en los casos de ausencia, enfermedad o imposibilidad de asistencia; así como la asistencia al Presidente a su requerimiento y el ejercicio de todas aquellas funciones que le sean expresamente delegadas por el mismo.-

CAPÍTULO III: DEL SECRETARIO:

ARTÍCULO 31: Nombramiento del Secretario:

El Secretario será designado por acuerdo de la Asamblea General y su nombramiento tendrá una duración indefinida.-

El Secretario no tendrá que tener la condición de miembro de la Junta de Compensación, y podrá ser designada una persona que no sea miembro de la Junta de Compensación y que por su cualificación jurídica sea contratada para el asesoramiento de la Junta de Compensación. En este supuesto, el cargo de Secretario estará retribuido por la Junta de Compensación.-

ARTÍCULO 32: Funciones del Secretario:

Son funciones del Secretario, sin ánimo limitativo, las siguientes:

1) Acudir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General y asistir al Presidente.-

2) Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General, transcribiendo su contenido al Libro de Actas correspondiente, y notificar los acuerdos de los Órganos colegiados de la Junta de Compensación.-

3) Expedir certificaciones, con el visto bueno del Presidente.-

4) Desempeñar las funciones administrativas que le fueran encomendadas por la Asamblea General o por el Presidente.-

5) Llevar un Libro-Registro en que se relacionarán los miembros integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y cuantos datos complementarios se estimen pertinentes.-

6) Custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación.-

TÍTULO IV: DEL RÉGIMEN ECONÓMICO Y JURÍDICO:

CAPÍTULO I: DEL RÉGIMEN ECONÓMICO:

ARTÍCULO 33: Ingresos:

1) Los medios económicos de que dispone la Junta de Compensación para hacer frente a los gastos de urbanización, en los términos a que se refieren los artículos 58 y siguientes RGU, estarán constituidos por las cuotas de los miembros de la Junta de Compensación, así como por cualquiera otros ingresos, subvenciones, créditos, productos de la enajenación de sus bienes o rentas de su patrimonio que pudieran obtenerse con arreglo a la legislación vigente.-

2) Las cuotas pueden ser ordinarias o extraordinarias.-

3) Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de administración de la Entidad; y extraordinarias las destinadas al pago de costes de urbanización y de las expropiaciones de las que sea beneficiaria la Junta de Compensación.-

4) Las cuotas ordinarias y extraordinarias serán fijadas por el Presidente, en los términos previstos en los presupuestos aprobados por la Asamblea.-

ARTÍCULO 34: Gastos:

Serán gastos de la Junta de Compensación todos aquellos que vengan exigidos por el cumplimiento de su objeto y fines, y, entre otros, los previstos en el artículo 113 LOUA.-

ARTÍCULO 35: Cuantía y pago de las aportaciones:

En desarrollo de los presupuestos ordinarios o extraordinarios señalados por la Asamblea General, el Presidente establecerá las cantidades que se deban satisfacer por cada uno de los miembros de la Junta de Compensación, así como la forma, plazos y condiciones de pago, siendo la cuantía de estas aportaciones proporcionales a las cuotas de participación asignadas a los miembros.-

Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros se realizará dentro del mes siguiente a la fecha de notificación del acuerdo del Presidente acordando el pago, con notificación de la derrama correspondiente.-

Transcurrido dicho plazo de ingreso voluntario sin verificarse el pago, deberá proceder la Junta de Compensación, previo acuerdo adoptado por su Asamblea General, a realizar al miembro deudor el requerimiento de pago previsto en el artículo 181.3 RGU. En dicho acuerdo de su Asamblea General la Junta de Compensación optará, para el supuesto de que transcurra ese plazo de un mes sin atenderse dicho requerimiento, entre entender incumplidas las obligaciones del socio moroso, sujetando sus propiedades, sin más trámites, al régimen de Reparcelación Forzosa, como establece el artículo 14.2 de los Estatutos, o interesar del Excmo. Ayuntamiento de Motril el cobro de la deuda por la vía de apremio, o proceder directamente la Junta de Compensación a su reclamación judicial.-

En tales casos, se expedirá por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación que acredite deuda existente, a fin de proceder conforme a lo dispuesto en el artículo 14.2 de estos Estatutos, aplicándose el régimen de Reparcelación Forzosa, o, en su caso, a fin de interesar del Excmo. Ayuntamiento de Motril el cobro de la deuda por la vía de apremio, o proceder directamente la Junta de Compensación a su reclamación judicial.-

Desde la notificación del requerimiento de pago previsto en el artículo 181.3 RGU, las cantidades adeudadas devengarán a favor de la Junta de Compensación el interés de demora vigente.-

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 129.4 LOUA, durante el plazo del requerimiento de pago previsto en el artículo 181.3 RGU, podrá el socio incumplidor solicitar igualmente la expropiación de sus terrenos, mediante escrito dirigido al Excmo. Ayuntamiento de Motril. Transcurrido dicho plazo sin solicitarse la expropiación de los terrenos, y salvo que la Junta de Compensación optara por solicitar el cobro de la deuda por la vía de apremio o por proceder a su reclamación judicial, quedarán sujetadas, sin más trámites, las propiedades del socio moroso al régimen de Reparcelación Forzosa.-

ARTÍCULO 36: Contabilidad:

1) La Junta de Compensación llevará la contabilidad de la gestión económica en Libros adecuados para que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que hayan de rendirse.-

