



06/2003



5A8281974

DOCUMENTO Nº 1

P. D.

19 MAR. 2007 P.D.

- BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUP-R1 "SALADAVIEJA" DEL P.G.O.U. DE ESTEPONA -

Primera.- ~~Ambito territorial y finalidad:~~ Las presentes Bases de Actuación se refieren a la Junta de Compensación del Sector SUP-R1 "Saladavieja" del P.G.O.U. de Estepona que desarrolla su ámbito de actuación sobre los terrenos comprendidos en la delimitación recogida en el citado P.G.O.U.

La finalidad de la Bases es reglamentar la incorporación de los miembros de la Junta, en cuanto a la valoración de sus aportaciones, a la ejecución de la obra urbanizadora y a la liquidación de los efectos de la Junta, mediante el señalamiento de las normas referentes al reparto de beneficios y cargas, todo ello contemplando al Ayuntamiento de Estepona como Organismo de fiscalización y como receptor de los terrenos de cesión obligatoria.

Segunda.- Las bases como norma distributiva: La función de las Bases es la de contener un conjunto de reglas que permiten, mediante la utilización de sus criterios, el cálculo de aportaciones y adjudicaciones, todo ello teniendo en cuenta las reglas y los recursos de posible formulación que se contienen en los Estatutos de la Junta de Compensación, como reguladores de la organización y funcionamiento de la misma. Los propietarios del Sector estarán obligados a:

1. A la cesión gratuita y libre de cargas al Ayuntamiento de Estepona de:
 - Todo el suelo necesarios para viales, aparcamientos, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas incluidas en el ámbito del Plan Parcial.

- Las infraestructuras ejecutadas dentro del ámbito de actuación, red de alcantarillado, abastecimiento de agua, alumbrado público, canalizaciones de baja tensión, telecomunicaciones, etc ...
- El suelo necesario para la ejecución de los Sistemas Generales incluidos en el ámbito del Plan Parcial, y los excesos de aprovechamiento del sector, pendientes de asignación.
- Igualmente cederán a ese Ayuntamiento, gratuitamente y libre de cargas, incluso las de urbanización, el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento urbanístico del Plan Parcial.

2. A la realización de las obras de urbanización, a costa de todos los propietarios del suelo del Sector.

Ilmco. Ayuntamiento de Estepona
 Este proyecto de parcelación forzosa o a la expropiación de los terrenos cuyos propietarios no se incorporen a la Junta de Compensación en los plazos legalmente establecidos, así como aquellos miembros que incumplan gravemente sus obligaciones, conforme dispone el artículo 135 de la LOUA.
 28 JUL 2008
 28 JUL 2008
 Estepona



4. A la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios. Para ello, una vez aprobadas éstas bases y en desarrollo de ellas, se formulará un Proyecto de parcelación, con el contenido que señala el art. 9 de los Estatutos de la Junta y conforme dispone el artículo 136 de la LOUA, que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de títulos para la adjudicación de los terrenos.



5A8281975

06/2003

Ilmo. Ayuntamiento de Estepona
Este proyecto fué aprobado
por Decreto de Alcaldía de fecha

28 IIII 2006

DEFINITIVAMENTE

Estepona 28 IIII 2006 200
El Secretario General.



Tercera.- Fuerza de obligar: La aprobación de las Bases por parte del Ayuntamiento y la incorporación de los propietarios de los terrenos a la Junta de Compensación, suponen que los miembros de la Junta aceptan como normas de obligada observancia todas las contenidas en las Bases de Actuación, en los términos en que fueren aprobadas. La obligatoriedad de las Bases, no impide su modificación siempre que sea votada en Asamblea General, bajo los mismos requisitos que impone el artículo 136.2 de la LOUA para la aprobación del Proyecto de reparcelación.

Cuarta.- Valoración de las fincas aportadas.

1. El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas, situadas dentro de la delimitación del Sector en el momento de la aprobación de ésta. No obstante, los propietarios por mayoría, podrán adoptar un criterio distinto.
2. A cada una de las fincas se les asignará, en consecuencia, un porcentaje en relación con la superficie total de la zona de actuación que determinará el coeficiente para el reconocimiento de derechos y adjudicación de las parcelas resultantes. Dichos porcentajes iniciales se definirán por acuerdo de la Asamblea General en su sesión constitutiva.
3. En el Proyecto de reparcelación se establecerán coeficientes de apreciación o depreciación de zonas si las parcelas adjudicadas no coincidieren físicamente con las inicialmente aportadas por los propietarios miembros de la Junta de Compensación.

por [illegible] P.D. [illegible]

Tercera.- Fuerza de obligar-La aprobación de las Bases por parte del Ayuntamiento y la incorporación de los propietarios de los terrenos a la Junta de Compensación, suponen que los miembros de la Junta aceptan como normas de obligada observancia todas las contenidas en las Bases de Actuación, en los términos en que fueren aprobadas. La obligatoriedad de las Bases, no impide su modificación siempre que sea votada en Asamblea General, bajo los mismos requisitos que impone el artículo 136.2 de la LOUA para la aprobación del Proyecto de reparcelación.

