

BASES Y ESTATUTOS
JUNTA DE COMPENSACIÓN
SECTOR SUNC P-N (PARQUE NORTE) DEL P.G.O.U. DE
ANTEQUERA (MÁLAGA)

2024

PROMOTOR:

PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE, S.L.U.

REDACTOR



FIRMANTE - FECHA		
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80029D7F200C1U3H1G0L7J2 en la web del Ayto. Antequera	AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 05/06/2024	
	serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración	
	Digital O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/06/2024 08:21:55	
	[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 14537 - 05/06/2024 08:21	
	[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 995 - 05/06/2024 08:21	
	ENTRADA: 202414537	
	Fecha: 05/06/2024	
	Hora: 08:21	
	Und. reg:01	



BASES DE ACTUACIÓN

Base 1. - Ámbito territorial y finalidad.

1.1. Las presentes Bases de Actuación (en adelante, también las “**Bases**”) regularán, conjuntamente con los Estatutos, las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización de los terrenos comprendidos en el ámbito del Sector SUNC P-N (PARQUE NORTE) del PGOU de Antequera (en lo sucesivo, el “**Sector**” o el “**Ámbito**”, indistintamente) mediante el sistema de actuación por compensación, según establece el planeamiento general del municipio de Antequera.

1.2. Estas Bases de Actuación regulan básicamente los compromisos relativos a la urbanización de los propietarios que asumen la promoción de la actuación, las relaciones entre éstos y de éstos con la Administración urbanística actuante y su finalidad es la de reglamentar la incorporación de los miembros a la Junta, , velar por la efectividad de la reparcelación aprobada con solidaridad en la justa distribución de beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema, entre los propietarios y, en su caso, entre estos y el agente urbanizador y procurar la efectiva ejecución de las obras de urbanización.

Base 2. - Régimen legal y reglamentario aplicable.

2.1. Las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización del ámbito del Sector SUNC P-N (PARQUE NORTE) mediante el sistema de actuación por compensación se desarrollarán por la Junta de Compensación a constituir, y se someterán a lo regulado en las presentes Bases de Actuación y sus Estatutos, conforme a lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, “**TRLS 2015**”) y el Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, en lo que le sea de aplicación, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, “**LISTA**”), el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, “**RGLISTA**”) y el resto de normativa que en sustitución o desarrollo de la misma, le sea de aplicación, con carácter supletorio en lo no previsto en las presentes Bases.

2.2. Para ejecutar la urbanización mediante el sistema de compensación se constituirá, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103 de la LISTA, la Junta de Compensación que estará integrada por los propietarios de los terrenos incluidos en el Sector que hayan suscrito o no la iniciativa o que se adhieran con posterioridad a su constitución; un representante del Ayuntamiento, como Administración actuante; y, en su caso, por empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para urbanizar en las condiciones que se determinen.

La Junta de Compensación se regirá por sus Estatutos, que se adicionan a las presentes Bases.

2.3. El establecimiento del sistema de actuación por compensación determina, con arreglo al artículo 92.3 de la LISTA, la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el Sector al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, que se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. La afección se cancelará en los términos del artículo 20 del RD 1.093/1997.

2.4. La aprobación definitiva de las presentes Bases de Actuación por la Administración actuante supone su obligado cumplimiento por parte de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras que se incorporen a la Junta de Compensación. En caso de modificación de las presentes Bases, deberá ser aprobada por la Asamblea General, con el voto de miembros que representen más del 50% de las cuotas de participación, salvo que por Ley o Reglamento se establezcan mayorías superiores y conforme al procedimiento previsto en la normativa urbanística vigente, y por la Administración actuante.

2.5. Los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito que no hayan promovido la iniciativa de la



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80029D7F200C1U3H1G0L7J2 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 05/06/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/06/2024 08:21:55
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 14537 - 05/06/2024 08:21
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 995 - 05/06/2024 08:21

ENTRADA: 202414537
Fecha: 05/06/2024
Hora: 08:21
Und. reg:01



compensación que ha dado origen al procedimiento, podrán optar por las siguientes alternativas:

a. Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación con plenitud de derechos y obligaciones, en constitución, y asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan, así como la cuota en los costes correspondientes a los expropiados y a los reparcelados por opción o forzosos. A tal efecto, podrán optar entre abonar las cantidades que por tal concepto le sean giradas o aportar, tras la Reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban de ser adjudicadas, haciendo constar su voluntad de optar entre uno u otro.

b. No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuviesen afectos a la Unidad de Ejecución.

2.6. Se seguirá el régimen de reparcelación forzosa respecto de las personas propietarias que no hayan efectuado opción alguna a la finalización del periodo de información pública del acuerdo de aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, conforme a lo establecido en el artículo 101.4 de la LISTA.

Base 3. –Valoración de las fincas aportadas.

3.1 El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de la parcela resultante en relación con la extensión total de la unidad de ejecución.

3.2 Para la tramitación de los proyectos de Estatutos y Bases de la Junta de Compensación se atenderá a las superficies de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad.

Base 4. - De los criterios de valoración de los derechos reales sobre las fincas, servidumbres y derechos personales que les afecten.

Si bien el Proyecto de Reparcelación del ámbito está aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad, en caso de reparcelación forzosa o modificación del proyecto, los criterios de valoración son los que establece la Ley y en cualquier caso los derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas se valorarán, a los efectos de su modificación o extinción, según proceda, con arreglo a los disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismo y, en particular, a los artículos 42 y 45 de la Ley de Expropiación Forzosa; subsidiariamente, según las normas del Derecho Civil que regule la institución y, en su defecto, por las establecidas para los impuestos de sucesiones, transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados. Ello, no obstante, la asamblea general podrá acordar la aplicación de otros criterios.

Base 5. - De los criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse.

Conforme a lo indicado en la base anterior, si bien el Proyecto de Reparcelación del ámbito está aprobado e inscrito, en caso de reparcelación forzosa o modificación del proyecto, los criterios de valoración son los que establece la Ley y en cualquier caso deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios de valoración:

5.1. Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y otros elementos que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propietario o titular interesado, con cargo al Proyecto, en concepto de gastos de urbanización. La valoración se hará con arreglo a las normas contenidas en la LISTA, el TRLS 2015, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, la Ley de Expropiación Forzosa y el resto de normativa que, en desarrollo o sustitución de la misma, le sea de aplicación.

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



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80029D7F200C1U3H1G0L7J2 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 05/06/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/06/2024 08:21:55
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 14537 - 05/06/2024 08:21
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 995 - 05/06/2024 08:21

ENTRADA: 202414537
Fecha: 05/06/2024
Hora: 08:21
Und. reg:01



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

Base 6. - De los criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras.

6.1. En cualquier momento podrán incorporarse a la Junta de Compensación empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios de la gestión urbanística, aportando total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización.

6.2. En caso de estar constituida la Junta de Compensación, para la incorporación de la empresa urbanizadora se estará a lo siguiente:

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

b) La participación de la empresa urbanizadora disminuirá proporcionalmente la de los miembros de la Junta, ostentando la empresa los derechos previstos en los estatutos.

c) La empresa urbanizadora deberá garantizar la correcta ejecución de las obras mediante las cauciones que de acuerdo con los estatutos se establezcan.

Base 7. - De los criterios de valoración de las fincas resultantes.

7.1. La valoración de las fincas resultantes deberá ajustarse a criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

7.2. De no mediar acuerdo entre los propietarios para la valoración de las fincas resultantes, se estará a las normas contenidas en la LISTA, las disposiciones contenidas en el TRLS 2015, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, y el resto de normativa que, en desarrollo o sustitución de la misma, le sea de aplicación, junto con las presentes Bases de Actuación.

Base 8. - De las reglas para la adjudicación de fincas resultantes en caso de modificación del Proyecto de Reparcelación.

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

8.2. Procederá la reparcelación económica, en los siguientes casos:

a) Cuando circunstancias derivadas de las edificaciones o construcciones existentes o de índole similar hagan impracticable o de muy difícil realización la redistribución de terrenos, en todo o parte del ámbito de actuación o de la unidad de ejecución, la reparcelación se podrá limitar a establecer, para dichos terrenos, las correspondientes indemnizaciones económicas sustitutorias con las rectificaciones de configuración y linderos que procedan

b) Aun no concurriendo dichas circunstancias, podrá procederse de igual modo cuando así lo acepten los propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie total del ámbito de actuación o unidad de ejecución, con la finalidad de evitar la constitución de proindivisos.

