

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR PEÑÓN DEL LOBO, 2, DEL PGOU DE ALMUÑÉCAR

Título Primero: Disposiciones Generales.

Artículo 1.- Denominación, naturaleza y capacidad.

1.1. Se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora con la denominación de “**JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR PEÑÓN DEL LOBO, 2, DEL PGOU DE ALMUÑÉCAR**” (en adelante, la “Junta de Compensación”) con el fin de continuar el desarrollo del Sector Peñón del Lobo, 2 (en adelante, el “Ámbito” o el “Sector”) del municipio de Almuñécar, la cual actuará bajo la tutela del Excmo. Ayuntamiento de Almuñécar, quién controlará y fiscalizará su actuación dentro del ámbito de su competencia.

1.2. La Junta de Compensación se constituye por titulares de más del cincuenta por ciento del actual aprovechamiento del Sector y del 50% de la superficie de carácter privado del Sector.

1.3. La Junta de Compensación es una entidad de derecho público de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena de capacidad de obrar desde la inscripción del acuerdo aprobatorio del Ayuntamiento de Almuñécar en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradas, con tan amplia capacidad como requiera la realización de sus fines encaminados al desarrollo del Sector, y con plena autonomía económica y financiera.

1.4. Los actos que realice la Junta de Compensación con carácter previo a la mencionada inscripción, en función de la naturaleza de dichos actos, deberán de ser ratificados en la primera Asamblea General o por el primer Consejo Rector que se celebren con posterioridad a dicha inscripción.

Artículo 2.- Normativa aplicable.

2.1. La Junta de Compensación se regirá por los presentes Estatutos y las Bases de Actuación que los acompañan, y demás legislación supletoria y de necesaria aplicación, en particular:



- a) Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, “LISTA”) y su normativa de desarrollo.

- b) Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, “TRLS”).

- c) Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante, “Real Decreto 3288/1978” o “Reglamento de Gestión Urbanística”).

- d) Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (en adelante, “Real Decreto 1093/1997”).

- e) Ley 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa y su normativa de desarrollo.

2.2. Cuando los actos de la Junta no impliquen ejercicio directo de funciones públicas, les serán de aplicación las normas de derecho privado, siempre dentro de los límites y con sujeción a los presentes Estatutos y a la normativa urbanística.

2.3. En todo aquello que no se encuentre regulado en los presentes Estatutos regirán, como derecho supletorio, las normas de derecho público o privado según sea la naturaleza de la materia cuya regulación necesite integración, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 4.3 del Código Civil.

2.4. La Junta de Compensación será tutelada por la Administración actuante, el Ayuntamiento de Almuñécar, que necesariamente y por imperativo legal formará parte de la misma.

La Junta desarrollará su actividad bajo la tutela del Ayuntamiento de Almuñécar, y en ejercicio de sus funciones corresponde a dicho ente Local, sin ánimo de exhaustividad: asistir a las reuniones de la Junta de Compensación, instruir y asesorar, en su caso, sobre la política urbanística municipal y advertir, en los supuestos en que la Junta de Compensación pudiese incurrir en incumplimiento de sus deberes o en infracciones, tutelando a la Junta en cuanto fuera menester.



Artículo 3.- Domicilio de la Junta de Compensación.

3.1. Se fija el domicilio de la Junta de Compensación en Granada en la calle Recogidas, nº 12-2º derecha, C.P. 18002.

3.2. Este domicilio podrá ser trasladado a cualquier otro lugar dentro del término municipal de Almuñécar por acuerdo de la Asamblea General, cambio que deberá notificarse obligatoriamente al Ayuntamiento de la localidad, quién deberá trasladarlo al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Junta de Andalucía.

Artículo 4. Objeto y fines.

El objeto principal de la Junta de Compensación consiste en la ejecución del planeamiento de desarrollo por el sistema de compensación del Sector, con equidistribución de los beneficios y cargas, y la conservación de la urbanización hasta la finalización del periodo de garantía a contar desde la recepción de la misma por la Administración actuante (artículo 103 de la LISTA).

Artículo 5. Funciones y obligaciones esenciales de la Junta de Compensación.

Atendiendo a la situación de hecho en que se encuentra el sector, con carácter meramente enunciativo y no exclusivo ni excluyente, son funciones y obligaciones de la Junta de Compensación:

- a) Integrar a los propietarios de los terrenos comprendidos en el Sector, los cuales manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se unen en una acción común para llevar a cabo la ejecución del planeamiento urbanístico en el marco del principio de equidistribución de cargas y beneficios.
- b) Asumir frente al municipio la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización del Sector y su posterior recepción por el Ayuntamiento de Almuñécar.
- c) Redactar e impulsar la tramitación de cuantos documentos sean precisos para el desarrollo de las obras de urbanización, incluso el Proyecto de Urbanización.



- d) Solicitar al Ayuntamiento el ejercicio de la potestad de expropiación forzosa o de reparcelación forzosa (artículo 126 LISTA) en beneficio de la Junta, de los terrenos de los propietarios que no se incorporen en tiempo oportuno a la misma, así como de aquellos que incumplan sus obligaciones, en los supuestos determinados legalmente o determinados en los presentes Estatutos y Bases de Actuación.
- e) Redacción y aprobación del Proyecto de Reparcelación del Sector.
- f) Aprobar las condiciones de incorporación de las empresas urbanizadoras en la Junta de Compensación de acuerdo a lo determinado en las Bases de Actuación que acompañan a los presentes Estatutos.
- g) Actuar como fiduciaria sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros, incluidas en el Sector, sin más limitaciones que las establecidas en estos Estatutos.
- h) Contratar y controlar la ejecución de las obras de urbanización del Sector, determinadas por el Proyecto de Urbanización.
- i) Solicitar del Ayuntamiento el ejercicio de la vía de apremio, para el cobro de las cantidades adeudas a la Junta por sus miembros, o cuando proceda, la expropiación de los terrenos o la reparcelación forzosa.
- j) Conservar y mantener las obras de urbanización hasta su recepción por parte del Ayuntamiento, conforme al artículo 98 de la LISTA.
- k) Ceder efectivamente al Ayuntamiento la urbanización una vez esté ejecutada, manteniendo mientras tanto la plena posesión de la misma.
- l) Gestionar y defender los intereses comunes de los miembros de la Junta, ante cualquier autoridad u organismo público, tribunales o particulares.
- m) Llevar a cabo la equidistribución de cargas y beneficios, distribuyendo los gastos en los términos previstos legalmente, en el Proyecto de Reparcelación así como en los términos detallados en las Bases de Actuación que acompañan a los presentes.



- n) Instar al Ayuntamiento de Almuñécar a la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

- o) En su caso, la enajenación de los terrenos propiedad de la Junta en beneficio común.

- p) En su caso, la formalización de operaciones de crédito con la garantía de terrenos afectados.

- q) En general, cuantas otras acciones o actuaciones le atribuya la normativa de aplicación y/o resulten necesarias para la consecución de los fines de la Junta de Compensación.

Artículo 6.- Duración de la Junta de Compensación.

6.1. La Junta de Compensación, a los efectos de sus miembros, comenzará el desarrollo de su actividad a partir del otorgamiento de su escritura pública, surtiendo efecto frente a terceros con personalidad jurídica propia, una vez haya sido inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Junta de Andalucía.

6.2. La duración de la Junta de Compensación será hasta el total cumplimiento de sus fines, quedando legalmente disuelta en el momento en que se hayan finalizado y recibido las obras de urbanización por el Ayuntamiento de Almuñécar y se hayan practicado todas las liquidaciones entre los miembros de la Junta. En todo caso, la disolución de la Junta de Compensación y la liquidación definitiva deberá ser aprobada por el Ayuntamiento de Almuñécar.

6.3 El ejercicio de la Junta de Compensación coincidirá con el año natural, salvo el ejercicio del año en que se constituya, que será irregular, dado que dará comienzo el día que adquiera personalidad jurídica, para terminar el 31 de diciembre del año que corresponda.

Artículo 7.- Órgano Urbanístico de Control: Facultades.

7.1. El órgano urbanístico de control será el Ayuntamiento de Almuñécar, en cuanto Administración actuante, sin perjuicio de las competencias que legalmente estén atribuidas a la Comunidad Autónoma de Andalucía.