Cuarta.- Valoración de las fincas aportadas.

1. El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas, situadas dentro de la delimitación del Sector en el momento de la aprobación de ésta. No obstante, los propietarios por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto.
2. A cada una de las fincas se les asignará, en consecuencia, un porcentaje en relación con la superficie total de la zona de actuación que determinará el coeficiente para el reconocimiento de derechos y adjudicación de las parcelas resultantes. Dichos porcentajes iniciales se definirán por acuerdo de la Asamblea General en su sesión constitutiva.
3. En el Proyecto de reparcelación se establecerán coeficientes de apreciación o depreciación de zonas si las parcelas adjudicadas no coincidieren físicamente con las inicialmente aportadas por los propietarios miembros de la Junta de Compensación.



06/2003



5A8281976

Ilmo. Ayuntamiento de Estepona
Este proyecto ha sido aprobado
por Decreto de Alcaldía de fecha
28 JUL. 2006
DEFINITIVAMENTE
Estepona, 28 JUL. 2006
El Secretario General.

4. Las superficies computables se acreditarán por cualquiera de los medios de prueba admitidos en derecho. En caso de discrepancia sobre las dimensiones reales de la finca a aportar se practicará una medición contradictoria. El propietario deberá aportar copia de los títulos y un plano de la finca que junto con las presentes Bases y los Estatutos se unirán a la escritura de Constitución de la Junta.

5. Al estar el suelo clasificado como urbanizable, el derecho de los propietarios se hace depender de la superficie de las fincas que aporten en relación con el total.

Quinta.- Reparcelación Forzosa o expropiación de las fincas: Los terrenos de aquellos propietarios incumplidores con sus obligaciones o que no se hallan incorporado a la Junta, se someterán a reparcelación forzosa. Solo procederá la expropiación forzosa a favor de la Junta, cuando alguno de éstos propietarios lo pidan expresamente. Los efectos y criterios de valoración para la reparcelación forzosa serán los previstos en los artículos 100 a 104 de la LOUA. Las fincas expropiadas, por el contrario, se tasarán conforme a las normas que rigen la expropiación forzosa. También se aplicará la LEF para las indemnizaciones por la extinción de derecho de arrendamiento o por cualquier otra situación jurídica que tenga la consideración de gasto de urbanización.

Los derechos y cargas que graviten sobre las fincas aportadas se considerarán, en principio, compatibles con el planeamiento y en consecuencia se subrogarán sobre las fincas resultantes adjudicadas al mismo titular que aportó la

Ilmo. Ayuntamiento de Estepona
Este proyecto fue aprobado
por Decreto de Alcaldía de fecha
DEFINITIVAMENTE 28 JUL. 2006

Estepona, **28 JUL. 2006**, 200.
El Secretario General.



finea gravada. El propietario afectado compartirá con el titular del derecho real la cuota atribuida.

Las fincas aportadas que se hallen gravadas con algún derecho real que resulte incompatible con el planeamiento que se ejecuta, se valorará éste a tenor de lo previsto en el artículo 32 de la L.S. 6/1998, de 13 de abril, la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y la legislación expropiatoria.

Séxta.- Enajenación de terrenos por la junta: Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización y en uso de su carácter de fiduciaria, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles expropiados, previo acuerdo de la Asamblea General, acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio.

El adquirente queda subrogado en todos los derechos y obligaciones que correspondieran al titular primitivo del terreno, en relación con la Junta de Compensación y atendida la proporcionalidad de los terrenos adquiridos, respecto del total aportado por los miembros de la Junta.

Séptima.- Incorporación del Agente Urbanizador: El agente urbanizador se podrá incorporar a la Junta ajustándose a las previsiones que para tal efecto establecen los Estatutos.

No obstante lo anterior, cuando participe un Agente urbanizador, asumirá la totalidad de los costes de urbanización, incluyendo las indemnizaciones que sean incompatibles con el Planeamiento, la relocalización del arrendatario o



5A8281977

06/2003

Este Ayuntamiento de Estepona
ha aprobado por Decreto de Alcaldía de fecha
28 JUL 2006
Estepona de 2006
El Secretario General,

[Handwritten signature]
P. D.

arrendatarios que proceda ya existentes, así como la redacción de los proyectos técnicos y la ejecución de las obras.



Como contraprestación a las obligaciones de pago de los gastos de urbanización, sin perjuicio de la participación que como propietario de suelo le corresponda, asumirá la condición de miembro de pleno derecho de la Junta de Compensación en la proporción que al efecto se convenga entre éste y la propia Junta de Compensación, sirviendo de base el Proyecto de Urbanización y la tasación de los derechos urbanísticos del Proyecto de reparcelación.

El reparto de los aprovechamientos que se den al Agente urbanizador en pago de las obras ejecutadas, serán proporcionales a las cuotas de todos los miembros de la Junta de Compensación.