8.3. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80029D7F200C1U3H1G0L7J2 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 05/06/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/06/2024 08:21:55 [RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 14537 - 05/06/2024 08:21 [RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 995 - 05/06/2024 08:21

ENTRADA: 202414537
Fecha: 05/06/2024
Hora: 08:21
Und. reg:01



adjudiquen fincas independientes, por no alcanzar superficies inferiores a la parcela mínima edificable, o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento, la adjudicación se sustituirá por una indemnización en metálico.

8.4. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación de propietarios de fincas en las que existan construcciones compatibles con el mismo instrumento de planeamiento en ejecución.

8.5. Toda la superficie que con arreglo a la ordenación pormenorizada sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable, deberá ser objeto de adjudicación, de forma independiente o en cuotas indivisas, siendo válida también la adjudicación a la propia Junta.

8.6. Cuando se hubiere acordado que el pago por la aportación de empresa urbanizadora incorporada a la Junta se efectúe en solares o fincas resultantes, éstas se adjudicarán libres de cargas y gravámenes, salvo que se acordare la afectación de algunas de las mismas a la correcta ejecución de las obras. Tal circunstancia deberá tenerse en cuenta en la contratación de la obra.

Base 9. - De los criterios para la valoración y fijación del precio de venta a terceros de los inmuebles propiedad de la Junta.

9.1 En el supuesto de que la Junta de Compensación sea eventualmente la titular dominical total o en indiviso de una de las fincas de resultado del ámbito, aquella, con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización e indemnizaciones que procedan, podrá enajenarla, en todo o en parte. El adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al titular primitivo del terreno en relación con la Junta de Compensación atendida la proporción de los terrenos adquiridos, respecto de la superficie total aportada por los miembros de la Junta.

9.2. Cuando la Junta de Compensación disponga libremente de los terrenos propiedad de la misma, o para los casos de que quede facultada para la construcción de inmuebles, la valoración de los mismos y fijación del precio de venta se determinará mediante acuerdo mayoritario de los socios en Asamblea General que deberá ajustarse a criterios objetivos de valoración.

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

Base 10. - De los supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación.

10.1. Las posibles compensaciones en metálico por las diferencias de adjudicación han sido valoradas en el Proyecto de Reparcelación. Asimismo, es en dicho proyecto donde se decide en relación a las posibles solicitudes de pago de las cuotas de urbanización por medio de cesión de terrenos edificables, que pudiera plantearse por miembros de la Junta.

Base 11. –Reparcelación forzosa y supuesto de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

11.1. La reparcelación forzosa implica la compensación de los costes de urbanización imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente.

11.2. El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la legislación urbanística, habilitará para:

a) Aplicar la Reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables. Estando el Proyecto de Reparcelación ya aprobado, tal Reparcelación forzosa se realizará mediante operación jurídica complementaria que se tramitará conforme al procedimiento de tramitación del proyecto de reparcelación.

b) Expropiar, en otro caso, sus derechos a favor de la Junta, que tendrá la condición de beneficiaria.

11.3. La Administración Actuante, oídos la Junta de Compensación y el interesado, determinará la



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80029D7F200C1U3H1G0L7J2 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 05/06/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/06/2024 08:21:55
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 14537 - 05/06/2024 08:21
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 995 - 05/06/2024 08:21

ENTRADA: 202414537
Fecha: 05/06/2024
Hora: 08:21
Und. reg:01



existencia del referido incumplimiento de deberes y resolverá conforme a la normativa aplicable.

11.4. Además de lo anterior, cuando el incumplimiento consista en el impago de las cuotas de urbanización aprobadas por la Asamblea General podrá solicitar instar a la administración actuante el cobro de la deuda por la vía de apremio o, en su caso, la reclamación judicial ante los tribunales ordinarios.

Base 12. De la forma y plazos en que los miembros de la Junta han de realizar las aportaciones a la misma.

12.1. Salvo aquellos propietarios que hayan optado por la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a la parte de los costes de urbanización que les sean imputables, todos los miembros de la Junta de Compensación vienen obligados a pagar las cuotas ordinarias o extraordinarias, en forma y plazo previstos en los Estatutos conforme a las cuotas de participación aprobadas en el Proyecto de Reparcelación.

12.2. El ingreso de las cantidades a satisfacer por los juntacompensantes acordado en Asamblea General se realizará en el plazo de un 1 mes, desde la notificación de requerimiento de pago expreso, junto la remisión de la factura correspondiente, por parte del órgano competente según el procedimiento establecido en los Estatutos. No obstante, lo anterior, la Asamblea General podrá determinar un plazo superior, así como la forma y condiciones de pago de aquéllas.

12.3. Transcurrido dicho plazo de 1 mes o, en su caso, el plazo acordado en Asamblea General, el socio moroso incurrirá en un recargo por mora equivalente al interés legal más 2 puntos, según el procedimiento establecido en los Estatutos

12.4. Finalizado el periodo voluntario de pago, se practicará requerimiento de pago por plazo de 15 días hábiles y trascurrido el mismo quedará expedita la vía de apremio contra el miembro moroso, la reclamación judicial ante los Tribunales Ordinarios, la reparcelación forzosa o la expropiación a favor de la Junta de Compensación.

Base 13. - Del procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

13.1. La contratación para la ejecución de las obras se llevará a cabo por la Junta de Compensación con la empresa o empresas que se determinen en virtud de acuerdo de sus órganos de gobierno mediante un procedimiento negociado que garantizará los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, igualdad y no discriminación recogidos en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

13.2. La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta de Compensación, con los requisitos y efectos señalados en los Estatutos y Bases de Actuación.

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

- El compromiso de la empresa adjudicataria de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de Urbanización debidamente aprobado y en los plazos fijados.
- La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante, y de los órganos de gobierno de la Junta de Compensación, en caso de ser necesario.
- Aquellos supuestos de incumplimiento que pueden dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características de las obras o de los plazos de ejecución.
- El modo y plazos para el abono por la Junta del de cantidades a cuenta de la obra realizada.
- La retención que de cada pago parcial, a cuenta, haya de efectuar la Junta en garantía de la correcta ejecución de las obras, retenciones que no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra por la Administración actuante.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80029D7F200C1U3H1G0L7J2 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 05/06/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/06/2024 08:21:55 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 14537 - 05/06/2024 08:21 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 995 - 05/06/2024 08:21

ENTRADA: 202414537
Fecha: 05/06/2024
Hora: 08:21
Und. reg:01



Base 14. - Financiación de las obras de urbanización.

14.1. Además de las cuotas que deberán abonar los miembros de la Junta, los créditos y otras fuentes de financiación previstas en los Estatutos, la Junta podrá disponer, mediante su enajenación, de los terrenos que, en su caso, se hubiesen reservado con este fin en el Proyecto de Reparcelación.

14.2. Las fincas resultantes quedarán gravadas, con carácter real, en garantía del pago de los gastos de urbanización, por la cantidad que a cada una de ellas corresponda en la cuenta de liquidación provisional, y en su día, en la cuenta de liquidación definitiva, según lo establecido en el artículo 161.1.d) RGLISTA, así como por los importes reflejados en el proyecto de reparcelación por su participación en los costes de infraestructuras de sistemas generales.

14.3. Esta afección se podrá cancelar a instancia de parte interesada mediante certificación de la Administración Actuante por la que se acredite estar pagados totalmente los costes de urbanización.

Base 15 - Cesión de las obras de urbanización.

15.1. La cesión de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones ejecutadas sobre los terrenos que deban ser adjudicados al Ayuntamiento, se efectuarán por la Junta de Compensación en favor de la Administración actuante, conforme al procedimiento establecido en el apartado 3º del artículo 97 de la LISTA.

15.2. Dicha recepción podrá ser parcial, siempre que se refieran a aquellas partes de las obras susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público, según lo establecido en el correspondiente instrumento de planeamiento y conforme a lo previsto en el artículo 97, apartado 2º de la LISTA.

Base 16. - Del momento en que puedan edificarse los solares aportados o adjudicados por la Junta, por los propietarios o por empresas urbanizadoras.

16.1. En lo relativo al momento y condiciones en que puedan edificarse los solares resultantes por sus adjudicatarios se estará, en todo caso, a las normas referentes al ejercicio de la facultad de edificar establecidas en el artículo 134 LISTA.

16.2. Los miembros de la Junta de Compensación que soliciten licencias de edificación y la primera ocupación, deberán acreditar a la Administración Actuante mediante certificación expedida por el Secretario de estar al corriente en el pago de sus obligaciones.