7.2. Corresponde al Ayuntamiento de Almuñécar, como órgano urbanístico de control, entre otras, las siguientes facultades:

- a) Tramitar y aprobar definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- b) Tramitar y aprobar los expedientes de expropiación forzosa o reparcelación forzosa de los titulares de terrenos incluidos en el Sector.
- c) Aprobar el Proyecto de Urbanización.
- d) Ratificar el Proyecto de Reparcelación.
- e) Designar representante para el ejercicio de sus funciones en la Junta de Compensación.
- f) Seguir y tramitar la vía de apremio administrativa, a instancias de la Junta de Compensación.
- g) Resolver en vía administrativa los recursos que se formulen contra los acuerdos de la Asamblea General de la Junta de Compensación.
- h) Fiscalizar la actividad de la Junta de Compensación.
- i) Aprobar la disolución y liquidación definitiva de la Junta de Compensación.
- j) Cuantas facultades de control y fiscalización le estén atribuidas por estos Estatutos o resulten de la normativa legal vigente.

Artículo 8.- Estatutos y Bases de Actuación.

8.1. Los presentes Estatutos son las reglas de organización y funcionamiento de la Junta de Compensación, constituyendo junto a las Bases de Actuación que se tramitan y aprueban simultáneamente con éstos, el conjunto de reglas y criterios conforme a los



cuales sus miembros han de proceder a la distribución de los beneficios y cargas derivados del sistema de compensación, así como a dar cumplimiento a sus deberes urbanísticos.

8.2. La modificación de los Estatutos y/o las Bases de Actuación que los acompañan requerirá el voto afirmativo de los miembros que representen más del cincuenta por ciento de las cuotas de participación presentes, modificación que deberá ser aprobada por el Ayuntamiento de Almuñécar.

Artículo 9.- Proyecto de Reparcelación.

En desarrollo de los criterios de las Bases se redactará en su día el Proyecto de Reparcelación, en el que se reflejarán las fincas aportadas y resultantes, con sus adjudicatarios, las cesiones obligatorias al Ayuntamiento de Almuñécar y el importe de las compensaciones en metálico si fueran procedentes. Aprobado definitivamente el proyecto, constituirá título para la adjudicación de las fincas resultantes.

Título Segundo: Constitución y Miembros de la Junta de Compensación.

Artículo 10.- Miembros de la Junta de Compensación.

Formarán parte de la Junta de Compensación:

a) Las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos incluidos en el Sector. Se considerarán miembros fundadores/promotores los propietarios de terrenos comprendidos en el Sector que han presentado la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución. El resto de propietarios tendrán la consideración de miembros adheridos.

Los miembros fundadores o adheridos, una vez incorporados a la Junta de Compensación, tendrán los mismos derechos y obligaciones.

b) El Ayuntamiento de Almuñécar quedará integrado en la Junta como Administración actuante.

c) En su caso, se entenderán integradas como miembros de la Junta de Compensación por imperativo de ley, las entidades públicas o Administraciones titulares



de los bienes incluidos en el Sector, ya tengan éstos carácter demanial o patrimonial, en los términos detallados en el Proyecto de Reparcelación o en sus correspondientes modificaciones.

Artículo 11.- Incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación. Expropiación y reparcelación forzosa de los propietarios no incorporados.

11.1. Los promotores del establecimiento del sistema de compensación y los demás propietarios que soliciten su incorporación a la Junta de Compensación durante el periodo de información pública, tras la aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación según detalla el artículo 101.3 de la LISTA, habrán de constituir la Junta de Compensación en los términos que dispone el artículo 103 de la LISTA.

11.2. Los propietarios que no lo hubiesen hecho con anterioridad deberán decidir, de acuerdo a lo determinado en el artículo 101.3 de la LISTA, individual o colectivamente, durante el periodo de información pública tras la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación, si participan o no en la gestión del sistema, optando por alguna de las siguientes alternativas:

a) Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación, en constitución y asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan.

A tal efecto podrán optar entre abonar las cantidades que por tal concepto le sean giradas o aportar parte de la edificabilidad de sus parcelas, para lo cual será necesario un informe de tasación emitido por una entidad homologada por el Banco de España.

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 estuvieran afectos a la gestión del Sector.

11.3. Existirá la posibilidad de adherirse por los titulares de terrenos en el plazo de quince días a partir de la notificación del acuerdo de aprobación inicial de las Bases y Estatutos o desde la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada de dicho acuerdo de aprobación inicial (art. 162.1 Real Decreto 3288/1987), y además en el plazo de un mes a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada del acuerdo de la aprobación definitiva por el Órgano urbanístico de control o de la notificación personal del mismo (art. 162.5 Real Decreto 3288/1987), o posteriormente si lo consintiera la Junta. Para que la incorporación en este último caso surta efecto será preciso



que los propietarios adheridos ingresen en la cuenta habilitada al efecto, en el plazo de diez días hábiles desde que se les requiera por la Junta de Compensación, las cantidades correspondientes a gastos ya realizados y a los de previsión inmediata, cantidades que no podrán ser superiores a las ya satisfechas por los miembros atendidas las cuotas de participación respectivas.

11.4. El sistema se seguirá en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, sin más trámites, respecto de cuantos propietarios no hubieran efectuado opción alguna dentro del plazo concedido al efecto.

11.5. En cualquier caso, los propietarios aportarán en el plazo máximo de 10 días desde la fecha de la solicitud de su incorporación, los títulos y documentos acreditativos de su titularidad, así como declararán las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes, que afecten a sus respectivas fincas, con expresión, en su caso, de su naturaleza, y de los nombres y los domicilios de los titulares de los derechos reales o arrendamientos.

Si algún propietario incumpliera su deber de manifestación de cargas, o si las que declarase no se ajustaran a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del mismo.

11.6. De acuerdo con el criterio establecido en la Base de Actuación VII, de la presente Junta de Compensación, se efectuará oferta de adquisición a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su propiedad afectados por la actuación.

11.7. El otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación, supondrá la incorporación a la Junta de Compensación, con independencia de que previamente se hubiera solicitado o no dicha incorporación.

11.8. La incorporación de los miembros a la Junta de Compensación supone su plena aceptación de estos Estatutos y Bases de Actuación.

11.9. Todos los miembros de la Junta tendrán, una vez incorporados a ella, los mismos derechos y obligaciones en la proporción de sus respectivas cuotas de participación.



Artículo 12. Incorporación de Empresas Urbanizadoras a la Junta de Compensación.

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

12.2. Las empresas urbanizadoras deberán solicitar tal incorporación mediante un escrito dirigido a la Junta de Compensación en el que se haga constar expresamente su solicitud de incorporación y la aceptación de los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación.

12.3. La incorporación nunca podrá instrumentarse antes de la constitución de la Junta de Compensación y siempre requerirá el acuerdo de la Asamblea General aprobatorio de las condiciones de la incorporación adoptado con el voto favorable de miembros que representen más del 50% de las cuotas de participación presentes.

Si la incorporación se instrumentase en el acto de constitución de la Junta, se reflejará en el referido acuerdo constitutivo, o con posterioridad. Las condiciones para la participación de empresas urbanizadoras serán las que en su momento establezca o acuerde la Asamblea General.

12.4. Para la validez de la incorporación de empresas urbanizadoras será preciso, además, que estas garanticen su gestión en la forma y cuantía que determine la Asamblea General. Para la valoración de la aportación de la empresa y de las adjudicaciones a su favor, se estará a lo señalado en las Bases de Actuación.

12.5. La incorporación de las mismas supondrá la aceptación íntegra de los presentes Estatutos y de las correspondientes Bases de Actuación.

12.6. Los propietarios disconformes con la incorporación de las empresas urbanizadoras que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no serán afectados por dicha incorporación a los efectos de adjudicación de terrenos.

Dicha adjudicación exigirá en todo caso la modificación del Proyecto de Reparcelación del Ámbito.



Artículo 13.- Capacidad, titularidad y representación.

13.1. Cuando las fincas pertenezcan a menores o incapacitados, formarán parte de la Junta sus representantes legales.

13.2. En caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares deberán designar una persona para el ejercicio de sus facultades como asociado y que represente a todos ellos, con poderes suficientes para el ejercicio de todos los derechos y deberes derivados de su participación, respondiendo ante la Junta de Compensación todos los cotitulares de forma solidaria. Si no designaron representante en el plazo de quince días hábiles desde la constitución de la Junta de Compensación, lo nombrará el órgano actuante. En estos casos, los copropietarios podrán promover la figura urbanística más adecuada para la defensa de sus cuotas de propiedad.