ILUST.
D. J.
D. J.
D. J.

Octava.- Responsabilidad de la Junta de Compensación: La Junta de Compensación será directamente responsable ante el Ayuntamiento de la urbanización completa de los terrenos comprendidos en el Sector, tanto en lo que respecta a las características técnicas de las obras como en lo referente a los plazos de ejecución.

[Handwritten signature]
P. D.

En caso de falta de urbanización, la Administración actuante podrá ejercitar la reparcelación forzosa y la vía de apremio; y en el caso de que se hubiese cometido alguna infracción urbanística se estará a lo previsto en la LOUA, si bien la Junta podrá repercutir el importe de las multas, cuando alguno de sus miembros hubiere intervenido en forma directa en la comisión de la infracción.

Ilmo. Ayuntamiento de Estepena
Este proyecto fue aprobado
por Decreto de Alcaldía de fecha
DEFINITIVAMENTE 28 JUL 2006

Estepena, 28 JUL 2006: 2006.
El Secretario General.



Quando la anomalía o infracción hubiese sido cometida por el agente-Urbанизador, las responsabilidades se transferirán a dicha Empresa.

La Junta de Compensación será responsable ante cada uno de sus miembros del daño patrimonial que pudiera sufrir por la actuación de aquella.

Novena.- Afección real de los terrenos: De acuerdo con lo previsto en la LOUA, los terrenos quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad a instancia de la Junta de Compensación, a la que se unirá la certificación administrativa de la constitución de la Junta y de estar incluida la finca en el Sector.

Las fincas ^{P.D.} resultantes quedan afectas con carácter real, al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda, afección que se cancelará mediante certificación de la Junta de Compensación, una vez pagados los costes y recibidas las obras definitivamente.

Décima.- Valoración y adjudicación de las fincas resultantes.

1. La valoración de las parcelas resultantes se efectuará en función de unidades de aprovechamiento (uu.aa.) que se le adjudiquen y a tal efecto, el Proyecto de reparcelación establecerá los correspondientes coeficientes de homogeneización (de situación, uso y tipologías), de conformidad con lo establecido en el PGOU.



5A8281978

06/2003

Plan. Aprobación de Estipendiario
 Edificación de viviendas
 por Decreto de Alcaldía de fecha
DEFINITIVAMENTE 28 JUL 2006

Estepona 28 JUL 2006
 El Secretario General,



2. La asignación de coeficientes de apreciación o depreciación, cuando no coinciden las líneas aportadas y las resultantes, deberá ser razonada exponiendo las motivaciones que han dado lugar a su determinación.
3. El total de unidades de aprovechamiento se distribuirá entre los miembros de la Junta de Compensación en proporción a sus cuotas. A cada miembro se le adjudicarán parcelas que incorporen uu.aa. en cuantía equivalente a la que tienen derecho. La adjudicación se hará según los criterios establecidos en el ordenamiento urbanístico.
4. En ningún caso podrán adjudicarse como parcelas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.
5. Los titulares de cuotas de participación que no alcancen el mínimo necesario para obtener una línea adjudicable resultante, se agruparán para que se les adjudique una en proindiviso, expresándose en el título de adjudicación la cuota correspondiente a cada propietario.
6. En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación en metálico entre los interesados, valorándose al precio medio de los solares resultantes, en un estudio técnico de valoraciones, referido al aprovechamiento concreto recibido en exceso o dejado de percibir en especie. Estas compensaciones económicas se reflejarán, asimismo, en el Proyecto de reparcelación.

Ilmo. Ayuntamiento de Estepona
Este proyecto fué aprobado
por Decreto de Alcaldía de fecha
~~DEFINITIVAMENTE~~ 28 JUL. 2006
Estepona 28 JUL 2006 200
El Secretario General.



En cuanto a la urbanización, la Junta de Compensación valorará los costos urbanizatorios realizados por uno o algunos de sus miembros procediendo al abono de los mismos, a aquellos que los hubiesen ejecutado.

8. El estudio técnico de valoraciones será examinado y aprobado por la Asamblea General y se incorporará al Proyecto de reparelación.

9. Cuando se reduzcan los terrenos adjudicables por enajenación directa de ellos por la Junta, el derecho de los miembros de la Junta se transformará parcialmente en derecho a una compensación en dinero que supondrá una reducción porcentual en la adjudicación in natura determinada por la proporción que exista en el valor de los terrenos enajenados y en total.

Undécima.- Régimen económico. Distribución de beneficios y pérdidas:

La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los gastos, pérdidas y beneficios será proporcional a sus respectivas cuotas para cada concepto. Para el pago de cuotas, ordinaria o extraordinaria, indemnizaciones, gastos de urbanización, y en su caso de conservación, los miembros de la Junta deberán ingresar en la Entidad las cantidades que les corresponda satisfacer dentro del plazo máximo de un mes desde que se efectuare el requerimiento por el órgano de gobierno a dicho efecto, transcurrido el cual incurrirán en mora.