2) Obligatoriamente la contabilidad constará, como mínimo, de Libros de Ingresos y Gastos.-

3) La llevanza de la contabilidad de la Junta de Compensación estará a cargo del Secretario.-

CAPÍTULO II: DEL RÉGIMEN JURÍDICO:

ARTÍCULO 37: Ejecutividad de los Acuerdos:

Los actos y acuerdos de los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de los Órganos Urbanísticos de Control; ello sin perjuicio de los Recursos a que se refiere el siguiente artículo y de las acciones legales pertinentes.-

ARTÍCULO 38: Recursos:

1) Los acuerdos de los Órganos de Gobierno y Administración podrán ser impugnados por los miembros de la Junta de Compensación mediante recurso de alzada interpuesto ante la administración actuante, en el plazo de un mes desde la suscripción del acta de la Asamblea General o, en su caso, desde la notificación de la misma, en los términos previstos en el artículo 184 RGU.-

La resolución del recurso administrativo por el Excmo. Ayuntamiento de Motril o, en su caso, su desestimación tácita, dejará expedita la vía jurisdiccional.-

2) Solo están legitimados para recurrir los acuerdos de la Asamblea General los interesados que no hubieren asistido a la Asamblea General, ni hayan participado en la misma; aquéllos que expresamente hubieran votado en contra del acuerdo que se impugne; y que aquellos que, habiéndose abstenido en la votación, expresamente se reservaran su derecho a poder impugnar los acuerdos.-

ARTÍCULO 39: Responsabilidades:

La responsabilidad de los miembros de la Junta ante ésta y las consecuencias de su incumplimiento, así como la de la Junta de Compensación y sus miembros ante la administración actuante, se producirá en los términos regulados en los artículos 181, 182 y 183 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuyo contenido se da por reproducido en estos Estatutos.-

ARTÍCULO 40: Acciones de tutela sumaria de la posesión.-

Los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover acciones interdictales o de titula de la posesión frente a resoluciones de la Junta de Compensación, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquéllos y de acuerdo con el procedimiento estatutariamente establecido.-

Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de Compensación ocupe bienes en ejecución del régimen de Reparcelación Forzosa, siempre que se haya producido previamente la ratificación del Proyecto de Reparcelación.-

ARTÍCULO 41: Vigencia de los Estatutos y Bases de Actuación:

1) Los presentes Estatutos, una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, tendrán carácter obligatorio para la Administración actuante y los miembros de la Junta de Compensación.-

2) Cualquier modificación de los Estatutos que se acuerde por la Asamblea General requerirá la aprobación del Excmo. Ayuntamiento de Motril y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.-

TÍTULO V: DISOLUCIÓN Y CONSERVACIÓN:

ARTÍCULO 42: Disolución:

1) La Junta de Compensación se disolverá una vez cumplidos sus fines, requiriendo, en todo caso, acuerdo del Órgano Urbanístico de Control, de conformidad con el artículo 30 RGU.-

2) El acuerdo de disolución de la Junta de Compensación, se adoptará en Asamblea General, debiéndose elevar la solicitud al Órgano Urbanístico de Control para su aprobación, que lo notificará a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.-

3) No podrá aprobarse la disolución de la Junta de Compensación mientras no conste el cumplimiento total de las obligaciones a que está afectada. El Presidente estará facultado, con las limitaciones que la Asamblea General acuerde, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.-

4) La Junta de Compensación se disolverá de modo forzoso sin necesidad de aprobación municipal, cuando así se establezca por mandato judicial o prescripción legal.-

5) La Junta de Compensación se disolverá de manera automática, previa notificación al Excmo. Ayuntamiento de Motril, cuando todos los terrenos incluidos en la U.E. PYV-5 fuesen adquiridos por alguno de los miembros de la Junta de Compensación o por cualquier otra persona física o jurídica.-

Igualmente, la Junta de Compensación se disolverá, previa aprobación del Excmo. Ayuntamiento de Motril, cuando todos los propietarios suscribieran un Convenio Urbanístico de Gestión, de conformidad con el artículo 138 LOUA, siempre que el Excmo. Ayuntamiento de Motril diera el correspondiente visto bueno a dicho Convenio Urbanístico de Gestión.-

6) Sin perjuicio de todo lo anterior, la Junta de Compensación podrá transformarse en la entidad urbanística de colaboración, previa aprobación del Órgano Urbanístico de Control.-

ARTÍCULO 43: Liquidación:

1) Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de compensación y obtenida la aprobación del órgano urbanístico, se procederá a su liquidación.-

2) El patrimonio de la Junta de Compensación, si lo hubiera, se distribuirá entre los miembros de la misma, en proporción a sus cuotas de participación, incluso en el supuesto de transformación de la Junta de Compensación en una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, sin que se atribuya a ésta el patrimonio residual de aquélla, salvo que así lo acordase la Asamblea General.-

3) Las operaciones de liquidación se llevarán a cabo por un Liquidador Único que designará la Asamblea General.-

ARTÍCULO 44: Conservación de la Urbanización:

Las obras de urbanización, en su totalidad o por etapas, se conservarán con cargo a la Junta de Compensación hasta su recepción por la Administración actuante, en los términos previstos en el artículo 154 LOUA.-

DISPOSICIÓN ADICIONAL: BASES DE ACTUACIÓN:

Forman parte de estos Estatutos las Bases de Actuación que se acompañan, redactadas de conformidad con las disposiciones de la LOUA y de los artículos 157 y siguientes RGU.-

BASES DE ACTUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. PYV-5 DE MOTRIL (GRANADA)

TÍTULO PRELIMINAR:

BASE 1ª: ÁMBITO TERRITORIAL Y FINALIDAD:

Las presentes Bases de Actuación están referidas a la Junta de Compensación del ámbito de actuación U.E. PYV-5 de Motril, prevista en el Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante, P.G.O.U.).-

La finalidad de estas Bases de Actuación es reglamentar la incorporación a la Junta de Compensación de los propietarios de terrenos incluidos en la U.E. PYV-5, que hayan de hacer efectivo su derecho en dicho ámbito de actuación, y, especialmente la valoración de sus aportaciones, la ejecución de las obras de urbanización, la cesión de terrenos dotacionales, de los excesos de aprovechamiento que pudieran existir en el ámbito de actuación y del 10% del aprovechamiento medio al Excmo. Ayuntamiento de Motril, así como el reparto de los beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta, con adjudicación a los miembros de la Junta de Compensación de las parcelas resultantes.-

BASE 2ª: RÉGIMEN LEGAL Y REGLAMENTARIO:

La compensación, en el ámbito del P.G.O.U. de Motril, se regirá por lo dispuesto en las presentes Bases de Actuación y, en lo no previsto expresamente en las mismas, por los preceptos contenidos en la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA), preceptos del Real Decreto 3.288/1.978, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante, RGU), y preceptos del Real Decreto Legislativo 7/2.015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y de Rehabilitación Urbana.-

BASE 3ª: LAS BASES DE ACTUACIÓN COMO NORMAS DE EQUIDISTRIBUCIÓN:

La función de las Bases de Actuación es la de contener un conjunto de reglas que permitan, mediante la utilización de las mismas, el cálculo de las aportaciones y adjudicaciones, todo ello sin perjuicio de los recursos de posible formulación que se regulan en el artículo 38 de los Estatutos de la Junta de Compensación.-

BASE 4ª: OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS:

Los propietarios del ámbito de actuación U.E. PYV-5 estarán obligados:

a) A la realización de las obras de urbanización y a sufragar las posibles cargas urbanísticas suplementarias que pudieran gravar la U.E. PYV-5.-

b) A la expropiación de los terrenos de aquellos propietarios que así lo soliciten expresamente, conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de los Estatutos.-

c) A la Reparcelación Forzosa de los terrenos de aquellos propietarios que no se incorporen a la Junta de Compensación en los plazos legalmente establecidos y no soliciten la expropiación, así como de aquellos miembros incorporados a la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones frente a la misma y no soliciten expresamente la expropiación de sus terrenos, conforme disponen los artículos 130.2 y 135 LOUA y el artículo 14 de los Estatutos.-

d) A la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios. A tal fin, una vez aprobadas estas Bases de Actuación y Estatutos y en su desarrollo, se formulará el Proyecto de Reparcelación, conforme a lo dispuesto en el artículo 136 LOUA, que servirá tanto de medio de distribución de los beneficios y cargas, como de título para la adjudicación de terrenos resultantes.-

e) A permitir la incorporación a la Junta de Compensación de los propietarios afectados y que no hayan suscrito la presente iniciativa, en cualquiera de los trámites que establece el artículo 8 de los Estatutos.-

BASE 5ª: OBLIGATORIEDAD Y MODIFICACIÓN:

La aprobación de las Bases de Actuación por parte del Excmo. Ayuntamiento de Motril y la incorporación de los propietarios de los terrenos a la Junta de Compensación, suponen que los miembros de la

Junta de Compensación aceptan como normas de obligada observancia todas las contenidas en las presentes Bases de Actuación, en los términos en que fueren aprobadas.-

La obligatoriedad de las Bases no impide su modificación, siempre que así lo decida la Asamblea General, siendo de aplicación los mismos requisitos que para modificación de los Estatutos (véase, artículo 41 de los Estatutos).-

TÍTULO I: CRITERIOS DE VALORACIÓN.-

BASE 6ª: DE LAS FINCAS APORTADAS:

1) A los efectos de valoración de las fincas que se aporten a la Junta de Compensación, todas ellas se consideran con igual aprovechamiento urbanístico, es decir, el determinado en el Plan General de Ordenación Urbanística (P.G.O.U.) para la U.E. PYV-5.-

2) El derecho de los propietarios de suelo y/o de aprovechamientos urbanísticos será proporcional a la superficie real de sus respectivas fincas, conforme dispone el artículo 86 RGU.-

3) La proporción, cuota o coeficiente de participación se expresará porcentualmente en tantos por ciento.-

4) Dadas las características homogéneas de todo el ámbito de actuación U.E. PYV-5, no resulta necesario establecer coeficientes de apreciación o depreciación de zonas, para el supuesto de que las parcelas adjudicadas no coincidieran físicamente con las inicialmente aportadas por los propietarios de la Junta de Compensación.-

5) La valoración del suelo bruto aportado a la Junta de Compensación se realizará conforme a los criterios previstos en el Real Decreto Legislativo 7/2.015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y deberá ser aprobada por la Asamblea General de la Junta de Compensación.-