13.3. En el caso de que la finca pertenezca en propiedad a una persona y otra ostente cualquier derecho real limitativo del dominio, la calidad de miembro corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el beneficio o rendimiento económico correspondiente conforme a la normativa de aplicación. Lo expuesto resultará también de aplicación para los arrendamientos rústicos o urbanos, así como para los usufructos.

13.4. En orden a la resolución de cuestiones de titularidad, capacidad y representación que puedan plantearse, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística, especialmente a lo previsto en el Real Decreto 1093/1997 y en la legislación civil.

Artículo 14.- Constitución de la Junta de Compensación.

14.1.- Aprobados definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación y transcurridos los plazos a los que se refiere el artículo 162 del Real Decreto 3288/1978, el Ayuntamiento requerirá a los propietarios que hayan de incorporarse, para que constituyan la Junta de Compensación. A partir de este requerimiento, y con una antelación máxima de siete (7) días hábiles, los promotores convocarán mediante carta certificada, burofax, certimail, o cualquier otro medio fehaciente que deje constancia de su recepción, a todos los propietarios que hubieran solicitado su incorporación a la Junta de Compensación y al Ayuntamiento de Almuñécar; señalando Notaría, fecha y hora, para que comparezcan y otorguen la escritura de constitución de la Junta.

La constitución se realizará mediante escritura pública en la que se hará constar:



- a) Relación de los propietarios de bienes y derechos afectados, con determinación de sus circunstancias personales.
- b) Relación de propietarios no incorporados a la Junta de Compensación y, en su caso, las empresas urbanizadoras.
- c) Relación de las fincas de la que son titulares, con expresión de las cargas y demás circunstancias que les afecten.
- d) Acuerdo de constitución de la Junta de Compensación
- e) Personas que se designen para ocupar los cargos de los órganos de la Junta de Compensación.

14.2. Los propietarios que no otorguen la escritura pública podrán adherirse a la Junta de Compensación mediante escritura pública dentro del plazo que al efecto se señale no inferior a un mes, y si no se adhieren se les tendrá por no incorporados.

Para que la incorporación surta efecto será preciso que ingresen en la cuenta habilitada al efecto, en el, plazo de diez días hábiles desde que se les requiera por la Junta de Compensación, las cantidades correspondientes a gastos ya realizados y a los de previsión inmediata, cantidades que no podrán ser superiores a las ya satisfechas por los miembros atendidas las cuotas de participación respectivas.

14.3. Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones, en su caso, se trasladará al Ayuntamiento de Almuñécar para que adopte acuerdo aprobatorio y se eleve conjuntamente junto con la escritura a la Consejería competente en materia de urbanismo para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Junta de Andalucía.

Artículo 15.- De los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación.

15.1. Los propietarios que no se incorporen a la Junta de Compensación en el acto del otorgamiento de la escritura pública de constitución y que en el plazo de información pública determinado en el artículo 101 LISTA, no hubiesen optado por la adhesión a la Junta de Compensación o por la expropiación de sus terrenos afectos, quedarán sujetos al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación.



15.2. Los propietarios que hubiesen optado por 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 estuvieran afectados a la gestión del sector, serán expropiados por el Ayuntamiento en beneficio de la Junta de Compensación.

15.3. La Asamblea General de la Junta de Compensación podrá acordar, con carácter extraordinario y con las condiciones que se establezcan, la incorporación a la Junta de titulares de terrenos o derechos, fuera de los plazos señalados en los artículos anteriores, se hubiere o no iniciado el expediente expropiatorio o de reparcelación forzosa.

En este supuesto, para que la incorporación sea aceptada por la Junta de Compensación y surta efecto, será preciso que los propietarios que pretendan su adhesión, además de cumplir los requisitos establecidos en los presentes Estatutos, depositen en el plazo de diez días hábiles desde que se le requiera por aquella, y a disposición de la Junta de Compensación, la cantidad necesaria correspondiente a gastos ya realizados y de previsión inmediata, y que estarán en función de su porcentaje de participación.

Artículo 16.- Actuación fiduciaria de la Junta de Compensación.

16.1. La incorporación de los dueños de los terrenos afectos al ámbito de la Junta de Compensación supone la afección directa de dichos terrenos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, con anotación en su caso en el Registro de la Propiedad en los términos establecidos en la normativa de aplicación, correspondiendo a la Junta de Compensación la actuación sobre los mismos con carácter fiduciario en orden a la gestión y urbanización del sector, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos (artículo 102.4 de la LISTA).

16.2. La Junta de Compensación, a través de sus órganos rectores, podrá poner a disposición de quienes ejecuten la obra urbanizadora las superficies sobre las que se vayan a ejecutar las obras y aquellas otras que sea necesario ocupar durante su realización, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el resultado de la compensación.

Artículo 17.- Transmisión de bienes y derechos.

17.1. La constitución de la Junta de Compensación no conlleva la transmisión a la misma de la titularidad de los terrenos por parte de sus miembros. La Junta actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a sus asociados sin más limitaciones que las establecidas en los presentes Estatutos. Las fincas aportadas



quedarán directamente afectadas al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación.

17.2. Los miembros de la Junta podrán enajenar libremente sus terrenos o derechos, estando obligados a comunicarlo por un medio fehaciente a la Junta de Compensación, así como la identidad del nuevo titular y las condiciones de transmisión en el plazo de quince días hábiles a contar desde la citada transmisión.

En el título de transmisión de los terrenos o derechos deberán hacer constar la incorporación inmediata a la Junta de Compensación de los nuevos titulares y su subrogación en todos los derechos y obligaciones pendientes del transmitente, así como lo establecido en el artículo 27.2 del TRLS.

Además, la Junta de Compensación dará traslado de la transmisión al Excmo. Ayuntamiento de Almuñécar en el plazo de diez días hábiles desde que tenga conocimiento de la misma.

17.3. La modificación de las cuotas de participación en la Junta, como consecuencia de transmisiones de terrenos o derechos de cualquier índole o incorporaciones a la misma de propietarios no incorporados, no supondrá, en ningún caso, modificación de los presentes Estatutos.

17.4 El adquirente por cualquier título queda subrogado frente a la Junta de Compensación en todos los derechos y obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada.

Artículo 18.- Terrenos adquiridos por la Junta de Compensación.

18.1. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación y adquirirá la propiedad de los terrenos expropiados cuyos propietarios no se incorporen a la misma, o incumplan las obligaciones contraídas para con la misma en los supuestos legalmente determinados por los presentes Estatutos y Bases de Actuación y por la legislación vigente.

18.2. La Junta de Compensación podrá adquirir terrenos incluidos en el Sector por compra a sus propietarios, como resultado de la aportación por sus miembros para hacer frente a los gastos de urbanización o por cualquier título.



18.3. Los terrenos adquiridos por la Junta de Compensación por cualquier título podrán ser gravados o enajenados por ésta para hacer frente a los gastos de urbanización.

Artículo 19.- Participación de los miembros en la Junta de Compensación.

19.1. La participación de los miembros de la Junta de Compensación, se expresa en fincas de resultado y, consecuentemente, en cuotas porcentuales de participación en la totalidad de unidades de aprovechamiento del Sector.

19.2. Desde el acto de constitución de la Junta de Compensación, el cómputo de las cuotas de participación, tanto para fijar sus aportaciones, como la participación en las decisiones de sus órganos, se hará excluyendo del mismo a los propietarios u otros titulares de derechos no incorporados efectivamente a la misma.

19.3. Las cuotas de participación de cada uno de los miembros de la Junta de Compensación se verán alteradas:

a) por la incorporación de empresa urbanizadora, en cuyo caso disminuirán de acuerdo al porcentaje que se acuerde;

b) por aceptación de los propietarios de soportar proporcionalmente los costes de urbanización de aquellos que se incorporen optando por la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a los costes de urbanización que les corresponda;

c) por razón de expropiación a favor de la Junta de Compensación, en la medida que se acuerde por la Asamblea General que los beneficiarios finales sean los componentes de la Junta de Compensación que soporten los costes de las indemnizaciones expropiatorias (justiprecio);

d) por adaptación de la cuota de participación o modificación del Proyecto de Reparcelación conforme a los instrumentos de planeamiento del Sector.



19.4. Las cuotas de participación serán actualizadas con cada transmisión de terrenos, transmisión que como se detalla en el Artículo 17.2 será comunicada al Excmo. Ayuntamiento de Almuñécar.

Artículo 20.- Derechos de los miembros de la Junta de Compensación.