Los miembros que hayan incurrido en mora deberán satisfacer además el interés básico (Euribor a un año) más tres puntos respecto a las cantidades adeudadas a contar desde la fecha del requerimiento.



5A8281979

06/2003

Ilmo. Ayuntamiento de Estepona
 Estado de la Ley aprobado
 por Decreto de Aprobación de fecha
DEFINITIVAMENTE 28 JUL 2006
 Estepona **28 JUL 2006**
 El Secretario General,

En virtud, por acuerdo de su órgano de administración podrá instar al Ayuntamiento la vía de apremio para exigir a sus miembros el pago de las cantidades adeudadas, sin perjuicio de poder optar por solicitar del Ayuntamiento la aplicación de la reparcelación forzosa o expropiación al miembro moroso, tal y como se regula en el artículo 135.2 de la LOUA.

Duodécima.- Cuantía y forma de adjudicación de fincas resultantes: La adjudicación de las fincas resultantes de la actuación urbanizadora, se hará entre los miembros de la Junta, en proporción a las participaciones respectivas, de acuerdo con lo señalado en la base anterior. Los terrenos libres de las parcelas se adjudicarán junto con la superficie edificable de las mismas.

Decimotercera.- Momento de adjudicación: La aprobación del proyecto de reparcelación, ya sea por resolución expresa o presunta produce los mismos efectos, es decir, la subrogación real de los antiguos terrenos por las parcelas resultantes, cesión libre de cargas a la Administración y, de forma gratuita, de los terrenos dotacionales y, en definitiva, los demás efectos previstos en el planeamiento.

Decimocuarta.- Momento de edificación de los terrenos: No podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas sino a partir del momento en que la Junta de Compensación, o el respectivo interesado, haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia municipal conforme a lo prevenido en la LOUA y en la legislación de Régimen Local, una vez que los terrenos objeto de la actividad urbanizadora hayan adquirido la condición legal de solar o cuando se asegure, la

lino. Ayuntamiento de Estepona
Este proyecto fué aprobado
por Decreto de Alcaldía de fecha

DEFINITIVAMENTE 28 JUL. 2006

Estepona 28 JUL 2005 200.
El Secretario General.

Ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, conforme a lo previsto
en el artículo el 148.2 de la LOUA.



P. P.
[Handwritten scribbles]

Decimoquinta.- Conservación de la urbanización hasta su entrega al Ayuntamiento:

La conservación de la urbanización corre a cargo de la Junta de Compensación prevista en el artículo 111 de la LOUA, 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 conservación la llevará a cabo la Junta de Compensación hasta el momento de la recepción municipal, conforme dispone el artículo 153 y ss de la LOUA, momento en el cual corresponderá a la Entidad de Conservación que deberá encargarse.

Decimosexta.- Oferta de adquisición de terrenos afectados por la actuación: Los propietarios que no se adhieran a la Junta recibirán oferta de adquisición de sus terrenos.

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
JHY

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
M. S. G. G. G.
[Handwritten signature]



5A8281980

06/2003

DOCUMENTO Nº 2

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUP-RI "SALADAVIEJA" DEL P.G.O.U DE ESTEPONA

Artículo 1. Denominación. Para la ejecución del Plan General de Ordenación Urbana de Estepona en el Sector SUP-RI "Saladavieja", por el sistema de compensación, se constituye la Junta de Compensación de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. Dicha Junta se regirá por lo dispuesto en la legislación aplicable, y por lo que se prevé en los presentes Estatutos.

Este proyecto fue aprobado por el Ayuntamiento de Estepona el día 28 JUL. 2006
El Secretario General.

Artículo 2. Domicilio. Se establece el domicilio de la Entidad, en la calle Real nº 97-99, Edificio Don Vicente 3º de Estepona (Málaga). Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta a los órganos urbanísticos competentes.

Artículo 3. Naturaleza y capacidad. La Junta de Compensación, en su calidad de entidad urbanística colaboradora, tendrá carácter jurídico administrativo, y gozará de personalidad jurídica desde la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, conforme dispone el artículo 111 de la LOUA.

Artículo 4. Objeto. El objeto de la Junta de Compensación es la gestión y ejecución de la urbanización del sector SUP-RI "Saladavieja" y todos los actos relativos a la actuación compensatoria sobre los terrenos incluidos en el referido

Ilmo. Ayuntamiento de Estepona
Escribano de Aprobación
por Decreto de Alcaldía de fecha
DEFINITIVAMENTE 28 JUL 2006
Estepona 28 JUL 2006
El Secretario Local.

Sector de suelo urbanizable SUP-R1 del Plan General de Ordenación Urbana de Estepona, de conformidad con las Bases de Actuación.