BASE 7ª: REPARCELACIÓN FORZOSA Y EXPROPIACIÓN DE LAS FINCAS:

1) Los terrenos de aquellos propietarios incumplidores de sus obligaciones y de los que no se hayan incorporado a la Junta de Compensación, y, en ambos cosas, siempre que no hayan solicitado expresamente la expropiación de sus terrenos, quedarán sujetos al régimen de Reparcelación Forzosa previsto en el artículo 135 LOUA y en el artículo 14 de los Estatutos.-

2) Los efectos, porcentaje y mecanismos de compensación en terrenos edificables serán los previstos en el artículo 14 de los Estatutos. La oferta de compensación regulada en el artículo 12 de los Estatutos será la que se aplique a los propietarios que puedan quedar sujetos al régimen de Reparcelación Forzosa, tal y como establece el artículo 130.2.A.e) LOUA. No obstante ello, excepcionalmente y como establece el artículo 14.4 de los Estatutos, la Asamblea General podrá libremente determinar, si considera que ha variado la estimación inicial de costes de urbanización o la valoración inicial de los terrenos brutos aportados, un porcentaje de compensación distinto del previsto en el reseñado artículo 12, siempre que éste no sea más desfavorable para el propietario sujeto a Reparcelación Forzosa.-

3) La ocupación de los terrenos de aquellos propietarios que hayan sido reparcelados forzosamente no podrá producirse hasta la ratificación del Proyecto de Reparcelación por el Excmo. Ayuntamiento de Motril.-

4) Los propietarios que no deseen incorporarse a la Junta de Compensación, podrán solicitar la expropiación de sus terrenos, conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de los Estatutos, con apercibimiento de que, en caso contrario, sus fincas quedarán sujetas al régimen de Reparcelación Forzosa.-

Las fincas expropiadas se tasarán conforme a las disposiciones establecidas en el Real Decreto Legislativo 7/2.015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y demás normas reguladoras de la expropiación forzosa.-

BASE 8ª: CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS DERECHOS:

1) Los derechos y las cargas que graviten sobre las fincas aportadas se considerarán, en principio, compatibles con el planeamiento y, en consecuencia, se subrogarán sobre las fincas resultantes adjudicadas al mismo titular que aportó la finca gravada, salvo otro acuerdo expreso de los titulares afectados.-

2) En los supuestos de usufructo o de otros derechos reales limitativos del dominio, el propietario afectado compartirá con el titular del derecho real la cuota atribuida, si bien la condición de miembro de la Junta de Compensación corresponderá al propietario o nudo propietario, y al titular del derecho real o derecho limitativo del dominio corresponderá la condición de afectado, salvo otro acuerdo expreso de los titulares afectados.-

3) En los supuestos en que las fincas aportadas se hallen gravadas con algún derecho real que resulte incompatible con el planeamiento que se ejecuta, se procederá a valorar el derecho real incompatible conforme a lo previsto en el Real Decreto Legislativo 7/2.015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de Junio, y demás normas reguladoras de la expropiación forzosa. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación comportará su extinción, satisfaciéndose la valoración al titular del derecho real con cargo al Proyecto de Urbanización.-

Si el titular de la finca gravada abona el importe de la indemnización, su cuota de participación en la Junta de Compensación será la que corresponda en función de la superficie; en caso contrario, será la Junta de Compensación la titular de la cuota de participación que corresponda al valor del derecho extinguido, que correspondería al titular de la finca si no tuviera cargas.-

4) Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga, y el procedimiento a seguir, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 123 RGU y las determinaciones del planeamiento en ejecución.-

5) No habrá derecho a indemnización por servidumbre de paso, agua o acueducto, o de cualquier otra clase, cuando la función y destino que prestaba se supla por las nuevas infraestructuras del proceso de urbanización, o sean ajenas al nuevo destino urbano de las fincas.-

Tampoco habrá derecho a indemnización, en el supuesto de fincas arrendadas, si como consecuencia de dicho desarrollo urbanístico se extinguiera dicho arrendamiento, sin perjuicio de las relaciones jurídicas inter-partes o indemnizaciones que correspondan entre arrendador y arrendatario.-

6) En la determinación de las indemnizaciones arrendaticias, se utilizaran los criterios previstos en la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de Diciembre de 1954, así como, en su caso, en el Real Decreto Legislativo 7/2.015, de 30 de Octubre.-

7) La valoración de toda clase de derechos y cargas existentes sobre las fincas, a efectos de compensación o extinción, y determinación de su cuota de participación, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de las mismos, subsidiariamente, según las normas de derecho administrativo o civil que regulen la institución, o en su defecto, por las establecidas para el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.-

8) Las valoraciones se entenderán referidas al momento de la sumisión del Proyecto de Reparcelación al tramite de audiencia previa a su ratificación, y tendrán vigencia durante diez años, salvo que excepcionalmente proceda su revisión en los supuestos previstos en el Real Decreto Legislativo 7/2.015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.-

BASE 9ª: DE LAS PLANTACIONES, CONSTRUCCIONES Y OTROS BIENES:

1) El valor de las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que existan en el suelo, se determinaran con arreglo a los criterios de valoración del Real Decreto Legislativo 7/2.015, de 30 de Junio, y demás normas reguladoras de la expropiación.-