16.3. La Junta de Compensación podrá exigir a los propietarios que inicien obras de edificación de forma simultánea a la urbanización de los terrenos, la prestación de aval y/o garantías suficientes que permitan reparar los desperfectos que pudieran producirse en las obras de urbanización y cuantas condiciones y las garantías sean necesarias para asegurar el cumplimiento de las obligaciones económicas hasta la liquidación final de la entidad.

Base 17. - Oferta de adquisición a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa, de los terrenos de su titularidad.

Se formula oferta de adquisición, a razón de 59,81 € por unidad de aprovechamiento, a aquellos propietarios que así lo manifiesten durante el trámite de información pública, tras la aprobación inicial de los Estatutos y las Bases de Actuación. Dicha oferta está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones:

-Forma de pago: Al momento de formalizar el documento público de transmisión.

-Plazo del otorgamiento de escritura: 30 días hábiles desde la comunicación formal.

-Los terrenos serán adquiridos como cuerpo cierto con cuantos derechos y obligaciones les sean inherentes.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80029D7F200C1U3H1G0L7J2 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 05/06/2024 serialNumber=S2833002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/06/2024 08:21:55 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 14537 - 05/06/2024 08:21 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 995 - 05/06/2024 08:21

ENTRADA: 202414537
Fecha: 05/06/2024
Hora: 08:21
Und. reg:01



Base 18. – Presupuesto estimado de gastos de urbanización.

Los costes de urbanización son estimados en tres millones ochocientos ochenta mil novecientos veinte euros con sesenta y cinco céntimos (3.880.920,65 euros) conforme a lo previsto de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación. Dicho importe deberá actualizarse con arreglo al importe definitivo que se establezca en el proyecto de urbanización y cualquier otro gasto que deba aprobarse hasta la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva del proyecto de reparcelación.

Base 19.- Oferta de compensación de costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables, aplicándose igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.

19.1. Los propietarios que así lo soliciten durante el período de información pública de los estatutos y bases de actuación podrán compensar los costes de urbanización y gestión que se generen mediante cesión de aprovechamiento, a razón de 59,81 € por unidad de aprovechamiento. El propietario que elija esta opción recibirá las unidades de aprovechamiento subjetivo resultantes de la compensación, en función del suelo bruto aportado. En este caso, las parcelas adjudicadas estarán libres de cualquier afección de carácter urbanístico. Esta compensación se realizará mediante la modificación del Proyecto de Reparcelación.

19.2. Esta misma compensación se aplicará a los propietarios que queden sujetos a reparcelación forzosa en los supuestos previstos en las presentes Bases.

Base 20. – Justificación de la solvencia de la iniciativa y garantías económicas para el desarrollo de los trabajos.

20.1. El promotor de la presente iniciativa garantiza la solvencia económica de la iniciativa como propietario de terrenos que superan el 50% del ámbito.

20.2 El promotor de la actuación ofrece aportar, en los términos que por el Ayuntamiento se determine, garantías económicas para el desarrollo de los trabajos equivalentes al 7% de los costes de urbanización y anticipar los que procedan que sean objeto de la actividad a desarrollar, previamente al inicio de las obras de urbanización. Dicha garantía quedará depositada junto con la escritura de constitución, con carácter previo a aprobación definitiva, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 132.7 RLISTA.

20.3. El Promotor de la iniciativa se compromete al cumplimiento de los compromisos específicos sobre los plazos de ejecución totales y parciales establecidos por el planeamiento.

Base 21. Forma de exacción de las cuotas de conservación.

Hasta tanto se produzca la recepción, expresa o tácita, de las obras por el Ayuntamiento, la conservación de la urbanización corre a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma, aplicable a la distribución de beneficios y cargas, para el pago de cuotas de conservación.

La exacción de las cuotas de conservación que procedieren hasta la disolución de la Junta será en su caso reglamentada por la Asamblea General con idéntico tratamiento que el resto de las cuotas de urbanización.

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



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80029D7F200C1U3H1G0L7J2 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 05/06/2024
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/06/2024 08:21:55
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 14537 - 05/06/2024 08:21
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 995 - 05/06/2024 08:21

ENTRADA: 202414537
 Fecha: 05/06/2024
 Hora: 08:21
 Und. reg:01



ESTATUTOS

TÍTULO I

De la denominación, ámbito, objeto, domicilio y duración

Artículo 1. Denominación.

Se constituye la “Junta de Compensación del Sector SUNC P-N (PARQUE NORTE) del PGOU de Antequera” (en lo sucesivo, la “**Junta de Compensación**” o indistintamente, la “**Junta**”) como entidad urbanística colaboradora para la ejecución y el desarrollo de las actuaciones de transformación urbanísticas prevista en el planeamiento, que se regirá por lo dispuesto en los presentes Estatutos y las Bases de Actuación, conforme a lo establecido en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, “**TRLS 2015**”) y el Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, en lo que le sea de aplicación, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, “**LISTA**”), el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, “**RGLISTA**”) y demás disposiciones legales vigentes que resulten de aplicación.

Artículo 2. Naturaleza.

1.- La Junta de Compensación tendrá naturaleza jurídica administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquélla sin más limitaciones que las que puedan establecerse en los presentes Estatutos y la Administración actuante.

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

3.- La transmisión a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, ya se ha producido con la aprobación definitiva del proyecto de parcelación.

Artículo 3. Domicilio.

1.- Se establece el domicilio en Málaga, Calle Monseñor Carrillo Rubio, nº 4 Local (antes 8). 29007-Málaga.

2.- La Asamblea General podrá trasladar dicho domicilio dentro del término municipal, debiendo poner el correspondiente acuerdo en conocimiento de la Administración Actuante.

Artículo 4. Delimitación.

El ámbito de actuación de la Junta de Compensación será el definido en la ordenación del Sector SUNC P-N (PARQUE NORTE) del PGOU de Antequera.

Artículo 5. Órgano urbanístico.

1.- La Junta actuará bajo el control y tutela del Excmo. Ayuntamiento de Antequera a quien corresponderá la aprobación del Proyecto de Bases de Actuación y los Estatutos de funcionamiento interno, así como de las modificaciones de los mismos que fueran necesarias, a propuesta de la Junta.

2.- Un representante de la Administración actuante formará parte con voz, pero sin voto, de la Asamblea General y del Consejo Rector de la Junta.

3.- El Ayuntamiento de Antequera será competente para conocer del recurso de alzada previsto en el Artículo 34 de los Estatutos que se interpongan contra los acuerdos de la Junta de Compensación.



FIRMANTE - FECHA



4.- Los asociados podrán impugnar los acuerdos de la Junta de Compensación cuando impliquen infracción de la legalidad establecida por la normativa urbanística general o infracción de lo dispuesto en las Bases de actuación y Estatutos de la Junta y no hayan votado expresamente a favor de los mismos.

Artículo 6. Objeto y fines.

1.- El objeto de la Junta de Compensación es llevar a cabo la actividad de gestión y ejecución urbanística en el Sector SUNC P-N (Parque Norte) lo que comporta velar por la efectividad de la reparcelación aprobada en la justa distribución de beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema, entre los propietarios y procurar la efectiva ejecución de las obras de urbanización.

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

- a) Adquirir, poseer y enajenar bienes, así como suscribir toda clase de contratos y concertar créditos, así como la emisión de títulos para la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos afectados.
- b) Solicitar al Ayuntamiento de Antequera el ejercicio de la expropiación forzosa a favor de la Junta, respecto de los propietarios que lo hayan solicitado, así como de aquellos propietarios que incumplan las obligaciones contraídas a tenor de lo establecido en el artículo 101.4 de la LISTA.
- c) La gestión y defensa de los intereses comunes de los componentes de la Junta de Compensación ante cualesquiera autoridades y organismos de la administración del Estado, autonomía o municipio, así como ante los jueces y tribunales, en todos los grados y jurisdicciones, y los particulares.
- d) La solicitud de beneficios fiscales urbanísticos previstos en el artículo 103.5 LISTA.
- e) En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según los textos legales vigentes. Y entre otros, hacer cesiones al Ayuntamiento, adquirir y enajenar bienes.

3.- La Junta de Compensación aportará y transmitirá al Ayuntamiento de Antequera, en pleno dominio y libre de cargas, todos los terrenos conforme a las previsiones de la LISTA y las obras e instalaciones de la urbanización que deban ejecutar a su costa y que formen parte de los bienes que deben cederse por ministerio de la Ley.