Artículo 5. Fines. Además de los establecidos por la normativa urbanística, serán fines primordiales de la Junta de Compensación que se enuncian a título indicativo que no limitativo, los siguientes:

1. Redactar, en su caso, e impulsar la tramitación del proyecto de urbanización y de reparcelación hasta su aprobación y plena validez jurídica e inscripción registral.
2. La ejecución de las obras de urbanización hasta la recepción de las mismas.
3. Repartir equitativamente los beneficios y cargas del Sector.
4. Su actuación a todos los efectos como Entidad Urbanística Colaboradora.
5. Transmitir al Ayuntamiento de Estepona, mediante el Proyecto de Reparcelación, en pleno dominio y libre de cargas, los terrenos de cesión obligatoria.
6. Interesar la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
7. Solicitar del órgano actuante el ejercicio de la reparcelación forzosa o la expropiación forzosa, según proceda, en beneficio de la Junta, tanto respecto de los propietarios que no se incorporen en tiempo oportuno a



06/2003



5A8281981

lmo. Ayuntamiento de Estepona
Este proyecto fué aprobado
por Decreto de Alcaldía de fecha

~~DEFINITIVAMENTE~~ 28 JUL. 2006

Estepona, 28 JUL. 2006 2006
El Secretario General.

NOTARIALMENTE

25 JUL. 2006



la misma, como de aquellos que incumplan sus obligaciones, en los supuestos que se contemplan en las Bases de Actuación.

8. 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.

9. Formalización de operaciones de crédito para la urbanización, con la garantía de los terrenos, para lo que si se emitieren títulos, se cumplirá lo dispuesto para la constitución de hipotecas en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador en el art. 154 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes.

10. Incorporación de los terrenos a la Junta, que no presupone transmisión de propiedad, sino la facultad de disposición con carácter fiduciario, quedando afectos los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

11. Gestión y defensa de los intereses comunes de los asociados en la Junta, ante cualquier autoridad u organismo público, Tribunales y particulares.

12. El ejercicio del derecho a exigir de las Empresas que prestaren los servicios, salvo en la parte que, según su reglamentación deban contribuir los usuarios, el reembolso de los gastos de instalación y de las redes de agua y energía eléctrica, conforme dispone el artículo 113.3 de la LOUA.

Ilmo. Ayuntamiento de Estepona
Este proyecto fue aprobado
por Decreto de Alcaldía de fecha
~~DEFINITIVAMENTE~~ 28 JUL. 2006

Estepona 28 de Julio 2006
El Secretario General

13. La constitución y gestión de los beneficios fiscales establecidos en el artículo 37 de la LOUA.

14. Acreditar las parcelas resultantes entre los miembros de la Junta.

15. La compraventa de inmuebles y la edificación de terrenos.

16. Cualquier otro que requiera la consecución de su objeto social en los términos señalados en el art. 4 de estos Estatutos.

17. El ejercicio de cuantos derechos y actividades correspondan, en base a la legislación vigente.

Artículo 6. Órgano bajo cuyo control actúa. La Junta de Compensación actuará bajo el control del Excmo. Ayuntamiento de Estepona.

En el ejercicio de la función de control y fiscalización, corresponde al Ayuntamiento:

1. Dar audiencia de los Estatutos y Bases de Compensación a los propietarios no promotores de la Junta, para la formulación de observaciones y para su incorporación a la misma y dar audiencia de las alegaciones de estos a los promotores, para su contestación.
2. Aprobación de los Estatutos, de las Bases de Actuación y de las modificaciones que se acuerden por la Junta.



5A8281982

06/2003

lmo. Ayuntamiento de Estepona
Este proyecto fué aprobado
por Decreto de Alcaldía de fecha

~~DEFINITIVAMENTE~~ 28 JUL. 2006

Estepona 28 JUL. 2006 200
El Secretario General.



Designación de representante de la Junta de Compensación, con independencia de los que, en su caso, procedan si el Ayuntamiento fuese propietario de terrenos en el Sector.

4. Aprobación de la constitución de la Junta y remisión del Acuerdo y de la Escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, para su inscripción.
5. Ejercicio de la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones, en los casos en que estos Estatutos o las Bases prevean la expropiación en caso de incumplimiento, y siempre que los propietarios lo soliciten expresamente por preferirlo a la reparcelación forzosa.
6. Utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta.
7. Resolución de los Recursos de Alzada contra acuerdos de la Junta.
8. Asistir a las reuniones de la Junta de Compensación.
9. Instruir y asesorar de la política urbanística municipal y advertir, en los supuestos en que la Junta de Compensación pudiese incurrir en incumplimiento de sus deberes o en infracciones, de tales anomalías, tutelando a la Junta en cuanto fuere menester.
10. Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística y local.

Ilmo. Ayuntamiento de Estepona
Este proyecto ha sido aprobado
por Decreto de Junta de fecha

DEFINITIVAMENTE 28 JUL 2006

Estepona 28 JUL 2006
El Secretario General

Artículo 7. Duración. La Junta de Compensación estará habilitada para comenzar sus operaciones desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y durará hasta que sea recepcionada las obras de urbanización, conforme dispone el artículo 154 de la LOUA, salvo que se produzca disolución en los términos que se regulan en el artículo 44 de estos Estatutos.