Además de los determinados en las normas legales de aplicación y en los presentes Estatutos, son derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- a) Participar en los beneficios que se obtuvieren por la entidad como resultado de su gestión urbanística en proporción a sus respectivas cuotas.
- b) Participar en las sesiones de la Asamblea General, por sí o por medio de representante.
- c) Elegir a los miembros que desempeñen la gestión y administración de la entidad y ser elegidos para el desempeño de cargos.
- d) Emitir su voto en proporción a sus respectivas cuotas.
- e) Obtener información de la actuación de la Junta de Compensación y de sus órganos rectores.
- f) Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la Junta.

Artículo 21.- Obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

Además de las determinadas en las normas legales de aplicación y en los presentes Estatutos, son obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación:

- a) Poner a disposición de la Junta los documentos acreditativos de la titularidad sobre las fincas y declarar ante la misma la situación jurídica, cargas y gravámenes que a lo largo del proceso afecten a las mismas, con expresión, en su caso, de su naturaleza, cuantía, nombre y dirección de los titulares de derechos reales o arrendamientos, etc.



- b) Regularizar la titularidad, situación registral y estado real de cargas de los terrenos.
- c) Facilitar la ejecución material de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.
- d) Contribuir a los gastos que ocasione el funcionamiento de la Junta, costes de urbanización y compensación, y, en general, a todos los que se originen en el cumplimiento de su objeto y fines.
- e) Sufragar las cuotas ordinarias y extraordinarias que se acuerden, abonándolas en los plazos establecidos en las cuotas y derramas que se establezcan.
- f) Cumplir los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta, sin perjuicio de la interposición de los recursos administrativos que crean conveniente formular.
- g) Señalar un domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones, para constancia en la Secretaría de la Junta. Las comunicaciones efectuadas a través de los medios previstos en los presentes Estatutos a los lugares o medios susceptibles de notificación designados por los propietarios surtirán plenos efectos en cuanto se acredite la correcta remisión.
- h) Comunicar a la Junta de Compensación las transmisiones de las parcelas en el plazo de quince días hábiles a contar desde la citada transmisión. En el título de enajenación deberá darse cumplimiento a lo establecido en el artículo 27.2 del TRLS.

Título Tercero: Órganos de Gobierno y Administración.

Artículo 22.- Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación.

Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán:

- a) La Asamblea General
- b) El Consejo Rector
- c) El Presidente (en su caso Vicepresidente)



- d) El Secretario

El cargo de Secretario podrá recaer en personas que no sean miembros de la Junta de Compensación.

Capítulo Primero: Asamblea General.

Artículo 23. Asamblea General.

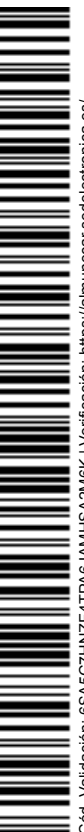
23.1. La Asamblea General es el órgano máximo de gobierno de la Junta de Compensación y estará integrada por todos los propietarios miembros de la misma, por las empresas urbanizadoras, en su caso, y por el representante que designe el Ayuntamiento en su calidad de Administración actuante y/o propietario afecto. Tendrá carácter decisorio en las materias que a continuación se detallan, siendo sus acuerdos ejecutivos desde su adopción.

23.2. Son facultades de la Junta General:

- a) Designación y cese de los miembros del Consejo Rector.
- b) Designación y cese del Presidente y Secretario de la Junta de Compensación.
- c) Examen de la gestión de los restantes órganos de la Junta.
- d) Aprobación del presupuesto de cada ejercicio.
- e) Examen y aprobación de la gestión, así como la memoria, cuentas y balance del ejercicio anterior.
- f) Aprobación de presupuestos extraordinarios para asuntos no previstos en los anuales ordinarios y su reparto/cuotas entre los miembros.
- g) Aprobación de la modificación de los presentes Estatutos, sin perjuicio de la aprobación por el Ayuntamiento de Almuñécar.



- h) Aprobación del Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización o cualquier otro instrumento de gestión o planeamiento que resulte de aplicación al Sector, sin perjuicio de la tramitación administrativa necesaria.
- i) Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre bienes y derechos de la Junta.
- j) Resolver sobre la incorporación de urbanizador o urbanizadores, determinando la constitución de las garantías necesarias para asegurar las obligaciones contraídas.
- k) Resolver sobre la incorporación a la Junta de Compensación de titulares de terrenos o derechos fuera de los plazos señalados en la LISTA y en el Real Decreto 3288/1978.
- l) Contratación de la ejecución de las obras de urbanización.
- m) Acordar, en su caso, la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los bienes afectados.
- n) Acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización, edificación o explotación de servicios.
- o) Aprobar la adhesión a la Junta de Compensación que se realicen fuera de plazo.
- p) Fijación de medios económicos y cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias, a satisfacer por los juntacompensantes.
- q) Acordar la constitución de las garantías exigidas legalmente para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- r) Acordar solicitar al Ayuntamiento de Almuñécar la expropiación de los terrenos de los propietarios no incorporados y aquella que proceda a los ya incorporados por incumplimiento de sus obligaciones y/o el cobro por la vía de apremio.



s) Acordar la disolución de la Junta de Compensación de acuerdo con los presentes Estatutos y aprobar las normas para su liquidación.

t) Cuantas otras facultades permita la legislación vigente y no esté asignadas a otros órganos de la Junta.

Artículo 24.- Reuniones de la Asamblea General.

24.1. La Asamblea General será presidida por el Presidente de la Junta de Compensación y se reunirá en forma ordinaria en el primer trimestre de cada año.

24.2. La Asamblea General se reunirá con carácter extraordinario cuando lo estimen necesario el Presidente o miembros que representen un 20% de las cuotas de participación en la Junta. En este supuesto último, la solicitud de convocatoria deberá contener los asuntos a tratar y deberá convocarse en un plazo no superior a diez días hábiles a contar desde que la petición fuera recibida en la sede de la Junta de Compensación por un medio fehaciente que acredite dicha recepción.

24.3. Hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación, por unanimidad podrán determinar el constituirse en Asamblea General Universal para debatir el orden del día que de igual modo se determine.

Artículo 25.- Convocatoria de la Asamblea General.

25.1. Las reuniones tendrán lugar en el domicilio de la Junta de Compensación.

25.2. La Asamblea General será convocada por el Secretario por orden del Presidente o por éste directamente.

25.3. En la convocatoria se expresará el lugar, día y hora de la reunión, en primera y segunda convocatoria, así como los asuntos del orden del día a los que se han de circunscribirse las deliberaciones y los acuerdos. No podrán ser objeto de examen asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que se declaren de urgencia con el voto favorable de la mayoría de las cuotas de asistencia.



25.4. En las convocatorias de las Asambleas Generales ordinarias se indicará respectivamente que en el domicilio social se halla a disposición de los socios la memoria y cuentas del ejercicio anterior, así como el presupuesto para el ejercicio siguiente.

25.5. La convocatoria se practicará por cualquier medio que haga tener constancia de la recepción por los interesados o por sus representantes, de la misma, con una antelación mínima de diez días hábiles a la fecha de su celebración para la Asamblea General ordinaria y de cinco días hábiles para las de carácter extraordinario. Será medio de comunicación preferente el correo electrónico, para lo cual, los miembros de la Junta de Compensación deberán comunicar de forma fehaciente su dirección electrónica a la Secretaría.

Artículo 26.- Quorum de constitución de la Asamblea General.

26.1. La Junta General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, presentes o representados, un número de miembros que represente más del cincuenta por ciento de las cuotas. En segunda convocatoria, que se celebrará media hora más tarde de la fijada para la primera, será válida la constitución, cualesquiera que sean el número de miembros concurrentes, siendo preceptiva la asistencia del Presidente y del Secretario.

No obstante, la Asamblea General quedará válidamente constituida, sin necesidad de previa convocatoria, cuando, estando presentes o representados la totalidad de sus miembros, acuerden, por unanimidad, la celebración de la Asamblea, así como el orden del día de los asuntos a tratar.

26.2.- Si los asuntos a tratar en el Asamblea General fueran algunos que, de conformidad con los presentes Estatutos, requieran para su aprobación de una mayoría cualificada, será necesario para la constitución de la Asamblea en primera convocatoria que estén presentes o representados al menos dos tercios de las cuotas. La segunda convocatoria quedará válidamente constituida cuando las cuotas de participación presentes o representadas sea tal que el acuerdo pueda ser adoptado por aquella mayoría requerida en cada caso.