2) Si dichos elementos se encuentran en fincas aportadas a las Junta de Compensación y resultan incompatibles con el planeamiento, se procederá a valorar esa plantación, construcción o bien, con independencia del suelo,

y su importe se abonará al titular de la finca con cargo al Proyecto de Urbanización, sufragando todos los miembros de la Junta de Compensación esa indemnización conforme a su cuota de participación.-

3) La indemnización por tales bienes, construcciones, plantaciones, etc..., se abonará, en principio, en efectivo metálico con cargo al Proyecto de Urbanización y coincidiendo con la ratificación del Proyecto de Reparcelación, por lo que no supondrá un mayor aprovechamiento urbanístico para el beneficiario de la indemnización.-

No obstante lo anterior, la Asamblea General de la Junta de Compensación podrá acordar sustituir o permutar la indemnización por un mayor aprovechamiento urbanístico, para lo que se requerirá el voto favorable de más del cincuenta por ciento de las cuotas de participación. En este supuesto, no se verán afectados por esta decisión aquellos propietarios que se comprometan a abonar su parte proporcional de la indemnización, manteniendo intacto su aprovechamiento urbanístico.-

4) Si el propietario titular de una finca aportada donde existan plantaciones, obras o edificaciones, procediere voluntariamente, antes de la aprobación del Proyecto de Reparcelación, a la demolición de esas plantaciones, obras y/o edificaciones que resultarían incompatibles, renunciando así a la valoración de las mismas y a la consiguiente indemnización por derecho incompatible con cargo al Proyecto de Urbanización, éste tendrá derecho automáticamente a que la Junta de Compensación le reintegre de la totalidad de gastos en que hubiera incurrido por razón de esa demolición, incluidos proyectos técnicos, impuestos y gastos de gestión derivados de esas actuaciones de demolición.-

BASE 10ª: DE LAS EMPRESAS URBANIZADORAS:

1) De acuerdo con lo previsto en el artículo 9 de los Estatutos de la Junta de Compensación, se podrá acordar la incorporación de Empresas Urbanizadoras a la gestión urbanística, a las que, a cambio de las operaciones parciales o totales de urbanización, podrá asignársele una cuota de participación en la Junta de Compensación.-

Cuando participe una empresa urbanizadora, ésta asumirá la totalidad de los costes de urbanización, incluyendo las indemnizaciones que sean incompatibles con el planeamiento, así como la redacción de los proyectos técnicos y la ejecución de las obras.-

2) La Asamblea General determinará la correspondiente cuota de participación, utilizando como criterios de valoración los fijados en los Estatutos.-

3) Sí la incorporación de la Empresa Urbanizadora tuviere lugar después de la determinación de las cuotas de participación de los diferentes miembros de la Junta de Compensación, la cuota que se establezca a favor de la Empresa Urbanizadora dará lugar a una minoración proporcional de las cuotas en principio fijadas, respecto de aquellos propietarios que consientan su incorporación, de conformidad con lo establecido en el artículo 9 de los Estatutos.-

4) En cuanto a la valoración de las obras de urbanización se atenderá al Presupuesto de las mismas, aprobado por la Asamblea General de la Junta de Compensación.-

BASE 11ª: DE LAS PARCELAS RESULTANTES:

A través del correspondiente Proyecto de Reparcelación se procederá a la determinación de las parcelas resultantes que hayan de ser asignadas a cada miembro de la Junta de Compensación o grupo de ellos.-

Al efecto se seguirán las siguientes reglas:

1ª) Las superficies susceptibles de edificación o aprovechamiento privado se valorarán, a efectos de adjudicación, con criterios objetivos y generales para todo el ámbito de actuación, conforme a los criterios previstos en el Real Decreto Legislativo 7/2.015, de 30 de Octubre.-

2ª) Para la valoración se tendrán en cuenta únicamente su potencial máximo de volumen edificable, expresado en unidades de aprovechamiento o metros cuadrados de techo característico.-

3ª) La valoración podrá hacerse en unidades de aprovechamiento, si bien, en caso de existir excesos o defectos de adjudicación deberán de tasarse en dinero, conforme a lo dispuesto en la Regla 1ª de esta Base de Actuación, a efectos de determinar el importe de las indemnizaciones que procedan por diferencias de adjudicación, ya sean excesos o defectos.-

4ª) A los efectos establecidos en el artículo 130.2.A).a) y e) de la LOUA, los costes de urbanización podrán compensarse con terrenos edificables, mediante la aplicación a los miembros incorporados que así lo soliciten del régimen de Reparcelación Forzosa, previsto en el artículo 14 de los Estatutos.-

Si el miembro de la Junta de Compensación no manifestará expresamente, coincidiendo con su incorporación a la Junta de Compensación, su voluntad de acogerse bien a la opción de abonar sus costes de urbanización proporcionales en metálico o bien a la opción de sufragar sus costes de urbanización mediante la cesión terrenos edificables, se entenderá que opta por el abono en metálico de sus costes de urbanización proporcionales, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 14 y 35 de los Estatutos.-

BASE 12ª: RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN:

La Junta de Compensación será directamente responsable ante el Excmo. Ayuntamiento de Motril de la urbanización completa de los terrenos incluidos en la U.E. PYV-5, tanto en lo que respecta a las características técnicas de las obras, como en lo referente a los plazos de ejecución.-

Igualmente, la Junta de Compensación estará obligada a sufragar las cargas urbanísticas suplementarias que pudieran gravar la U.E. PYV-5, o que pudieran establecerse en virtud de Convenios Urbanísticos suscritos o asumidos por la Junta de Compensación.-