Artículo 8. Estatutos y Bases de Actuación. Los presentes Estatutos son las reglas de organización y funcionamiento de la Junta y las Bases de Actuación, que se acompañan, establecen una serie de criterios y reglas que permiten la justa distribución de beneficios y cargas de planeamiento y abren la posibilidad de proceder a la ejecución del Plan.

La modificación de los Estatutos y las Bases requiere que sea votada en Asamblea General, bajo los mismos requisitos que impone el artículo 136.2 de la LOUA para la aprobación del Proyecto de reparcelación.

Artículo 9. Proyecto de reparcelación. En desarrollo de los criterios resultantes de las Bases, se redactará, en su día, el Proyecto de reparcelación, en que se reflejarán las fincas aportadas y resultantes, con sus adjudicatarios, los terrenos a ceder al Ayuntamiento, y el importe de las compensaciones en metálico si fueran procedentes. Aprobado el Proyecto por la Junta y por el Ayuntamiento, servirá de título para la adjudicación de los terrenos, las parcelas resultantes de la reparcelación.



5A8281983

06/2003

Ilmo. Ayuntamiento de Estepona
Este proyecto fué aprobado
por Decreto de Alcaldía de fecha
28 JUL 2006

DEFINITIVAMENTE
Estepona 28 JUL 2006 200
El Secretario General



Artículo 10. Requisitos para incorporarse a la Junta. La Junta se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de los terrenos, sean promotoras o adheridas a la misma, así como a los que legalmente se les reconozca tal derecho. Formarán parte de la Junta:

1. Los propietarios de suelos incluidos en el Sector y los de suelos destinados a sistemas generales que deban hacer efectivo su derecho en éste Sector, siempre que hubieren promovido o formalizado en tiempo y forma su adhesión.
2. El Agente urbanizador, siempre que aporte total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización, siempre que su incorporación se produzca en los términos establecidos en las Bases.
3. El Ayuntamiento de Estepona, en cuanto titular por ley del 10% del aprovechamiento del Sector y del exceso del aprovechamiento urbanístico si existiese.

Los propietarios no promotores de la Junta podrán incorporarse a ella durante el plazo de información pública o en el plazo de un mes a partir de la notificación por el Ayuntamiento del acuerdo de aprobación por este de los Estatutos y Bases, que se les hará personalmente.

La incorporación se solicitará por escrito a través del Registro del Ayuntamiento, haciendo constar expresamente la adhesión a los Estatutos aprobados y la superficie y linderos de las fincas propiedad del solicitante y adjuntando la documentación justificativa de dicha propiedad.

Ilmo. Ayuntamiento de Estepona
Este proyecto es aprobado
por Decreto de Alcaldía de fecha
28 JUL 2006
DEFINITIVAMENTE
Estepona 28 JUL 2006
El Secretario General,



Para que la incorporación surta efecto, será preciso que los propietarios adheridos depositen en el plazo de un mes, desde que se les requiera por la Junta y a su disposición, la cantidad necesaria correspondiente a gastos ya realizados y de previsión inmediata, cantidad que no podrá ser superior a la ya satisfecha por los promotores, atendida la proporcionalidad de los terrenos pertenecientes a unos y otros.

Tanto los miembros fundadores como los adheridos a la Junta, tendrán, una vez incorporados a ésta, los mismos derechos y obligaciones.

Artículo 11. Incorporación del agente Urbanizador. El urbanizador o urbanizadores, que hayan de participar con los propietarios en la gestión urbanística, podrán incorporarse a la Junta de Compensación en cualquier momento, conforme preceptúa el artículo 134.3 de la LOUA.

Para la incorporación a la Junta, se requerirá Convenio Urbanístico en donde se pactaran los requisitos necesarios para la incorporación, entre los que será imprescindible que el Agente o Agentes Urbanizadores acrediten:

1. Que no haya perdido por incumplimientos propios la condición de Agente urbanizador.
2. Fases y plazos en los que se compromete al desarrollo de los distintos trabajos que conlleve su actuación.
3. Acreditación de la solvencia económica del agente urbanizador.



06/2003



5A8281984

Ilmo. Ayuntamiento de Estepona
Este proyecto fué aprobado
por Decreto de Alcaldía de fecha

~~DEFINITIVAMENTE~~ 28 JUL. 2006

Estepona, 28 de JUL. 2006
El Secretario General,

INDICIALMENTE
25 NOV. 2005



Garantía económica para el desarrollo de los trabajos que no podrá ser inferior al siete por ciento del costo de las obras de urbanización.

Artículo 12. Constitución de la Junta de Compensación. Determinados en forma definitiva los elementos personales, los promotores convocarán a todos los propietarios para la constitución definitiva de la Entidad dentro del plazo que fije el Ayuntamiento que será como máximo de un mes, realizándose la convocatoria mediante carta certificada, al menos diez días hábiles antes de la fecha prevista y señalando en ella el objeto de esta convocatoria.