4.- Los propietarios constituidos como tal Junta de Compensación, ejecutarán el reparto de las parcelas edificables que resulten con arreglo a los criterios establecidos en las Bases de Actuación y en la legislación que le sea de aplicación.

5.- Para el cumplimiento de los fines de la Junta, se determinan con carácter enunciativo y no limitativo las siguientes actividades:

- a) La agrupación de las fincas comprendidas dentro del Plan que se ejecuta, que quedan afectas al resultado de la gestión común con la finalidad de realizar la reparcelación de terrenos.
- b) Redactar e impulsar la tramitación de cuantos documentos sean precisos para dar cumplimiento a lo exigido por la LISTA y su reglamento, en aras de llevar a efecto el Proyecto de Urbanización, y en su caso, modificar el Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con los presentes estatutos y bases de actuación que los complementan.
- c) El costeamiento íntegro de las obras de urbanización previstas en el respectivo proyecto.
- d) La cesión gratuita de los terrenos destinados, en su caso, al uso público por el Plan, tales como viales, parques y jardines, equipamiento escolar, social, deportivo, así como los que legalmente procedan ceder de forma obligatoria y gratuita al Excmo. Ayuntamiento de Antequera conforme se establece en el Proyecto de Reparcelación aprobado.
- e) Realizar en la forma prevista en estos Estatutos, la adjudicación de las parcelas edificables que resultaren de la reparcelación entre los asociados integrados en la Junta. Dichas parcelas serán inscritas en el Registro de la Propiedad de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística y en la legislación hipotecaria.
- f) Acogerse a los beneficios de la LISTA y disposiciones que pudieran dictarse, adquiriendo en ese caso, los compromisos que resultaren necesarios y convenientes para su obtención o disfrute.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80029D7F200C1U3H1G0L7J2 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 05/06/2024
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/06/2024 08:21:55
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 14537 - 05/06/2024 08:21
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 995 - 05/06/2024 08:21

ENTRADA: 202414537
 Fecha: 05/06/2024
 Hora: 08:21
 Und. reg:01



- g) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la vía de apremio, para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.
- h) La gestión y defensa de los intereses comunes de los asociados en la Junta ante cualquier autoridad u organismo público, tribunales y particulares.
- i) El ejercicio del derecho a exigir el reintegro de los gastos de instalación de las redes de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestaren dichos servicios, salvo en la parte que, según su reglamentación, deban contribuir los usuarios.
- j) En general, el ejercicio de cuantas actividades y derechos, a juicio de sus órganos, resulten convenientes para la mejor realización de sus fines de conformidad con la legislación vigente.

Artículo 7. Duración.

La Junta de Compensación tendrá la duración exigida para el cumplimiento de los fines de la misma, sin perjuicio de lo dispuesto en estos Estatutos, incluyendo el plazo de garantía que se iniciará una vez que se recepciones la urbanización.

TÍTULO II

De los miembros de la entidad, derechos y obligaciones

Artículo 8. Composición de la Junta de Compensación.

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

- a) Los propietarios del suelo incluido en la unidad de ejecución.
- b) Los propietarios del suelo exterior a la unidad de ejecución ocupado para la ejecución de sistemas generales que hayan de hacer efectivos sus derechos en la misma.
- c) Las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para urbanizar el suelo de la unidad de ejecución, siempre y cuando esta incorporación sea aprobada en Asamblea General. La empresa urbanizadora, en su caso, estará representada por una sola persona.
- d) Un representante de la administración actuante.

2.- Conforme a los artículos 92.3 LISTA y 212.7 RGLISTA, la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de Compensación y sus propietarios a la observación de estos Estatutos y de las Bases de Actuación.

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

4.- Los terrenos de aquellos propietarios que al tiempo de adquisición por la Junta de personalidad jurídica no se hallen adheridos al sistema de actuación, serán reparcelados forzosamente o, en su caso, expropiados a favor de la Junta de Compensación que tendrá la condición de beneficiaria.

5.- La transmisión de los terrenos por algún miembro de la Junta llevará consigo la subrogación de los derechos y obligaciones del causante, entendiéndose incorporado el adquirente a la entidad a partir del momento de la transmisión. Dicha transmisión deberá ser notificada a la Junta de Compensación conforme a lo dispuesto en el apartado 1º, letra f del artículo 15 de los presentes Estatutos. En el documento público de escritura pública de compraventa que se suscriba se hará mención de la afectación de los terrenos, de la cuota de participación en la Junta y de la subrogación real.

Artículo 9. Clase de socios.

1.- Los socios de la Junta de Compensación podrán ser fundadores o adheridos en atención al momento de su ingreso, teniendo todos ellos, una vez incorporados a la Junta, los mismos derechos y obligaciones, y sin que las condiciones o requisitos para la incorporación a aquella sea más gravosa para unos que para otros propietarios en virtud de lo preceptuado en el artículo 131.4.e) RGLISTA.



2.- Serán socios fundadores los propietarios que hubieren firmado la solicitud de aprobación de estos Estatutos y de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

3.- Serán socios adheridos las personas físicas o jurídicas recogidas en el artículo 8, que se incorporen a la Junta de Compensación dentro del plazo fijado al efecto.

Artículo 10. Cuotas sociales.

La participación de los socios de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes, así como la determinación de las parcelas resultantes que han de ser adjudicadas a cada uno de aquellos, vendrá definida por su cuota de participación fijada en el Proyecto de Reparcelación.

Artículo 11. Derechos de los miembros de la Junta de Compensación.

Los miembros de la Junta tendrán los siguientes derechos:

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 12. Obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

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

a. Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.

b. Entregar al Consejo Rector en el plazo de un mes, a contar de la fecha de su incorporación a la Junta de Compensación, los documentos acreditativos de su titularidad según lo dispuesto en las Bases de Actuación. Si los terrenos estuviesen gravados, deberá acompañarse relación de los nombres y domicilio de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.

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

d. Determinar un domicilio y una dirección de correo electrónico a efecto de notificaciones, mediante documento a presentar en la Secretaría de la Junta, los cuales, así como sus modificaciones ulteriores, se harán constar en un libro-registro que a tal efecto se llevará en la Secretaría de la Junta, reputándose bien practicada cualquier comunicación que se dirija al domicilio declarado por el socio.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80029D7F200C1U3H1G0L7J2 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 05/06/2024
 serialNumber=S2833002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/06/2024 08:21:55
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 14537 - 05/06/2024 08:21
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 995 - 05/06/2024 08:21

ENTRADA: 202414537
 Fecha: 05/06/2024
 Hora: 08:21
 Und. reg:01



- e. Satisfacer y responder puntualmente a las cantidades y garantías prestadas que sean necesarias para atender a los gastos de la Junta de Compensación en función de la cuota que le hubiere sido atribuida y en el modo y plazos fijados por la Asamblea General.
- f. Notificar las condiciones de la transmisión de sus terrenos o de sus derechos en la Junta en el plazo máximo de cinco días a contar desde la transmisión, así como cualquier incidencia que pudiera afectar a sus terrenos o a su libre disposición sobre los mismos.
- g. Permitir la ocupación de sus fincas, sean aportadas o resultantes, para la ejecución de las obras de urbanización.
- h. Someter al Consejo Rector, con carácter previo al ejercicio de las acciones jurisdiccionales correspondientes, las diferencias con otros socios de la Junta de Compensación en la determinación de los derechos respectivos, solicitando los informes y dictámenes que considere procedente.

2.- Los cotitulares de una finca habrán de designar en documento fehaciente a una sola persona con amplias facultades para el ejercicio de las de asociado, con expresión del correspondiente domicilio o dirección de correo electrónico a efecto de notificaciones, respondiendo solidariamente frente a la entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designasen representante en el plazo que al efecto señale, se designará por el órgano tutelar, entre los cotitulares a petición de la Junta. El designado en este caso, ejercerá sus funciones interinamente hasta nueva designación por los propios interesados.

3.- Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

4.- En caso de que alguna de las fincas incluidas en la unidad de ejecución pertenezca en nuda propiedad a una persona y el usufructo o cualquier otro derecho real limitativo del dominio a otra, la cualidad de asociado a la Junta de Compensación corresponderá al nudo propietario, siendo de su cuenta el pago de las aportaciones en función de la cuota correspondientes.

Artículo 13. Incumplimiento por parte de los miembros de la Junta.

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

a) Aplicar la Reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables. Si el Proyecto de Reparcelación ya estuviera aprobado, tal Reparcelación forzosa se realizará mediante operación jurídica complementaria que requerirá acuerdo de la Asamblea con las mayorías previstas por la LISTA para la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

b) Expropiar, en otro caso, sus derechos a favor de la Junta, que tendrá la condición de beneficiaria.