26.3. La asistencia a la Asamblea General será personalmente y, en el caso de entidades jurídicas, por sus representantes o apoderados. Los miembros de la Junta de Compensación y sus representantes podrán designar, por escrito y para cada reunión de la Asamblea, otras personas que les representen en esta.



26.4. La Asamblea General podrá ser seguida por los miembros de la Junta de Compensación a través de medios telemáticos, para lo cual, deberá enviarse el enlace de la aplicación que en cada caso se utilice, con la antelación suficiente.

Artículo 27.- Adopción de los acuerdos.

27.1. La adopción de los acuerdos por la Asamblea General requiere que se voten favorablemente por miembros que representen la mayoría simple de cuotas de participación, presentes o representadas, salvo que en la legislación vigente o en estos Estatutos se establezca un quórum especial para determinados supuestos.

27.2. Los siguientes asuntos requerirán para su aprobación el voto a favor de más del 50% de las cuotas de participación presentes:

- a) Modificación de los presentes Estatutos o de las Bases.
- b) Incorporación de empresas urbanizadoras o de propietarios de parcelas y derechos con posterioridad a los plazos determinados en los presentes Estatutos.
- c) Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- d) Disolución de la Junta de Compensación.
- e) Venta de las parcelas o aprovechamientos de los que sea titular la Junta de Compensación.

27.3. Todos los miembros de la Junta de Compensación, incluso los disidentes y no asistentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por sus órganos, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan contra los mismos

27.4. Aquellos miembros que no estén al corriente de sus obligaciones económicas no podrán participar en las reuniones ejercitando derecho alguno. Podrán asistir, por tanto, a las reuniones con voz pero sin voto.

Artículo 28.- Reuniones.

28.1. El Presidente, o quien legalmente le sustituya, presidirá la Asamblea General, asistido por el Secretario de la Junta. En caso de que el Presidente no pueda asistir será sustituido por el Vicepresidente.



28.2. Corresponde al Presidente dirigir los debates y, consecuentemente, decidir si los asuntos están suficientemente tratados.

28.3. La votación será siempre oral, salvo que se solicite que se efectúe por escrito por el 30% de las cuotas presentes o representadas. En tal caso actuarán de escrutadores el Secretario y dos miembros de la Asamblea General presentes o representados elegidos al azar.

Artículo 29.- Actas de las Juntas.

29.1. De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta que podrá ser aprobada en la misma reunión, haciéndose constar en ella los asuntos tratados, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

29.2. La redacción del acta se efectuará por el Secretario y será aprobada por el Presidente, el Secretario y uno de los miembros asistentes.

Asimismo, se podrá designar dos interventores para la redacción y aprobación del acta, en unión del Presidente y con el VºBº del Secretario, en el plazo de treinta días a contar desde la fecha de celebración de la Asamblea.

29.3. El Secretario deberá remitir copia del acta a todos los miembros, asistentes o no.

29.4. Las actas deberán constar en el correspondiente libro, debidamente diligenciado. De las actas y sus acuerdos se podrán expedir certificaciones por el Secretario con el visto bueno del Presidente a requerimiento de quienes tengan interés legítimo.

29.5 Para el caso de que las Asambleas Generales se celebren de forma telemática y quedasen debidamente grabadas en soporte audiovisual, no será necesaria su lectura al final de la reunión, entendiéndose que se recoge fielmente lo acontecido en la misma, si bien, será necesario acompañarla de un resumen escrito redactado por el Secretario con el Visto Bueno del Sr. Presidente.



Capítulo Segundo: Consejo Rector.

Artículo 30.- Consejo Rector.

30.1.- La Junta de Compensación será administrada y regida por un Consejo Rector, el cual se halla investido de las facultades que se le atribuyen en el artículo 32 de estos Estatutos, subrogándose en las facultades de la Asamblea, mediante acuerdo expreso adoptado por esta última. Sus funciones se extenderán a todos los asuntos pertenecientes al giro y tráfico de la Junta.

30.2. El Consejo Rector estará compuesto por un mínimo de tres miembros y un máximo de siete, incluido el representante del Ayuntamiento. De entre ellos se elegirá un Presidente, un Vicepresidente, en su caso, y un Secretario.

La condición de Secretario puede recaer en persona que no ostente la cualidad de juntacompensante, en cuyo caso tendrá voz, pero no derecho de voto. También tendrá voz, pero no voto, el representante de la administración actuante, si el Ayuntamiento de Almuñécar no es propietario de terrenos lucrativos en el ámbito.

30.3.- El Consejo Rector se reunirá con carácter ordinario y extraordinario. Con carácter ordinario en los seis primeros meses del ejercicio. Con carácter extraordinario cuando lo acuerde el Presidente, la mitad de sus miembros o cuando lo solicite la Administración actuante.

Artículo 31.- Elección y duración de los cargos del Consejo Rector.

31.1. La elección de los miembros del Consejo Rector corresponde a la Asamblea General, designándose entre los propietarios asociados, a excepción del Secretario, cuyo nombramiento puede recaer en persona que no ostente la cualidad de propietario-asociado.

31.2. La elección se hará por mayoría de votos, y de no haberla, cada cuarta parte de la cuota total de la Junta de Compensación (25%) tendrá derecho a designar un miembro del Consejo, pudiendo los asociados reunirse entre ellos, a tal fin. Si resultaran fracciones inferiores al citado porcentaje, podrán ponerse de acuerdo entre sí para elegir un representante. Si el acuerdo no se alcanza, la vacante (o vacantes) será cubierta por la persona o representante de la fracción de cuota más alta inferior al veinticinco por ciento.



31.3. Los miembros del Consejo Rector ejercerán sus cargos por periodos de cuatro años, pudiendo ser reelegidos. En todo caso, podrán ser sustituidos, cuando así lo acuerde la Asamblea General.

En el caso de cesar algún Consejero, su puesto será cubierto por designación del Consejo, hasta que se reúna la Asamblea General. Este nombramiento deberá ser ratificado en todo caso por la Asamblea.

La delegación de la asistencia y del voto de un Consejero, sólo podrá hacerse en la persona de otro consejero.

31.4. En el seno del Consejo Rector podrá designarse una Comisión Ejecutiva o uno o más Consejeros Delegados.

Artículo 32.- Funciones del Consejo Rector.

32.1. Siendo el Consejo Rector el órgano normal de gobierno y gestión de la Junta de Compensación, le corresponde las más amplias facultades para su desenvolvimiento, sin más limitaciones que aquéllas específicas de la Asamblea y las que señalen estos Estatutos.

32.2. En particular, son funciones del Consejo Rector:

- a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- b) Administrar los fondos de la Junta, formalizando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio.
- c) Proponer a la Asamblea el presupuesto anual de ingresos y gastos y aplicarlo tras su aprobación por la Asamblea.
- d) Solicitar ante el Ayuntamiento de Almuñécar la devolución de las Garantías aportadas.



- e) Celebrar toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles, administrativos y laborales, a excepción de lo establecido en el artículo 23.1 de los presentes Estatutos.
- f) Hacer y exigir toda clase de pagos, cobros y liquidaciones, cualquiera que sea su causa jurídica y la persona y entidad obligada al pago o beneficiarias de los mismos.
- g) Abrir y mantener toda clase de cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o créditos, ingresar y retirar fondos.
- h) Realizar toda clase de actos de dominio de los bienes y derechos pertenecientes a la entidad, requiriéndose para estos actos la previa aprobación de la Asamblea General.
- i) Interpretar los presentes Estatutos.
- j) Seguimiento y control de las obras de urbanización.
- k) Preparar la redacción, junto con los profesionales correspondientes, de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento y/o gestión del Sector y someterlo a los trámites internos determinados por la normativa de aplicación.
- l) Solicitar a la Administración actuante que proceda a la expropiación forzosa por incumplimiento de las obligaciones por los miembros de la Junta, así como a la ejecución forzosa o a la vía de apremio, según los casos.

32.3. Con la autorización de la Asamblea General, el Consejo podrá delegar la ejecución de los acuerdos adoptados en cualquiera de sus miembros o en persona ajena a la Junta de Compensación.

Artículo 33.- Convocatoria y adopción de acuerdos.

33.1. El Consejo Rector será convocado por el Secretario, por orden del Presidente, o por éste directamente.

33.2. La convocatoria se practicará por cualquier medio que haga tener constancia de la recepción por los interesados o por sus representantes de la misma con una antelación



mínima de cinco días hábiles. En la convocatoria se expresará el lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos del orden del día. Será medio de comunicación preferente el correo electrónico, para lo cual, los miembros del Consejo Rector deberán comunicar de forma fehaciente su dirección electrónica a la Secretaría.