La constitución de la Junta de Compensación se efectuará mediante escritura pública otorgada ante Notario de Estepona, quien elevará a pública el acta de la Asamblea a la que serán convocados los propietarios conocidos en la forma que se establece en estos Estatutos, debiéndose en dicha Asamblea constituyente tomarse el acuerdo de constitución con voto favorable de propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie del Sector.

Los concurrentes por mayoría designarán las personas que han de actuar como Presidente, y Secretario de la Asamblea Constituyente.

El Presidente dirigirá los debates y ordenará el desarrollo de los mismos según el Orden del día.

El Secretario levantará acta de la sesión de constitución de la Junta de Compensación, que habrá de ser aprobada en la misma reunión.

En el acta se harán constar:



5A8281985

06/2003

Ilmo. Ayuntamiento de Estepona
Este proyecto fué aprobado
por Decreto de Alcaldía de fecha

~~DEFINITIVAMENTE~~ 28-III-2006

Estepona 28-III-2006
El Secretario General.



3. Personas que se designen para ocupar los cargos del órgano rector.
4. Acuerdo de Constitución.

Los interesados que no otorguen la escritura, podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo que al efecto se señale, y su no se adhieren se les tendrá por no incorporados a la Junta de Compensación, con las consecuencias recogidas en la Ley.

Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones se trasladará al Ayuntamiento, quien adoptará si procede, acuerdo aprobatorio y elevará el acuerdo y copia autorizada de la escritura a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 13. Incorporación del Ayuntamiento. El Ayuntamiento designará a la persona que lo represente en la Junta, como Administración actuante, el cual se incorporará a la misma, como Vocal y llevará a cabo las labores de control y fiscalización correspondientes al Ayuntamiento.

Con independencia de lo anterior, si el Ayuntamiento hiciese efectivo su derecho de aprovechamiento en terrenos, la Corporación Municipal se integrará en la Junta como un propietario más, así como si acreditase en el Sector ser propietario del suelo afectado.

Artículo 14. Transmisión de bienes o derechos. La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de la propiedad de los terrenos,



06/2003



5A8281986

Ilmo. Ayuntamiento de Estepona
Este proyecto fué aprobado
por Decreto de Alcaldía de fecha

~~DEFINITIVAMENTE 28 IIII 2006~~

Estepona 28 de IIII 2006 200
El Secretario General,



1. Asistir por sí, o por medio de representante, a las sesiones de la Asamblea General, emitiendo su voto en proporción al terreno o interés económico que ostente y presentar proposiciones y sugerencias.
2. Elegir a los miembros del Consejo Rector y ser elegidos para el desempeño de cargos.
3. Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos o cuotas de su propiedad en los términos y condiciones que señala el art. precedente.
4. Recibir los terrenos y participar en los beneficios que, como resultado de la aplicación del sistema, les correspondan y las diferencias de adjudicación en metálico.
5. Informarse sobre la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes, todo ello en las condiciones que se acuerden en la Asamblea General.
6. Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la Junta.

Para el ejercicio de sus derechos, los miembros de la Junta habrán de acomodarse a lo señalado en los Estatutos y acuerdos de la Entidad.

Artículo 16. Obligaciones de sus miembros. Además de las obligaciones de carácter general derivadas del cumplimiento de las prescripciones y normas legales y de planeamiento urbanístico vigente y de los acuerdos adoptados por la Entidad, los miembros vendrán obligados a:

Ilmo. Ayuntamiento de Estepona
Este proyecto ha sido aprobado
por Decreto de Alcaldía de fecha
DEFINITIVAMENTE 28 JUL 2005
28 JUL 2006
Estepona, 200...
El Secretario General.



[Faint, mostly illegible text, possibly a signature or administrative note, partially obscured by a large scribble.]

1. Poner a disposición de la Junta los documentos acreditativos de su titularidad y, en caso, indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
2. Señalar un domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones, para constancia en la Secretaría de la Junta.
3. Pagar los gastos de urbanización recogidos en el artículo 113 de la LOUA, así como los gastos de gestión del sistema, los cuales no excederán del diez por ciento del total de los gastos de urbanización.
4. Notificar a la Junta, con 15 días de antelación el propósito de transmitir terrenos o su participación en ella.
5. Regularizar la titularidad y situación registrales de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale el Consejo Rector.
6. Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias, sin perjuicio de percibir las indemnizaciones que procedan.
7. Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios de gestión de la Junta de Compensación; a cuyo fin se fijará por el Consejo Rector la cuantía correspondiente a cada miembro, en función de la cuota que le hubiere sido atribuida.



5A8281987

06/2003

Ilmo. Ayuntamiento de Estepona
 Este proyecto fue aprobado
 por Decreto de Alcaldía de fecha
DEFINITIVAMENTE 28 JUL 2006

Estepona 28 de JUL 2006 2006
 El Secretario General.

INICIALMENTE
 25 NOV 2005



8. Las demás obligaciones que les correspondan conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables.

El incumplimiento de la obligación de pago de las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias, por cualquier propietario o propietarios, legitima a la Junta para la exacción por la vía de apremio y promover, en su caso, la expropiación de su cuota conforme a la vigente normativa urbanística.