2.- Cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas, la Junta de Compensación podrá optar entre solicitar a la administración actuante la Reparcelación forzosa, la aplicación de la expropiación al socio moroso o interesar de la misma el cobro de la deuda por la vía de apremio o reclamación judicial si procede.

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

4.- El procedimiento de expropiación será el establecido en la legislación urbanística, para actuaciones aisladas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80029D7F200C1U3H1G0L7J2 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 05/06/2024 serialNumber=S2833002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/06/2024 08:21:55 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 14537 - 05/06/2024 08:21 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 995 - 05/06/2024 08:21

ENTRADA: 202414537
Fecha: 05/06/2024
Hora: 08:21
Und. reg:01



TÍTULO III
De los órganos de gobierno

Artículo 14. Órganos de gobierno.

- 1.- Los órganos de gobierno de la Junta de Compensación serán la Asamblea General y el Consejo Rector.
- 2.- También ostentarán facultades, el Presidente y el Secretario, y en caso de que el cargo lo ostente una persona jurídica bastará la designación de la persona o personas físicas que deban ocupar el cargo para el cual fueran propuestos.

Capítulo 1
La Asamblea General

Artículo 15. Fase constitutiva.

- 1.- Dentro del plazo establecido en el acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos y, en todo caso, en el plazo de 1 mes desde la misma, los promotores del establecimiento del sistema de actuación convocarán a los propietarios en Asamblea General Constituyente ante Notario, a fin de constituir la Junta de Compensación y designar a los miembros del órgano rector, para lo cual se citarán a los propietarios mediante burofax o carta certificada, con una antelación mínima de 10 días hábiles a la fecha prevista de celebración con expresión del lugar y objeto de la misma.
- 2.- La Asamblea General constituyente quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurra a ella los miembros que representen el 100% de las cuotas de participación. En segunda convocatoria, media hora después, quedará constituida sin sujeción a quórum alguno. Formará parte de dicha Asamblea, con voz, pero sin voto, el representante de la administración actuante a que se refiere el Artículo 103.1 LISTA.
- 3.- Los acuerdos requerirán el voto favorable de más del 50% de las cuotas de los miembros de la Junta. Todos los asociados, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión, quedan sometidos a los acuerdos válidamente adoptados, sin perjuicio de las acciones pertinentes.
- 4.- De lo acaecido en la Asamblea General Constitutiva se levantará acta de la sesión, que habrá de ser aprobada en la misma reunión y además del acuerdo de constitución, contendrá los pormenores previstos en el apartado 6 del Artículo 132 RGLISTA.
- 5.- Los interesados que no otorguen la escritura de constitución, podrán consentir su incorporación mediante escritura o, en su caso diligencia de adhesión para lo cual se practicará diligencia de notificación por el Notario autorizante de la escritura de constitución otorgando el plazo de 1 mes para que manifiesten su adhesión, con expresa advertencia de la aplicación de la reparcelación forzosa.

Artículo 16. Naturaleza y atribuciones.

- 1.- La Asamblea General es el órgano deliberadamente supremo de la Junta de Compensación, y estará compuesta por todos los miembros de la Junta de Compensación, socios fundadores o adheridos, con la participación definida en el artículo 10 de estos Estatutos, calculada conforme a los criterios recogidos en la Base de Actuación 3ª, quedando obligados todos los socios al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de las acciones jurisdiccionales pertinentes.
- 2.- Se podrá convocar con carácter ordinario y extraordinario.
- 3.- Será competente para deliberar y resolver las siguientes materias:
 - a) Propuesta de modificación de Estatutos a aprobar por la Administración Actuante.
 - b) Nombramiento y cese de las personas encargadas de gobierno y administración de la Junta, así como, la designación, en su caso de los asociados Auditores de Cuentas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80029D7F200C1U3H1G0L7J2 en la web del Ayto. Antequera	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202414537
	AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 05/06/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/06/2024 08:21:55 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 14537 - 05/06/2024 08:21 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 995 - 05/06/2024 08:21	Fecha: 05/06/2024 Hora: 08:21 Und. reg:01



- c) Aprobar el Proyecto de Reparcelación con la distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento entre los asociados conforme a las Bases de Actuación; la adjudicación de las parcelas resultantes de la reparcelación y cesiones obligatorias tras lo cual se elevará dicho documento para su ratificación por la Administración Actuante, conforme al procedimiento establecido en la LISTA y demás disposiciones aplicables y aquellas que les sustituyan.
- d) Aprobación en su caso de la Memoria, Balances y Cuentas del ejercicio anterior.
- e) Aprobación, en su caso, de los Presupuestos de Gastos e Inversiones para el ejercicio correspondiente.
- f) Fijación de medios económicos y cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias a satisfacer por los asociados.
- g) Contratación de créditos para la realización de las obras de urbanización con garantías hipotecarias de los terrenos incluidos en el Sector.
- h) Ejecución por gestión privada de las obras de urbanización.
- i) Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras.
- j) Edificación de los solares resultantes.
- k) Censura de la gestión del Consejo Rector.
- l) Deliberar sobre los asuntos propuestos por el Consejo Rector.
- m) Propuesta de disolución de la Entidad, aprobación de la Cuenta de Liquidación Definitiva y remisión a la Administración para su ratificación.
- n) Cualesquiera otros asuntos que afecten con carácter relevante a la vida de la Entidad y no hubiesen sido atribuidos al Consejo Rector.

Artículo 17. La Asamblea General ordinaria.

La Asamblea General ordinaria se reunirá con carácter ordinario dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio económico, que coincidirá con el año natural, para censurar la gestión común y aprobar, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior; aprobar el presupuesto del ejercicio económico siguiente, fijando las cuotas correspondientes y las cantidades a satisfacer por los socios, así como su forma de ingreso y condiciones y, en su caso, designar y remover a los miembros del Consejo Rector.

Artículo 18. La Asamblea General extraordinaria.

- 1.- Toda reunión de Asamblea General que no sea la señalada en el artículo anterior, tendrá la consideración de Asamblea General extraordinaria.
- 2.- La Asamblea General extraordinaria se reunirá cuando el Consejo Rector lo estime conveniente a los intereses comunes, o cuando lo soliciten los socios que representen, al menos, el 20 por 100 de las cuotas definidas en el artículo 10 de estos estatutos, debiendo expresar en la solicitud los asuntos a tratar.
- 3.- Asimismo, deberá celebrarse Asamblea General Extraordinaria en el plazo de 1 mes cuando el Consejo Rector sea instado para ello por la Administración actuante, pudiendo en caso contrario, ser convocada dicha Asamblea por la propia Administración.

Artículo 19. Convocatoria.

- 1.- Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria y extraordinaria, serán convocadas por el presidente del Consejo Rector, mediante burofax, carta remitida por correo certificado, correo electrónico o a través de cualquier otro medio que garantice su recepción, con al menos cuatro días hábiles de antelación, a la fecha que haya de celebrarse.
- 2.- La convocatoria señalará lugar, día, hora de la reunión, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General. En cualquier caso, sólo se adoptarán acuerdos en relación con aquellas materias incluidas en el orden del día, sin perjuicio de la introducción de aquellos otros cuya resolución se declare urgente.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80029D7F200C1U3H1G0L7J2 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA		ENTRADA: 202414537
AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA- SELLO AYTO. ANTEQUERA - 05/06/2024		Fecha: 05/06/2024
serialNumber=S2833002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/06/2024 08:21:55		Hora: 08:21
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 14537 - 05/06/2024 08:21		Und. reg:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 995 - 05/06/2024 08:21		



3.- La Asamblea General se celebrará bien acudiendo al lugar en que vaya a celebrarse la reunión o bien por medios telemáticos, indicándolo así en la convocatoria, en el lugar y que se hallen conectados con aquel por sistemas de videoconferencia u otros medios telemáticos que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes y la permanente comunicación entre ellos. Los asistentes a cualquiera de los lugares así determinados en la convocatoria se considerarán como asistentes a una única reunión, que se entenderá celebrada donde radique el lugar principal.

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

5.- La celebración de las asambleas extraordinarias, a petición de los socios en la forma dispuesta en el artículo 18 de estos estatutos, habrá de ser acordada por el Consejo Rector dentro de los 10 días hábiles siguientes al requerimiento practicado, y la reunión deberá tener lugar en el plazo de 1 mes siguiente a dicho requerimiento.

Artículo 20. Constitución y quorum.