TÍTULO II: CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN:

BASE 13ª: DEFINICIÓN DE DERECHOS:

Tendrán derecho a la adjudicación de suelo neto edificable o, en su defecto, a percibir la indemnización o compensación económica sustitutoria:

a) Los propietarios de las fincas comprendidas en la U.E. PYV-5 y que formen parte de la Junta de Compensación.-

b) Los propietarios de fincas no incorporados a la Junta de Compensación que hayan sido reparcelados forzosamente, adjudicándoles los aprovechamientos que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que le sean imputables, conforme dispone el artículo 14 de los Estatutos.-

c) Las empresas urbanizadoras que, parcial o totalmente, se encarguen de ejecutar las obras de urbanización a cambio de la compensación de esos costes de urbanización por terrenos edificables.-

BASE 14ª: PARTICIPACIÓN EN LOS DISTINTOS USOS Y TIPOLOGÍAS:

Todos los propietarios participan proporcionalmente y en los mismos términos de todos los usos y tipologías previstos en la U.E. PYV-5.-

En consecuencia, a cada propietario se asignará inicialmente un aprovechamiento urbanístico para cada una de las tipologías y usos previstos, e, igualmente, se asignará un aprovechamiento urbanístico para el uso residencial libre y el sujeto a régimen de protección pública. Es decir, cada propietario tendrá, inicialmente, un aprovechamiento urbanístico, proporcional a su cuota de participación, en cada uso y tipología, y también con distinción entre el residencial libre y el sujeto a régimen de protección pública, sin perjuicio de que tales aprovechamientos puedan luego ponderarse en el Proyecto de Reparcelación, en un único uso y tipología, según la Base 15ª siguiente.-

BASE 15ª: REGLAS DE ADJUDICACIÓN:

El Proyecto de Reparcelación contendrá el cuadro de adjudicación de las parcelas resultantes o de sus equivalencias monetarias, para cuya determinación se seguirán las siguientes reglas:

1ª) Todas las superficies que con arreglo a las condiciones de ordenación de la U.E. PYV-5 sean susceptibles de propiedad privada, deberán ser objeto de adjudicación.-

2ª) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos titulares no permitan que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, podrán adjudicarse parcelas en pro-indiviso a favor de los mismos, procurándose que cada unidad integre el menor numero posible de comuneros.-

3ª) No procederá la adjudicación en pro-indiviso para aquellos propietarios que no alcanzasen el 30% de la parcela mínima edificable, sustituyéndose su adjudicación por una indemnización o compensación económica sustitutoria. Dicha indemnización o compensación económica sustitutoria, a falta de acuerdo con el propietario afectado o en caso de encontrarse éste en paradero desconocido, será consignada en el Excmo. Ayuntamiento de Motril, a disposición del propietario afectado y, con preferencia a éste, a disposición de los titulares de derechos reales o anotaciones de embargo sobre los inmuebles afectados. Una vez consignada dicha indemnización o compensación económica sustitutoria, el aprovechamiento resultante de esa finca aportada será adjudicado libre de cargas y gravámenes a la Junta de Compensación o, según acuerde su Asamblea General, entre aquellos propietarios que proporcionalmente hubieran contribuido al abono de dicha indemnización o cantidad sustitutoria.-

4ª) Para evitar la creación de pro-indivisos en los distintos usos y tipologías, si los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a un propietario no posibilitaran la adjudicación a éste de parcela mínima, se ponderarán todos sus aprovechamientos urbanísticos en el uso y tipología **residencial libre**, en aquella parcela con menor coeficiente de edificabilidad. A tal fin de se aplicarán los coeficientes de ponderación previstos en el P.G.O.U., y para la ponderación entre residencial libre y residencial de protección pública, aquél que se aprobara al efecto por la Asamblea General o que propusiera el Excmo. Ayuntamiento de Motril para la adjudicación del 10% de cesión obligatoria.-

Si, ponderados así todos los aprovechamientos urbanísticos de un propietario, no alcanzara éste para adjudicarse, al menos, el 30% de una parcela mínima residencial, se procederá a su indemnización y compensación económica conforme a la Regla 3ª anterior.-

5º) No obstante lo establecido en las reglas precedentes y siempre que lo permita las exigencias de la parcelación, se preferirá la adjudicación de fincas independientes a la creación de pro-indivisos, y éstas a la indemnización en metálico.-

6ª) Se procurará, siempre que la parcelación lo permita, que las fincas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.-

7ª) Si existieren diferencias de adjudicación, éstas serán objeto de compensación económica entre los propietarios, valorándose dichos excesos o defectos conforme a los criterios previstos en el Real Decreto Legislativo 7/2.015, de 30 de Octubre.-

BASE 16ª: COEFICIENTES DE PONDERACIÓN:

1) Los coeficientes de ponderación, entre los distintos usos y tipologías, serán los expresamente previstos en el P.G.O.U. de Motril.-

2) Para la ponderación entre el uso residencial libre y el residencial de protección pública, se aplicará el coeficiente de ponderación que al efecto se apruebe por la Asamblea General o el que propusiera el Excmo. Ayuntamiento de Motril para la adjudicación del 10% de cesión obligatoria.-

BASE 17ª: CESIONES AL EXCMO. AYUNTAMIENTO:

1) Las cesiones obligatorias y gratuitas se harán a favor del Excmo. Ayuntamiento de Motril y consistirán en las

superficies que correspondan con arreglo a esta clase de suelo urbano no consolidado, según lo previsto en el planeamiento.-

2) La ratificación del Proyecto de Reparcelación producirá la transmisión a la administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todas las superficies de cesión obligatoria y gratuita, para su afección a los usos previstos en el P.G.O.U.. No obstante, la Junta de Compensación y la empresa que tenga a su cargo la ejecución de las obras de urbanización podrá ocupar a este fin las superficies objeto de cesión, hasta que, una vez finalizadas las obras, éstas sean recibidas por el Excmo. Ayuntamiento de Motril.-

TÍTULO III: DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

BASE 18ª: CONCEPTO, CONTENIDO, REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN:

1) El Proyecto de Urbanización es un proyecto de obra que tiene por finalidad llevar a la práctica las previsiones sobre dotación de servicios de infraestructura urbana contenidas en el P.G.O.U. y Estudio de Detalle.-

2) Su redacción, contenido y tramitación se ajustará a lo establecido al respecto en la LOUA, RGU, y en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, así como en las Ordenanzas Municipales de Urbanización.-

3) De acuerdo con lo establecido en el artículo 175 RGU y los Estatutos, corresponde a la Junta de Compensación la redacción del Proyecto de Urbanización o cualesquiera otro de obras ordinarias, correspondiendo su aprobación a la Corporación Local.-

BASE 19ª: PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS:

Según el artículo 176.2 RGU y los Estatutos, corresponde a la Asamblea General de la Junta de Compensación decidir la forma de contratar las obras de urbanización dentro de las modalidades de adjudicación directa, concurso o concurso-subasta.-

BASE 20ª: CONTENIDO DEL CONTRATO DE OBRA:

El contrato de ejecución de obra se harán constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, los siguientes extremos:

a) Compromiso de la Empresa Constructora de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado.-

b) La obligación de la Empresa Constructora de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.-

c) Aquellos supuestos incumplimientos que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de la obra o de los plazos de ejecución.-

d) La retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta de Compensación, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra por el Excmo. Ayuntamiento de Motril.-

e) El modo y los plazos para el abono por la Junta de Compensación de las cantidades a cuenta en función de la obra realizada.-

f) Y la terminación de las obras por el contratista y la recepción de las mismas por la Junta de Compensación no se considerará perfeccionada hasta que el Excmo. Ayuntamiento de Motril acepte o recepcione las mismas, siendo hasta dicho instante responsable de mantenimiento y conservación la empresa contratista.-

BASE 21ª: FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS:

1) Tanto el importe de la redacción del Proyecto de Urbanización como los gastos de ejecución de las obras en el mismo contenidas, serán de cuenta de la Junta de Compensación, sin perjuicio de su derecho a reintegro en los supuestos contemplados en el apartado 7.-

También será de cuenta de la Junta de Compensación sufragar las cargas urbanísticas suplementarias

que pudieran gravar la U.E. PYV-5, tanto desde el P.G.O.U., como por vía de Convenios Urbanísticos, las indemnizaciones por derechos incompatibles y construcciones, plantaciones y bienes en general, así como las indemnizaciones o compensaciones económicas sustitutorias.-

2) En las partidas de ingresos de los presupuestos ordinarios o extraordinarios de la Junta de Compensación, cuya aprobación corresponde a la Asamblea General, se consignarán las cuotas que para atender a los gastos de urbanización hayan de aportar los miembros en la proporción que les corresponda. Éstos, de acuerdo con lo previsto en los Estatutos, deberán igualmente participar en las derramas extraordinarias que se decida imponer para atender gastos no previstos en los presupuestos.-

3) Para hacer frente a los gastos de urbanización la Junta de Compensación podrá además disponer, mediante su enajenación, de los terrenos que se hubiese reservado a tal fin en el Proyecto de Reparcelación.-

4) La Junta de Compensación podrá igualmente concertar créditos con garantía hipotecaria de las fincas aportadas pertenecientes a los propietarios miembros de aquélla para la realización de las obras de urbanización.-

5) Para la realización de los actos señalados en los dos números anteriores, el Presidente adoptará el acuerdo pertinente, previa aprobación de la Asamblea General, salvo dispensa acordada por ésta.-

6) Las fincas resultantes del acuerdo definitivo de Reparcelación quedarán gravadas, con carácter real, al pago de la cantidad que corresponda a cada finca en la cuenta de liquidación provisional de los gastos de urbanización del ámbito de actuación, así como al saldo definitivo que se practique en su día.-

No obstante lo anterior, podrá sustituirse la afección de cada finca o de todas en su conjunto en cualquier momento, prestando aval bancario u otra garantía suficiente por tal concepto frente al Excmo. Ayuntamiento de Motril.-

7) La Junta de Compensación podrá reintegrarse de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telefonía y red de gas, con cargo a la empresa concesionaria, en la parte que, según reglamentación de tal servicio, no tenga que correr a cargo del contratista, si es que ello fuera posible.-

8) La Junta de Compensación a través de sus órganos de gobierno y administración podrá poner a disposición de quienes ejecuten la obra urbanizadora las superficies sobre las que se vaya a ejecutar la misma, y aquellas otras que sea necesario ocupar durante su realización, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el resultado de la compensación. Esta facultad se extiende a las superficies de cesión obligatoria y durará hasta que, finalizadas las obras, estas sean recibidas por la Administración actuante.-