Si la urgencia del asunto a tratar lo requiriese, podrá convocarse, por cualquier medio para que se celebre inmediatamente. En todo caso, la validez de los acuerdos que se celebren en dichas reuniones requerirá que asistan a dichas reuniones la mitad más uno de sus miembros, salvo que se refiera a la adopción de medidas provisionales, en cuyo caso bastará la asistencia de dos de sus miembros.

Igualmente quedará válidamente reunido el Consejo Rector cuando se encuentren presentes la totalidad de sus miembros y así lo acuerden por unanimidad.

33.3. Los acuerdos deberán adoptarse por mayoría simple de las cuotas de participación que los miembros del Consejo Rector representen. A estos efectos, cada miembro del Consejo Rector tendrá asignado un porcentaje sobre el cien por cien, a excepción del Secretario que no sea propietario y el representante de la administración actuante si no hay terrenos lucrativos municipales, los cuales participarán con voz, pero sin voto.

33.4. Los acuerdos, una vez adoptados, serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos que, en su caso, procedan.

33.5. De cada sesión del Consejo se levantará acta, firmada por el Presidente y Secretario, que se llevará al correspondiente libro, debidamente diligenciado, en el que se harán constar los asuntos tratados, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones.

33.6. Para el caso de que las reuniones del Consejo rector se celebren de forma telemática y quedasen debidamente grabadas en soporte audiovisual, no será necesaria su lectura al final de la reunión, entendiéndose que se recoge fielmente lo acontecido en la misma, si bien, será necesario acompañarla de un resumen escrito redactado por el Secretario con el Visto Bueno del Sr. Presidente.

Artículo 34.- Presidente.

34.1. El Presidente del Consejo ejercerá, asimismo, las funciones de Presidente de la Asamblea.



34.2. El Presidente será elegido por la Asamblea entre los miembros del Consejo y su nombramiento tendrá una duración de cuatro años, pudiendo ser reelegido.

34.3. En caso de vacante, ausencia o enfermedad, el Presidente será sustituido por el Vicepresidente, elegido por el Consejo Rector de entre sus miembros.

34.4. Corresponde al Presidente:

a) Convocar, presidir, suspender, dirigir y levantar las sesiones o reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector, y hacer cumplir sus acuerdos.

b) Ostentar la representación legal de la Junta de Compensación y de sus órganos ante toda clase de órganos administrativos y judiciales o personas físicas o jurídicas, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de la misma y, entre ellos, poder general para pleitos.

c) Firmar las Actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones de la misma y cuantos documentos lo requieran.

d) Cuantas otras funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o por el Consejo Rector.

e) Interponer recursos o reclamaciones, desistir de ellos, renunciar a derechos, asumir o reconocer obligaciones en nombre del obligado tributario, solicitar devoluciones de ingresos indebidos o reembolsos y en los restantes supuestos en que sea necesaria la firma del obligado tributario en los procedimientos regulados en los títulos III, IV y V de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

f) Consulta de datos personales.

g) Recepción de notificaciones tanto personales como electrónicas incluso señalando los días en los que la Agencia Tributaria no pueda poner notificaciones en la dirección electrónica habilitada.



- h) Pago de deudas gestionadas por la Agencia Estatal de Administración Tributaria mediante ordenación telemática de adeudos directos en cuentas de titularidad de la Junta de Compensación.
- i) Solicitar y obtener el certificado electrónico (firma digital), ante cualquier entidad emisora del mismo.
- j) Y para el ejercicio de todas estas facultades, redactar, firmar y presentar ante la Administración, cualquier documento que fuera necesario a tal fin.

Artículo 35.- Secretario.

35.1. El Secretario será nombrado de igual forma y por el mismo periodo que el Presidente, y en los casos de ausencia, vacante o cualquier otra causa su cargo será desempeñado por otro miembro del Consejo designado por el Presidente.

35.2. Corresponde al Secretario:

- a) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector, levantando actas de las mismas y autorizarlas con su firma. En el caso de que el Secretario no sea miembro de la Junta, asistirá con voz, pero sin voto.
- b) Expedir certificaciones de las actas, con el visto bueno del Presidente.
- c) Llevar un libro registro en el que se relacionen los miembros de la Junta con sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuotas de participación, número de votos y cuantos datos se estimen procedentes.
- d) Notificar a los miembros de la Junta cuando proceda los acuerdos de la Asamblea y del Consejo Rector, así como de los órganos/administraciones urbanísticas competentes.
- e) En caso de tener la condición de letrado, asesorar a los miembros y órganos de la Junta en cuantos asuntos se le sometan.



Título Cuarto: Aportaciones y medios económicos de la Junta de Compensación.

Artículo 36.- Fuentes de financiación y gestión.

36.1. Las principales fuentes de financiación de la Junta de Compensación son:

- a) Las cuotas ordinarias y extraordinarias satisfechas por los miembros de la Junta de Compensación.
- b) Los terrenos afectados que hayan devenido propiedad de la Junta.
- c) Las aportaciones de las empresas urbanizadoras que, en su caso, pudieran incorporar a la Junta.
- d) Otras fuentes de financiación tales como ayudas o subvenciones, obtención de créditos con las garantías legalmente permitidas y cualesquiera otros medios o recursos económicos que legalmente se obtengan.

36.2. Los fondos de la entidad serán custodiados en establecimientos bancarios designados por la Asamblea General a nombre de la Junta de Compensación.

36.3. Para disponer de fondos de la misma será preceptiva la intervención mancomunada de dos miembros del Consejo Rector, debiendo ser en todo caso uno de ellos el Presidente o quien lo sustituya.

36.4. La Junta llevará la contabilidad de la gestión económica en los soportes adecuados para que en cada momento pueda darse puntual información de las operaciones efectuadas.

Artículo 37.- Cuotas de los miembros de la Junta de Compensación.

37.1. En el presupuesto anual de la Junta de Compensación, o en el presupuesto creado a tal efecto por otro medio, se fijarán la cuantía y el calendario para el pago de las cuotas que procedan.



Las cuotas ordinarias y extraordinarias, serán proporcionales a la cuota de participación de cada miembro en la Junta de Compensación.

37.2. El pago de las cuotas deberá efectuarse en plazo no superior a un mes, desde que se requiera para ello por el Consejo Rector, produciéndose el impago en dicho plazo de las siguientes consecuencias:

a) Recargo del cinco por ciento (5%) en el importe de la cuota exigida, más un interés de demora igual al interés legal del dinero.

b) Pasados dos meses desde la fecha determinada para el pago sin que éste se hubiera producido, y con independencia del recargo anterior y de que continúe devengándose el interés descrito en la letra anterior, el Consejo Rector podrá optar por:

o Instar del Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio.

o Instar al Ayuntamiento la expropiación de sus derechos (terrenos) a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición de beneficiaria, o proponer la reparcelación forzosa del miembro moroso, en los términos establecidos en la Base IX.

Los gastos que tenga que asumir la Junta de Compensación en el marco de estos mecanismos de cobro serán de cuenta del miembro moroso.

Título Sexto: Ejecutividad de los acuerdos de los órganos de la Junta de Compensación.

Artículo 38.- Ejecutividad de los acuerdos.

Los acuerdos de los órganos de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos, salvo los que requieran aprobación de la Administración actuante, y ello con independencia de los recursos que contra los mismos proceda. Los recursos no suspenderán su ejecutividad.



Artículo 39.- Impugnación de los acuerdos.

39.1. Los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta de Compensación podrán ser objeto de los siguientes recursos:

a) Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados en el plazo de diez días hábiles desde su notificación ante la Asamblea General, que deberá resolverlos en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido el citado plazo sin decisión expresa de la Asamblea General se entenderá desestimada tácitamente la impugnación.

b) Los acuerdos de la Asamblea General podrán ser recurridos en alzada ante el Ayuntamiento de Almuñécar, en los términos establecidos en la normativa aplicable. La resolución municipal expresa o tácita agotará la vía administrativa.

39.2. No están legitimados para impugnar los acuerdos quienes hubieran votado a favor de los mismos por sí o por medio de representante ni los que se hubieran abstenido.

Artículo 40.- Prohibición de interdictos.

Los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover interdictos de retener o recobrar ni de obra nueva ni tampoco acciones interdictales frente a las resoluciones y actos de la Junta de Compensación adoptadas conforme a su facultad fiduciaria de posesión de las fincas incluidas en el Sector y de acuerdo con lo previsto estatutariamente.