1.- La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, por sí o representada, más del 50% de las cuotas definidas en el artículo 10 de estos estatutos. Transcurrida una media hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes.

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

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

Artículo 21. Régimen de sesiones.

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

2.- Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas, presentes o representadas, computándose las participaciones en la forma señalada en el artículo 10 de los estatutos. En caso de empate, se dirimirá por el voto de calidad al presidente.

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

4.- Los acuerdos de modificaciones de los estatutos de la Junta de Compensación, cese de los miembros del Consejo Rector, señalamiento de cuotas, rectificación de éstas y disolución de la propia Junta, requerirán, en todo caso, el voto favorable de socios que representen más del 50% de las cuotas de participación presentes o representadas. De igual forma, la aprobación del Proyecto de Reparcelación y de la cuenta de liquidación definitiva requerirá el voto favorable de los miembros que representen más del cincuenta por ciento de las cuotas de participación o representación.

5.- En caso de no obtener esta mayoría, el Presidente convocará, dentro de los términos del artículo 18 y en el plazo de 10 días hábiles, una nueva Asamblea con carácter de extraordinaria cuyo orden del día será el acuerdo no conseguido, bastando la mayoría simple del número 2 de este artículo.

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



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80029D7F200C1U3H1G0L7J2 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 05/06/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/06/2024 08:21:55 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 14537 - 05/06/2024 08:21 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 995 - 05/06/2024 08:21

ENTRADA: 202414537
Fecha: 05/06/2024
Hora: 08:21
Und. reg:01



Artículo 22. Actas y certificaciones.

- 1.- De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta, en la que se harán constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, e irán firmadas por el Presidente y el Secretario, haciendo constar en ella los miembros asistentes, por sí o por representación, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, reseñando en cada caso nominalmente a quienes hayan votado en contra de cualquier acuerdo o se hubieran abstenido.
2. La actas serán aprobadas en la propia reunión de la asamblea con la firma de todos los asistentes o bien posteriormente en el plazo que se señale, por medio del Presidente, el Secretario y un Interventor designado al efecto en la propia sesión que podrá ser miembro del Consejo Rector. Cabrá posponer su aprobación para la siguiente reunión.
- 3.- Las actas aprobadas hacen ejecutivos los acuerdos a que se refieran desde el momento de su aprobación.
- 4.- Podrán solicitarse certificaciones del contenido del libro de actas que serán expedidas por el Secretario con el visto bueno del Presidente.

Capítulo 2 El Consejo Rector

Artículo 23. Composición.

- 1.- El Consejo Rector estará compuesto por tres miembros, dos de ellos designados por la Asamblea General de entre los miembros de la Junta o personas propuestas por éstas y un tercer miembro designado por la Administración Actuante.
- 2.- El Consejo Rector designará un Secretario que asistirá a las reuniones con voz, pero sin voto, salvo que también sea consejero.
- 3.- La elección de los miembros del Consejo Rector se efectuará por la Asamblea General por medio de votación, computándose las participaciones en la forma señalada en el artículo 10 de los Estatutos. A estos efectos, las participaciones que voluntariamente se agrupen, hasta constituir una cifra de representación igual o superior a la que resulte de dividir este último por el número de miembros del Consejo Rector, tendrán derecho a designar los que, superando fracciones enteras, se deduzcan de la correspondiente proporción. En el caso de que se haga uso de esta facultad, las participaciones o votos así agrupados no intervendrán en la votación de los restantes miembros del Consejo Rector. Las vacantes que no hubieran sido cubiertas por los miembros agrupados, se cubrirán por mayoría de los votos de las participaciones no agrupadas.

Artículo 24. Duración del cargo.

- 1.- El nombramiento de miembro del Consejo Rector tendrá una duración de cuatro años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General, todo ello sin perjuicio de la facultad de remoción o cese de la propia Asamblea General.
- 2.- En caso de fallecimiento, renuncia o cese, el Consejo Rector designará de entre los miembros de la Junta un sustituto provisional hasta la celebración de la siguiente Asamblea General.
- 3.- Los cargos del Consejo Rector no serán remunerados, salvo que la Asamblea dispusiera lo contrario.

Artículo 25. Competencias.

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



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80029D7F200C1U3H1G0L7J2 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA- SELLO AYTO. ANTEQUERA - 05/06/2024 serialNumber=S2833002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/06/2024 08:21:55 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 14537 - 05/06/2024 08:21 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 995 - 05/06/2024 08:21

ENTRADA: 202414537
Fecha: 05/06/2024
Hora: 08:21
Und. reg:01



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

3.- Serán funciones específicas del Consejo Rector:

- a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- b) Administrar los fondos de la entidad, formalizando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico.
- c) Proponer a la Asamblea General el presupuesto anual de ingresos y gastos, y aplicarlo en la medida correspondiente.
- d) Ostentar la representación jurídica de la Junta de Compensación.
- e) Autorizar la celebración de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
- f) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada al pago.
- g) Realizar toda clase de actos de dominio, tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones y permutas, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva, constitución de derechos reales, cancelación de los mismos, etcétera, relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta de Compensación.
- h) Proponer a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los socios de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fueran pertinentes, bien por nuevas aportaciones o a consecuencia de operaciones de Compensación.
- i) Nombrar y separar al personal administrativo o laboral que, en su caso, esté al servicio de la Junta de Compensación y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- j) Proponer a la Asamblea General las derramas necesarias para atender a los gastos comunes y la forma y plazos en que han de satisfacerse, así como proceder contra los socios morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan.

Artículo 26. El Presidente.

1.- El Presidente de la Junta de Compensación será designado de entre los miembros del Consejo Rector por mayoría de votos, ostentando la presidencia de la Asamblea General y, por tanto, de la propia Junta de Compensación. En caso de que el cargo lo ostente una persona jurídica bastará la designación de la persona o personas físicas que deban ocupar el cargo para el cual fueran propuestos.

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

1. Son funciones del Presidente:

- a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.
- b) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, previo acuerdo del Consejo Rector.
- c) Autorizar las actas de la Asamblea General, del Consejo Rector, las certificaciones y cuantos documentos lo requieran.
- d) Ejercer la administración ordinaria de la Junta, tales como la realización de todas aquellas tareas administrativas, financieras y contables necesarias para el buen funcionamiento de la Junta, incluyendo en estos fines la apertura de cuentas corrientes o de crédito en bancos y cajas a nombre de la Junta, ingresando y retirando fondos; realizar transferencias, pedir movimientos, negociar y descontar letras de cambio u otros documentos de giro; constituir depósitos bancarios de todo tipo; ordenar la compra y venta de toda clase de títulos, valores, públicos o privados; librar, aceptar, endosar, avalar, intervenir, negociar, descontar y protestar toda clase de efectos, y, en general, todos cuantos actos sean necesarios al objeto de la buena marcha económica y financiera de la Junta, incluyendo las operaciones con la hacienda pública en cualquiera de sus cajas, bancos de carácter oficial o privado, cajas de



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80029D7F200C1U3H1G0L7J2 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 05/06/2024
 serialNumber=S2833002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital.O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 05/06/2024 08:21:55
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 14537 - 05/06/2024 08:21
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 995 - 05/06/2024 08:21

ENTRADA: 202414537
 Fecha: 05/06/2024
 Hora: 08:21
 Und. reg:01



ahorros, sociedades, empresas particulares, etcétera.

- e) Elevar el Proyecto de Reparcelación formulado y tramitado por la Junta de Compensación con la certificación que expida el Secretario del cumplimiento del procedimiento de aprobación, a la Administración Actuante para su ratificación

Artículo 27. El Secretario.

1.- El Consejo Rector designará un Secretario, sin que se le requiera necesariamente la cualidad de propietario de terrenos incluidos en la Junta. Ostentará igual cargo respecto de la Asamblea General. En caso de que el cargo lo ostente una persona jurídica bastará la designación de la persona o personas físicas que deban ocupar el cargo para el cual fueran propuestos.

2.- En caso de vacante, ausencia o enfermedad, será sustituido provisionalmente por la persona que designe el Presidente del Consejo Rector.

3.- Son funciones del secretario:

- a) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector con voz pero sin voto, si no es Consejero.
- b) Levantar acta de las sesiones y transcribirlas en los correspondientes libros de actas, expidiendo certificaciones con el correspondiente visto bueno del presidente.
- c) Llevar los libros-registro en los que se relacionan los socios integrantes de la Junta de Compensación.
- d) Representar a la Junta a efectos puramente administrativos.
- e) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta.
- f) Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea o por el Consejo Rector.
- g) Asesorar, en su caso, sobre la legalidad de los acuerdos y decisiones que se adopten por los órganos colegiados.