BASE 22ª: CESIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES:

1) La cesión de las obras de urbanización e instalaciones cuya ejecución estuviese prevista en la U.E. PYV-5 y Proyecto de Urbanización correspondiente, se efectuará por la Junta de Compensación a favor del Excmo. Ayuntamiento de Motril, cuando estén terminadas.-

2) La cesión a que alude el número anterior podrá referirse a una parte del ámbito de actuación aún cuando no se haya completado la urbanización de todo su ámbito, siempre que la parte ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable sin ninguna dependencia del resto.-

3) Las cesiones de obra, instalaciones y dotaciones a que se refiere esta Base serán formalizadas en actas que suscriban la Administración actuante y la Junta de Compensación, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 154 LOUA.-

TÍTULO IV: OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS EN ORDEN A LA URBANIZACIÓN:

BASE 23ª: APORTACIONES:

1) Los titulares de bienes y derechos integrados en la Junta de Compensación, así como, en su caso las

Empresas Urbanizadoras, vendrán obligados a realizar las aportaciones en metálico que acuerde la Asamblea General y en la forma que determine el Presidente para sufragar los costes de urbanización, con excepción de los propietarios que hayan podido quedar sujetos al régimen de Reparcelación Forzosa.-

2) La cuantía y modalidad de tales aportaciones se determinará de acuerdo con lo previsto en los Estatutos.-

BASE 24ª: PENALIZACIONES:

A quienes se demoren o desatiendan el cumplimiento de sus obligaciones en orden a las aportaciones se aplicará lo previsto en el artículo 35 de los Estatutos.-

TÍTULO V: INDEMNIZACIONES Y CUENTAS DE LIQUIDACIÓN:

BASE 25ª: DETERMINACIÓN DE CRÉDITOS:

1) Aprobada definitivamente la constitución de la Junta de Compensación y con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, el Presidente procederá a elaborar el presupuesto en el que se contendrá, entre otros, los siguientes extremos:

a) Fijación de las cuotas a satisfacer por cada miembro.-
b) Relación de compensación en efectivo metálico que en su caso proceda abonar o percibir por diferencias de adjudicación.-
c) Fijación de la forma y tiempo en que se hayan de hacer efectivos dichos créditos.-

2) Una vez que la Asamblea General haya prestado su aprobación al presupuesto, por el Presidente se procederá a su ejecución.-

BASE 26ª: BALANCE ANUAL:

1) En la Memoria y Cuentas de cada ejercicio económico, cuya formulación anual compete al Presidente y Secretario, para su aprobación posterior por la Asamblea General, deberá contenerse el Balance de Beneficios y Perdidas correspondiente a la actuación de la Junta de Compensación en el periodo a que se refieren los documentos contables.-

2) La Asamblea General podrá transferir al ejercicio económico siguiente tales resultados o bien distribuir entre los miembros de la Junta de Compensación los beneficios obtenidos o las pérdidas producidas, señalando en este segundo supuesto la forma y cuantía del pago de las cuotas extraordinarias.-

BASE 27ª: DISOLUCIÓN DE LA JUNTA:

1) Acordada la disolución de la Junta de Compensación en la forma prevista estatutariamente, deberá procederse, en su caso, a la cancelación de las obligaciones pendientes.-

2) Una vez aprobado por la Administración Actuante el acuerdo de disolución, el patrimonio común de la Junta, si lo hubiere, se distribuirá entre sus miembros en la forma prevista en los Estatutos.-

TÍTULO VI: EDIFICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES:

BASE 28ª: EDIFICACIÓN ANTICIPADA A LA URBANIZACIÓN:

1) Sobre las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, se podrá, en los términos del artículo 55.1 LOUA, solicitar licencia de edificación antes de adquieran la condición de solar, siempre que concurran los requisitos exigidos en el citado precepto.-

2) No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no este realizada totalmente o, parcialmente en los casos previstos, la urbanización que afecte a los mismos, y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica, así como las redes de alcantarillado.-

BASE 29ª: INTERVENCIÓN DE LA JUNTA:

Con carácter previo a toda solicitud de licencia municipal, el peticionario deberá dar cuenta al Presidente de la Junta de Compensación, a fin de que por el citado órgano se fijen las condiciones y garantías en orden al cumplimiento de las obligaciones económicas de cada miembro de la Junta con respecto a la misma. Todo ello, como es lógico, siempre que esas peticiones se realicen antes de la disolución de la Junta de Compensación.-

BASE 30ª: ENAJENACIÓN DE SOLARES:

El miembro de la Junta de Compensación que tuviese intención de proceder a la transmisión de los solares o parcelas resultantes que se le pudieran haber adjudicado en el Proyecto de Reparcelación, con anterioridad a la finalización de las obras de urbanización, deberá notificarlo con cinco días de antelación al Presidente de la Junta de Compensación, indicando el nombre y domicilio del adquirente, quien quedará subrogado en los derechos y obligaciones del antiguo propietario e incorporado a la Junta de Compensación, a partir del momento de la transmisión. A este fin, en la escritura pública de compraventa se hará expresa mención expresa de la afección de los terrenos, de la cuota correspondiente y de la subrogación del adquirente en las obligaciones para con la Junta de Compensación.-