Título Séptimo.- Disolución y liquidación de la Junta de Compensación.

Artículo 41.- Disolución de la Junta de Compensación.

41.1. La disolución de la Junta de Compensación se producirá por mandato judicial resolución administrativa o por acuerdo de la Asamblea General.

En este último caso –por acuerdo de la Asamblea General- se disolverá con el voto favorable de más del cincuenta por ciento (50%) de las cuotas de participación presentes.



41.2. En todo caso la disolución de la Junta de Compensación requerirá para su efectividad la aprobación por el Ayuntamiento. Del acto de disolución de la Junta de Compensación se dará traslado al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su debida constancia.

Artículo 42.- Liquidación de la Junta de Compensación.

42.1. Acordada válidamente la disolución de la Junta de Compensación, la liquidación de la misma habrá de efectuarse con arreglo a las siguientes reglas:

a) La Asamblea General adoptará las reglas de la liquidación, procediendo el Consejo Rector a la ejecución de dichas reglas y, consecuentemente, a la liquidación.

b) Las cargas, bienes o metálico que resulten de la liquidación final, así como el patrimonio común, si lo hubiera, habrán de repartirse entre los socios en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

42.2. Será supletoria a los efectos de la disolución y liquidación la legislación relativa a esta circunstancia para las sociedades de capital, concretamente, la aplicable a las sociedades de responsabilidad limitada.



BASES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Base I.- Ámbito de ejecución y Sistema de actuación.

- 1.- El ámbito de actuación está constituido por los terrenos incluidos en el sector del Plan Parcial Peñón del Lobo 2, del PGOU de Almuñécar.
- 2.- El propio Plan General de Ordenación Urbana de Almuñécar establece que el sistema de actuación por el cual se hará efectiva la ejecución de dicho Plan Parcial será el de compensación, regulado en los artículos 101 y siguientes de la LISTA y demás legislación vigente.

Base II.- Momento al que han de referirse las valoraciones.

Las valoraciones se entenderán referidas a la fecha de aprobación por el Ayuntamiento de Almuñécar de los Estatutos y de las presentes Bases de Actuación de la Junta de Compensación, por ser dicho acto el que determina la afección real de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al sistema de compensación.

Base III.- Criterios de valoración de las fincas aportadas.

- 1.- Los terrenos que forman la Unidad de Ejecución del Plan Parcial Peñón del Lobo 2, tienen la clasificación de suelo urbanizable sectorizado.
- 2.- La participación de los propietarios se determinará en función de la superficie aportada, de acuerdo con el art. 86 del Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante RGU).
- 3.- Para la valoración de los bienes y derechos se aplicarán los criterios previstos por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, pudiéndose establecer otros criterios cuando así se acuerde en Asamblea General por más del cincuenta por ciento de las cuotas de participación de la Junta de Compensación presentes.
- 4.- De conformidad con lo dispuesto en el art. 103.3 del RGU se dará prevalencia a las superficies reales sobre las inscritas en el Registro de la Propiedad, caso de existir en las fincas diferencias entre la superficie real y la registrada, debiendo acreditarse dicha circunstancia mediante las mediciones topográficas precisas.
- 5.- En función de la estructura de la propiedad del sector, se elaborará el cuadro provisional de las cuotas de participación de los propietarios de suelo. La incorporación de los demás propietarios en forma reglamentaria, llevará implícita la aceptación de aquéllas. No obstante, la Junta podrá, mientras no se apruebe definitivamente la adjudicación de parcelas, modificar de oficio o a instancia de parte, la asignación de cuotas de participación cuando se acredite la existencia de errores materiales de medición.



6.- En el supuesto de incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación, en el momento de su integración se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios, asignándose la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada.

7.- En el cómputo total de las cuotas de participación, se contabilizarán las de los propietarios de suelo comprendido en el ámbito de la Unidad de Ejecución que se hayan incorporado al sistema. Por exclusión, de lo anteriormente expuesto, no computan en orden a la determinación de cuotas, las siguientes:

- a) Fincas no aportadas.
- b) Fincas cuyo titular no se haya incorporado a la Junta de Compensación y por tanto, se encuentren afectas a reparcelación forzosa.
- c) Fincas sujetas a expropiación, hasta que se resuelva el expediente expropiatorio.

Base IV.- Criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de las mismas.

1.- El hecho de que existan cargas, gravámenes o en general demás derechos reales que graven las fincas incluidas en el ámbito, si son compatibles con la ejecución del planeamiento y susceptibles de subrogación real, pasando a gravar la finca adjudicada al propietario, conforme lo establecido en el art. 122.2 del RGU, no altera su valor como finca aportada, ni la adjudicación de las fincas que correspondan a dicha aportación.

2.- En los casos de subrogación real, si los derechos o cargas fueran incompatibles con el planeamiento, el acuerdo de reparcelación deberá declararlo así y fijar la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo.

3.- Cuando no opere el principio de la subrogación real, la extinción de los derechos o cargas se producirá por virtud del acuerdo de reparcelación. Se entenderá como costes de urbanización las indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de planeamiento.

4.- Queda facultado expresamente el Consejo Rector de la Junta de Compensación para propiciar, convenir y cumplir cualquier acuerdo a que pudiera llegarse con los titulares y los afectados de tales derechos y cargas respecto a su indemnización, extinción, o incluso su modificación si ello fuera posible.

Base V.- Criterios de valoración de edificaciones, obras, instalaciones y otros derechos.

1.- Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes bases y estatutos en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del instrumento de planeamiento y no puedan ser objeto de traslado.



2.- Aquellas se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los titulares interesados con cargo al proyecto de reparcelación, en concepto de gastos de urbanización.

3.- La valoración de las obras, instalaciones y edificaciones que deban derruirse o demolerse se encargará a una empresa de tasaciones de reconocido prestigio, efectuándose conforme a los criterios establecidos en el Título V del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y la legislación de expropiación forzosa.

4.- Queda facultado el Consejo Rector de la Junta de Compensación para favorecer, convenir y cumplir cualquier acuerdo a que pudiera llegarse con los titulares y afectados de tales derechos respecto a su indemnización, extinción o incluso su modificación si ello fuere posible.

Base VI.- Criterios de valoración de las aportaciones de empresas urbanizadoras.

1.- La valoración de la aportación de empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste real de las obras del Proyecto de urbanización o de las partidas que vaya a ejecutar, salvo que la Asamblea General acuerde otra distinta.

2.- Para la adjudicación de terrenos, la Asamblea General aprobará el convenio con el Urbanizador o Urbanizadores, por medio del cual se determinará la contrapartida a la aportación de la empresa, bien mediante un cuadro de equivalencias entre las posibles cifras de inversión y los solares que en cada caso correspondan, ya se determine concretamente, ya se indiquen las características volumétricas, de uso y la etapa en que se entregarán, bien por remisión a precios de mercado, a la decisión adoptada por técnicos imparciales o a cualquiera otra circunstancia o determinación de futuro.

Base VII.- Criterios de valoración de las fincas resultantes.

1.- Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales, con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

2.- Sin perjuicio de lo anterior, y en todo caso, los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución podrán fijar cuantos criterios de valoración y reparcelatorios, así como coeficientes de uso y homogeneización que estimen por convenientes siempre y cuando no sean contrarios a la Ley.

3.- En principio, teniendo en cuenta criterios objetivos para la valoración, se tendrá como valor de tasación el de 29,64 €/m².



Base VIII.- Reglas para la adjudicación de fincas resultantes.

Como regla general, la adjudicación de las fincas resultantes a los propietarios de suelo se efectuará en proporción a sus respectivas cuotas de participación, y con arreglo a las siguientes reglas:

- a) Siempre que sea posible y no sea contradictorio con otros criterios adoptados por más del cincuenta por ciento de las cuotas de participación de la Junta de Compensación presentes, se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.
- b) Cuando la escasa cuantía de algunos de los miembros de la Junta no haga posible la adjudicación de fincas independientes, los solares resultantes se adjudicarán en pro indiviso a dichos propietarios, salvo que el reducido porcentaje de parcela mínima aconseje la compensación en metálico y así sea aprobado por más del cincuenta por ciento de las cuotas de participación presentes.
- c) En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que sean disconformes al planeamiento aplicable.
- d) Cuando no se dé la correspondencia entre la cuota de participación de un miembro de la Junta y la cuota de adjudicación en terrenos, el defecto o exceso se compensarán en metálico.
- e) Para el cálculo de la suma compensatoria de diferencias, se atenderá al precio medio de los terrenos adjudicados, en función de la valoración correspondiente, referido al aprovechamiento concreto percibido en exceso o dejado de percibir.
- f) El informe de valoración que señale el precio medio de los terrenos a estos efectos, será aprobado por la Asamblea General y se reflejarán en el Proyecto de Reparcelación las concretas adjudicaciones en metálico que se produzcan.
- g) Con el fin de evitar situaciones generadoras de conflictos, se procurará evitar la concurrencia de propietarios en pro indiviso, recurriendo para ello a las indemnizaciones sustitutorias en dinero, siempre y cuando así lo apruebe la mayoría de las cuotas de participación.
- h) A los efectos anteriores, cuando se reduzcan los terrenos adjudicables, por enajenación directa de ellos por la Junta o por su atribución a empresas urbanizadoras, el derecho de los miembros de la Junta se transformará parcialmente en derecho a una compensación en metálico, que supondrá una reducción porcentual en la adjudicación in natura.
- i) En principio, teniendo en cuenta criterios objetivos para la valoración, se tendrá como valor de tasación el de 29,64 €/m².