Artículo 28. Régimen de sesiones.

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

2.- La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será anunciada por el Presidente con un mínimo de dos días hábiles de antelación, quedando válidamente constituido el Consejo Rector cuando concurra a la reunión, presente o representado, al menos la mitad de sus miembros, quienes podrán delegar en otra persona por escrito y por cada sesión. Excepcionalmente, podrá celebrarse el Consejo Rector sin la convocatoria previa del apartado anterior si, reunidos todos sus miembros, acuerdan por unanimidad la celebración del mismo para el tratamiento de asuntos inaplazables.

3.- Las convocatorias para el Consejo Rector se efectuarán mediante burofax, carta remitida por correo certificado, correo electrónico o a través de cualquier otro medio que garantice su recepción, a los domicilios designados por los respectivos miembros.

4.- La asistencia al Consejo podrá realizarse bien acudiendo al lugar en que vaya a celebrarse la reunión bien, en su caso, a otros lugares que haya dispuesto el Consejo Rector de la Junta, indicándolo así en la convocatoria, y que se hallen conectados con aquel por sistemas de videoconferencia u otros medios telemáticos que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes y la permanente comunicación entre ellos. Los asistentes a cualquiera de los lugares así determinados en la convocatoria se considerarán como asistentes a una única reunión que se entenderá celebrada donde radique el lugar principal.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80029D7F200C1U3H1G0L7J2 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA	
AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 05/06/2024	
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración	
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/06/2024 08:21:55	
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 14537 - 05/06/2024 08:21	
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 995 - 05/06/2024 08:21	

ENTRADA: 202414537
Fecha: 05/06/2024
Hora: 08:21
Und. reg:01



5.- Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría de votos. En caso de empate el Presidente gozará de voto dirimente para resolver el empate. A los presentes efectos se deja constancia de que será válido el voto ejercitado por el consejero por medio de escrito con firma legitimada notarialmente o por medio de documento remitido telemáticamente con su firma electrónica. No obstante, el Consejo podrá aceptar dichos medios aun sin legitimación de firma ni firma electrónica.

6.- Dichos acuerdos serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hubieran sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos estatutos y serán notificados a todos los asociados.

Artículo 29. Actas y certificaciones.

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

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

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

4.- Podrán solicitarse certificaciones del contenido del libro de actas que serán expedidas por el Secretario con el visto bueno del Presidente.

TÍTULO IV Del régimen económico y jurídico

Capítulo 1 Régimen económico

Artículo 30. Régimen económico:

1.- Serán ingresos de la Junta de Compensación los siguientes:

- a) Las aportaciones iniciales de los socios.
- b) Las cantidades satisfechas por los socios con carácter ordinario y extraordinario. Serán aportaciones ordinarias o de gestión, destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta conforme al presupuesto anual aprobado por la Asamblea, incluyendo la ejecución de las obras de urbanización; y aportaciones extraordinarias, cuando no reúnan los requisitos de las ordinarias, en especial las destinadas a pagar indemnización y justiprecios.
- c) Las subvenciones, donaciones, legados, créditos, etcétera, que se obtengan.
- d) El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación.
- e) Las aportaciones, en su caso, de empresas urbanizadoras.
- f) Los rendimientos de sus bienes muebles o inmuebles.

2.- Serán gastos de la Junta de Compensación los siguientes:

- a) Los correspondientes al establecimiento de la iniciativa del sector y del planeamiento anticipados por el promotor de la actuación y todos los previstos en el artículo 189 RGLISTA.
- b) La ejecución de las obras de urbanización que acuerden los órganos de gobierno.
- c) Abono de honorarios profesionales, administración, vigilancia, etcétera.
- d) Expropiación de bienes y derechos, en el supuesto b) del artículo 6.2 de estos estatutos.
- e) Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta.



Artículo 31. Pago de aportaciones.

- 1.- La Asamblea General, al señalar las cantidades que deben satisfacer los socios ingresados en la Junta de Compensación, definirá la forma y condiciones de pago de aquéllas. Salvo acuerdo en contrario, la cuantía de las aportaciones será proporcional a las cuotas fijadas a tenor del artículo 10 de los Estatutos.
- 2.- El plazo voluntario de pago se establece en 1 mes desde la notificación de la factura correspondiente, realizada por carta remitida por correo certificado a los domicilios designados o correo electrónico.
- 3.- Finalizado dicho periodo voluntario de pago, el socio propietario que no esté al corriente incurrirá en mora y a tal efecto se practicará requerimiento de pago por el Presidente a fin de que el propietario moroso atienda en el plazo de 15 días hábiles sus compromisos económicos, advirtiéndole que se aplicará al principal de la deuda el interés legal incrementado en 2 puntos en caso de que no es efectuase el pago en el plazo establecido en dicho requerimiento.
- 4.- Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago, el Consejo Rector procederá contra el socio moroso por la vía de apremio, judicial o utilizando el derecho de Reparcelación forzosa o expropiación, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario del Consejo Rector, con el visto bueno del Presidente, la oportuna certificación que tendrá fuerza ejecutiva. En todos los casos será la propia Junta de Compensación la beneficiaria de tales actuaciones.
- 5.- En todo caso, desde la terminación del período voluntario de pago hasta la efectividad de éste, el juntero moroso queda en suspenso del derecho de voto, a no ser que hubiese prestado garantía o consignación judicial o notarial de la suma adeudada.

Capítulo 2

Régimen jurídico

Artículo 32. Vigencia de los Estatutos.

- 1.- Los presentes Estatutos, una vez aprobados por el órgano urbanístico actuante, tendrán naturaleza obligatoria para los socios de la Junta de Compensación, en relación con las disposiciones y normas aplicables.
- 2.- Cualquier modificación de estos Estatutos que por la Asamblea General se acuerde, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 21.4, requerirá la aprobación del órgano urbanístico actuante.
- 3.- Será de aplicación supletoria lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, en todo lo no expresamente previsto en los presentes estatutos.

Artículo 33. Órgano del control urbanístico.

El control urbanístico de la actuación de la Junta de Compensación se realizará por el Ayuntamiento de Antequera.

Artículo 34. Recursos administrativos.

- 1.- Contra los acuerdos de la Asamblea General o del Consejo Rector, aquellos miembros de la Junta que no hubieran asistido o hubieran votado en contra de los mismos podrán formular recurso interno dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la fecha de notificación de éstos, debiendo o desde el día siguiente a su adopción, si estuvo presente el miembro disidente. Transcurrido un mes desde la interposición del mismo sin contestación expresa se entenderá desestimado.
- 2.- Desestimado de forma expresa o presunta el recurso interno ante la Junta, el interesado podrá interponer recurso de alzada ante la Administración actuante en el plazo de un mes contado a



FIRMANTE - FECHA		ENTRADA: 202414537
AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 05/06/2024		Fecha: 05/06/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/06/2024 08:21:55		Hora: 08:21
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 14537 - 05/06/2024 08:21		Und. reg:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 995 - 05/06/2024 08:21		



partir del día siguiente a su notificación.

3.- No obstante lo estipulado en el párrafo primero, contra los acuerdos de la Asamblea General se podrá formular el correspondiente recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento, conforme a lo previsto en el artículo 121 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Dicho recurso deberá interponerse ante la Administración Actuante en el plazo de un mes.

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

5.- Los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector son ejecutivos y la interposición de los recursos señalados no suspenderá su ejecución, salvo que así lo acuerde el Ayuntamiento o los Tribunales de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Artículo 35. Acciones jurisdiccionales.

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

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

Artículo 36. Causas de disolución.

1.- La Junta de Compensación se disolverá, previa la autorización del órgano urbanístico de control, por cualquiera de las siguientes causas:

- Por cumplimiento de los fines señalados en el artículo 6 de estos estatutos, siempre que haya transcurrido el plazo de garantía que se iniciará una vez que se recepciones la urbanización.
- Por acuerdo de la Asamblea General, adoptado por la mayoría prevista en el artículo 21.4 de los estatutos, cuando exista causa objetiva y obstativa para el cumplimiento de los fines de la Junta, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades que hubiere lugar.
- Por prescripción legal o mandato judicial.

2.- La disolución requerirá la previa o simultánea aprobación de la Cuenta de Liquidación Definitiva que habrá de ser sometida a información pública con notificación personal a todos los afectados.

Artículo 37. Tramitación de la cuenta de liquidación definitiva.

1.- Una vez cumplidos los fines señalados en el artículo 6 de estos Estatutos, y transcurrido el plazo de garantía tras la recepción de la urbanización, el Consejo Rector de la Junta propondrá a la Asamblea General Extraordinaria convocada al efecto, la disolución de la Entidad, quedando facultado, para realizar las operaciones necesarias procedentes.

2.- La Cuenta de Liquidación Definitiva será aprobada y tramitada en la misma forma que el proyecto de reparcelación, con audiencia de los interesados, sin que sea necesario su sometimiento a información pública y conforme a lo dispuesto en el Artículo 165 RGLISTA, en la redacción y contenido de la misma se tendrán en cuenta:

- Las cargas y gastos prorrateables entre los adjudicatarios de parcelas resultantes que se hayan producido con posterioridad al acuerdo de aprobación del proyecto de equidistribución.
- Los errores y omisiones que se hubiesen podido producir en la cuenta de liquidación provisional.
- Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores al mismo acuerdo de reparcelación.
- La regularización del saldo definitivo de los interesados que cancelaron la carga conforme a lo



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80029D7F200C1U3H1G0L7J2 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 05/06/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/06/2024 08:21:55 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 14537 - 05/06/2024 08:21 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 995 - 05/06/2024 08:21

ENTRADA: 202414537
Fecha: 05/06/2024
Hora: 08:21
Und. reg:01



previsto en el artículo 164 RGLISTA.

3.- Asimismo, los acuerdos de liquidación y disolución de la Junta de Compensación deberán ser adoptados en Asamblea General y sometidos posteriormente al acuerdo de aprobación de la Administración actuante una vez efectuada la cesión de las obras de urbanización y recepcionadas por el órgano tutelante, por adecuarse estas a los proyectos definitivamente aprobados.

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

5.- Caso de existir algún tipo de responsabilidad pendiente, o procedimiento administrativo o judicial que pudiera implicar responsabilidad patrimonial de la Junta o de la Administración actuante, como consecuencia de la actuación de aquella, se requerirá el afianzamiento de la misma, para proceder a la Disolución de la Junta.

Artículo 38. Destino del patrimonio común.

El patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre los socios en proporción a la cuota de participación que hubieran tenido en la Junta en el momento de su disolución.

Artículo 39. Liquidación de los bienes de la Junta.

1.- La Junta disuelta conservará su personalidad jurídica mientras la liquidación se realiza, durante este tiempo deberá añadir a su nombre la frase "en liquidación".

2.- Una vez disuelta la Junta se abrirá un período de liquidación, actuando el Consejo Rector como liquidador, salvo que la Junta acordase realizar la liquidación de manera distinta. No obstante, los antiguos consejeros, si fuesen requeridos, deberán prestar su concurso para la práctica de las operaciones de liquidación.

3.- Son funciones de los liquidadores de la Junta de Compensación:

- a) Suscribir en unión de los Consejeros, si hubieren cesado, el inventario y balance de la Junta al tiempo de comenzar sus funciones con referencia al día en que se inicie la liquidación.
- b) Llevar y custodiar los documentos de la Junta y velar por la integridad de su patrimonio.
- c) Realizar aquellas operaciones pendientes y las nuevas que sean necesarias para la liquidación de la Junta.
- d) Enajenar los bienes comunes.
- e) Percibir los créditos y las cuotas acordados al tiempo de iniciarse la liquidación y exigir el pago de otras cantidades en proporción a las cuotas representadas en la Junta hasta completar el importe en la cuantía necesaria para satisfacer a los acreedores.
- f) Concertar transacciones y compromisos cuanto así convenga a los interesados comunes.
- g) Pagar a los acreedores.
- h) Ostentar la representación de la Junta para el cumplimiento de los indicados fines.

4.- Las funciones establecidas de los liquidadores finalizarán:

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

Artículo 40. División del haber común.

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

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



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80029D7F200C1U3H1G0L7J2 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 05/06/2024
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/06/2024 08:21:55
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 14537 - 05/06/2024 08:21
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 995 - 05/06/2024 08:21

ENTRADA: 202414537
 Fecha: 05/06/2024
 Hora: 08:21
 Und. reg:01



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

Artículo 41. Balance final y cuenta de liquidación. Extinción de la Junta.

- 1.- Aprobada la cuenta de liquidación definitiva, los liquidadores formarán el balance final, que será censurado por los interventores, si hubiesen sido nombrados. También determinarán la cuota del activo común que deberá repartirse por cada propietario.
- 2.- Aprobado el balance final, los liquidadores tomarán las medidas legales oportunas para su extinción.

Disposición adicional.

Si durante el establecimiento del sistema de actuación, la totalidad de propietarios y miembros de la Junta de Compensación acordaran, de forma unánime, la asunción conjunta de la entera actividad de ejecución, conforme a condiciones libremente pactadas y existiera conformidad entre ellas y la Administración Actuante, el establecimiento del sistema podrá llevarse a cabo mediante la suscripción de un Convenio Urbanístico entre ellas y éste, debiéndose aportar a tales efectos, el proyecto de reparcelación para su tramitación conjunta.

En Málaga, a 4 de junio de 2024.



FIRMANTE - FECHA		
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80029D7F200C1U3H1G0L7J2 en la web del Ayto. Antequera	AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 05/06/2024	
	serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración	
	Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/06/2024 08:21:55	
	[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 14537 - 05/06/2024 08:21	
	[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 995 - 05/06/2024 08:21	
	ENTRADA: 202414537	
	Fecha: 05/06/2024	
	Hora: 08:21	
	Und. reg:01	



ANEXO I RELACIÓN DE PROPIETARIOS

Componen la estructura de la propiedad del ámbito los siguientes propietarios:

- Titulares

1º.- El promotor de la Actuación: La entidad Promontoria Coliseum Real Estate, S.L.U., domiciliada en calle Serrano, 26, 6ª planta, C.P.28001 Madrid. Constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona D. Raúl González Fuentes, el día 22 de julio de 2019, bajo el número 2.692 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, Hoja B-537700, tomo 46999, folio 27. Con CIF número B-67479451, está representada por Dª. María Gómez Pinteño, en su calidad de apoderada, en virtud de las escrituras de elevación a público de acuerdos sociales relativos al otorgamiento de poderes autorizadas en Madrid por los notarios Francisco Javier Barreiros Fernández y Antonio Pérez-Coca Crespo los días 29 de abril de 2021 y 20 de diciembre de 2019, bajo los números 1146 y 6842, respectivamente, de su protocolo.

2º.- La entidad Anywhere Parque Norte, S.L. con domicilio en Urbanización "Las Lomas", Calle Valle de Léniz, 7, C.P. 28660, Boadilla del Monte, Madrid.

3º.- La entidad Soporte y Excavaciones, S.L. con domicilio en Avenida Paisos Catalans S 20, BJ LO 2, C.P. 43007 Tarragona. **Domicilio según Proyecto de Reparcelación: Calle Massonet, 6 Localidad de Blanes (Gerona)

- Administración actuante

Ayuntamiento de Antequera, con domicilio en Calle Infante Don Fernando, 70, 29200 Antequera (Málaga).



FIRMANTE - FECHA		
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80029D7F200C1U3H1G0L7J2 en la web del Ayto. Antequera	AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA -	ENTRADA: 202414537
	serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración	Fecha: 05/06/2024
	Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES -	Hora: 08:21
	[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 14537 -	Und. reg:01
	[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 995 -	



ANEXO II
PODERES DE REPRESENTACION DEL PROMOTOR DE LA INICIATIVA



FIRMANTE - FECHA		
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80029D7F200C1U3H1G0L7J2 en la web del Ayto. Antequera	AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 05/06/2024	
	serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración	
	Digital O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/06/2024 08:21:55	
	[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 14537 - 05/06/2024 08:21	
	[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 995 - 05/06/2024 08:21	
	ENTRADA: 202414537	
	Fecha: 05/06/2024	
	Hora: 08:21	
	Und. reg:01	



ANEXO III
VALORACION JUSTIFICATIVA DE LA OFERTA DE ADQUISICION A PROPIETARIO



FIRMANTE - FECHA		
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80029D7F200C1U3H1G0L7J2 en la web del Ayto. Antequera	AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 05/06/2024	
	serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración	
	Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/06/2024 08:21:55	
	[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 14537 - 05/06/2024 08:21	
	[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 995 - 05/06/2024 08:21	
	ENTRADA: 202414537	
	Fecha: 05/06/2024	
	Hora: 08:21	
	Und. reg:01	