Base IX.- Incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

1. Con independencia de los supuestos de expropiación a instancia del propietario ejercitada en tiempo legal, es procedente también ésta conforme al artículo 101.4 de la



LISTA respecto de los terrenos de los miembros de la Junta de Compensación en los supuestos de incumplimiento de obligaciones que a continuación se indican:

a) El impago de cuotas a la Junta de Compensación transcurrido el plazo de pago establecido en el artículo 37.2 de los Estatutos, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio o judicial para el cobro de alguna otra cuota.

b) En general, el incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones que señala el artículo 21 de los Estatutos, debidamente acreditado en Asamblea General y una vez aprobada la sanción por la Asamblea General y por el Ayuntamiento de Almuñécar.

2.- El incumplimiento de dichas obligaciones por el propietario podrá dar lugar a que la Junta de Compensación lo someta en su lugar al régimen de reparcelación forzosa, según previene igualmente el artículo 101.4 de la LISTA.

3.- No podrá instarse ninguno de los procedimientos anteriores hasta que haya transcurrido el plazo establecido en la notificación expresa de pago efectuado por el órgano competente de la Junta de Compensación.

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

Base X.- Afeción real de los terrenos incluidos en el ámbito.

1.- Los terrenos comprendidos en el presente ámbito, una vez aprobada la iniciativa del sistema de compensación, quedan directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de Compensación, lo que se hará constar en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

2.- Las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación quedarán gravadas, con carácter real, al pago de los costes de urbanización que correspondan a cada finca establecidos en la cuenta de liquidación provisional. No obstante se podrán concentrar las cargas que afecten a parcelas de un mismo propietario, a fin de liberar las restantes, en alguna o algunas de ellas, siempre que sus valores urbanísticos sean superiores a dichas cargas. En ningún caso quedarán gravadas las fincas que la Junta se hubiera reservado en el Proyecto de Reparcelación para hacer frente, mediante su venta, a los gastos de urbanización, en cualquier caso la suma de las obligaciones de todos los propietarios tiene que ser igual al gravamen establecido como resultado de las sumas de las cargas que debieran soportar las fincas aludidas.

Base XI.- Forma y plazos en los que los miembros de la Junta de Compensación han de realizar sus aportaciones.

1.- Cuantos gastos ocasione la ejecución del sistema serán sufragados por la Junta de Compensación mediante aportaciones en metálico que al efecto harán los interesados, cualquiera que sea el origen y naturaleza del gasto, a excepción de los propietarios que hayan optado por compensar los costes de urbanización que les sean imputables por la



cesión de terrenos edificables, de conformidad con lo establecido en el artículo 101.3 a) de la LISTA.

2.- Igualmente, y mediante acuerdo entre el propietario y el Consejo Rector de la Junta de Compensación, el pago en metálico podrá sustituirse de manera total o parcial por la transmisión que el propietario haga a la Junta de terrenos edificables incluidos en el ámbito de un valor equivalente a los costes de urbanización que correspondan a dicho propietario.

Base XII.- Gastos de urbanización.

1.- Los costes de urbanización serán satisfechos por todos los miembros de la Junta de Compensación en proporción a sus cuotas de participación, conforme lo establecido en los Estatutos.

2.- Se estimarán como costes de urbanización los establecidos en el art. 95 de la LISTA y, en general, todos los gastos de cualquier índole que se generen por la adecuada ejecución de la urbanización, incluidos los gastos de conexión a las redes generales de suministro, así como los intereses y amortización de los créditos que se concierten, en su caso, para realizar dichas obras.

3.- Los propietarios tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telefonía, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditarán mediante certificación expedida por el Ayuntamiento.

Base XIII.- Procedimiento para contratar las obras de urbanización.

1.- La Asamblea General, de acuerdo con las facultades de que dispone según los Estatutos de la Junta de Compensación, deberá acordar la contratación de las obras con la empresa que estime más solvente, técnica y económicamente, pudiendo realizarse en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta, con los requisitos y efectos contemplados en estas Bases y los correspondientes Estatutos.

2.- El contrato de ejecución de obras, deberá contener entre otras, las siguientes cláusulas:

a) El compromiso de la Empresa de ajustarse en el plazo y modo de ejecución al Proyecto de Urbanización y de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante y del Consejo Rector de la Junta respecto de las obras.

b) Los supuestos de incumplimiento que darán lugar a la resolución del contrato y las indemnizaciones a satisfacer por la inobservancia de las características técnicas o plazos de ejecución.

c) Modo y plazos de abono por la Junta de cantidades a cuenta de la obra realizada.



d) La retención que pueda efectuar la Junta de cada pago parcial, como garantía de la ejecución de las obras, retenciones que no serán devueltas hasta que no se hayan recibido definitivamente las obras.

Base XIV.- Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.

1.- En defecto de acuerdo adoptado por más del 50 por ciento de las cuotas de participación de la Junta de Compensación, en caso de producirse beneficios o pérdidas, éstos serán distribuidos entre los interesados en el ámbito en proporción a las cuotas de participación que ostenten sus miembros en el momento de generarse aquellos. Dicha proporcionalidad no se altera por la existencia de enajenaciones o de expropiaciones de que sea beneficiaria la Junta de Compensación.

2.- Los miembros de la Junta de Compensación responden de las deudas de la misma y de las deudas que cada miembro contraiga directamente con la Junta, únicamente con las fincas aportadas o con su aprovechamiento, y en su caso, con las que se le adjudiquen en proporción a sus derechos.

Base XV.- Edificación de las parcelas resultantes.

Las parcelas resultantes del desarrollo del sector por el sistema de compensación, podrán ser edificadas una vez hayan adquirido la condición de solar y se obtenga la correspondiente licencia municipal de obras o, en su caso, y de acuerdo con lo establecido en la LISTA, simultáneamente a la ejecución de las obras de urbanización, con el cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos para este caso.

Base XVI.- Cesión de terrenos al Ayuntamiento de Almuñécar y obras de urbanización.

1.- El acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación, producirá la cesión en pleno dominio y libre de cargas a la Administración actuante, de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita de conformidad con el mencionado proyecto, ello sin perjuicio de que la Junta de Compensación y la empresa encargada de las obras de urbanización puedan ocupar con el propósito de la realización de dichas obras los terrenos objeto de cesión hasta que finalizadas las obras sean recibidas por el Ayuntamiento de Almuñécar.

2.- La Junta de Compensación solicitará al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización una vez terminadas, acompañando a la solicitud el correspondiente certificado final de las obras. El acto de recepción deberá producirse en los términos establecidos en el artículo 97 de la LISTA.

3.- Transcurrido el plazo máximo para la recepción de las obras sin que ésta haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la Ley, quedando el solicitante relevado de su deber de conservación y comenzando a partir de dicho momento el cómputo del año de garantía a que se refiere el apartado 6 de esta Base.



4.- Las cesiones de obras, instalaciones y dotaciones referidas en anteriores apartados serán formalizadas en actas que suscribirán el Ayuntamiento de Almuñécar y la Junta de Compensación.

5.- Hasta tanto el Ayuntamiento no reciba los terrenos y servicios aludidos, la conservación de los mismos correrá a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad entre los miembros de la Junta aplicable a la distribución de los beneficios y cargas, para el pago de las cuotas de conservación.

6.- El período de garantía para responder de defectos en las obras de urbanización por la Junta ante el Ayuntamiento será de un año a partir de la fecha de recepción de las obras por parte de éste.