Artículo 17. Órganos de gobierno y administración. Los Órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán:

1. La Asamblea General.
2. El Consejo Rector.

También podrán tener facultades:

- a) El Presidente
- b) El Vicepresidente
- c) El Secretario
- d) El gerente

13 MAR. 2007

Artículo 18. Asamblea General: composición y clases. La Asamblea General estará constituida por todos los miembros de la Junta de Compensación que estén al corriente de sus obligaciones, y un representante del Ayuntamiento de Estepona designado por éste y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia.

Mun. Ayuntamiento de Estepona
Este proyecto ha sido aprobado
por Decreto de Junta de fecha
DEFINITIVAMENTE 28 JUL 2006
Estepona 28 JUL 2006
El Secretario General



Los miembros de la Asamblea General podrán delegar su asistencia y voto en las reuniones de la misma, por escrito y para cada reunión.

La Asamblea General tendrá carácter deliberante y se reunirá en forma ordinaria por los menos una vez al año, en los primeros tres meses de cada ejercicio para aprobar la Memoria, cuentas y balance y para aprobar los presupuestos del ejercicio siguiente.

Serán su Presidente y Secretario los que lo sean del Consejo Rector.

La Asamblea General podrá reunirse con carácter extraordinario cuando lo acuerde su Presidente, el Consejo Rector o lo soliciten miembros de la Junta de Compensación que representen al menos el 30 por 100 de las participaciones. En este último supuesto se ha de convocar la Asamblea en los quince días siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros quince días.

Estando reunidos todos los miembros de la Junta, podrá celebrarse la Asamblea si se acuerda por unanimidad, sin necesidad de convocatoria previa.

Artículo 19. Asamblea General: facultades.

1. Aprobación de los Presupuestos de gastos e inversiones, de la memoria de actuación y del Programa de actuación del ejercicio siguiente.
2. Aprobación de los gastos no previstos en los Presupuestos.
3. Designación y cese de los miembros del Consejo Rector.



5A8281988

06/2003

mo. Ayuntamiento de Estepona
Este proyecto fué aprobado
por Decreto de Alcaldía de fecha
DEFINITIVAMENTE 28 III 2006

Estepona 28 de III 2006 2006
El Secretario General:



4. Distribución de las cargas y beneficios del planeamiento entre los miembros conforme a las Bases de Actuación y sin perjuicio de la aprobación definitiva del Proyecto de reparcelación por el Ayuntamiento.

5. Aprobación inicial del Proyecto de reparcelación que en su día se elabore en desarrollo de las Bases de Actuación.

6. Modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación del Ayuntamiento, y la comunicación al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

7. Fijación de los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias. Contratación de créditos para realizar las obras de urbanización con garantía de los terrenos incluidos en el Sector.

8. Aprobación de la Memoria de Gestión anual y de las cuentas, previo informe de los auditores de cuentas nombrados al efecto.

9. Cualesquiera otros asuntos que afecten con carácter relevante a la vista de la Entidad.

Artículo 20. Asamblea General: convocatoria. Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, serán convocadas por el Secretario de orden del Presidente del Consejo Rector, mediante carta certificada remitida a los socios de la Junta con quince días de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse.

Ilmo. Ayuntamiento de Estepona
Este proyecto fue aprobado
por Decreto de Alcaldía de fecha
DEFINITIVAMENTE 28 JUL. 2006

28 JUL 2006 200
Estepona
El Secretario General,



~~Artículo 21. Asamblea General: constitución. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella por sí o por representación, socios de la Junta de Compensación que represente, al menos, el 50 por 100 de las cuotas. Se entenderá válidamente constituida la Asamblea, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes, transcurrida media hora desde la primera.~~

Los socios podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en la Asamblea, habiendo de designar las personas jurídicas una sola persona en su representación.

Artículo 22. Asamblea General. El Presidente del Consejo Rector, o quien estatutariamente le sustituya, presidirá la Asamblea General y dirigirá los debates.

~~Actuará como Secretario el que lo sea del Consejo Rector o su sustituto.
Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas, presentes o representadas.
Los acuerdos de la Asamblea serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos y sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes.~~

Artículo 23. Asamblea general. Actas. De cada reunión de la Asamblea General, el secretario levantará acta, que podrá ser aprobada en la misma reunión,



5A8281989

06/2003

Ilmo. Ayuntamiento de Estepona
 Este proyecto fué aprobado
 por Decreto de Alcaldía de fecha
DEFINITIVAMENTE 8-III-2006
 Estepona 28 JUL 2006 200
 El Secretario General.



habiéndose constar en ella los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

La Asamblea podrá determinar que la redacción y aprobación del acta se lleve a efecto por el Presidente o Secretario en el plazo que se señale, si bien en este último caso deberá ratificarse en la siguiente Asamblea que se celebre.

Las actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario y dos de los socios asistentes.

Al requerimiento de los socios o de los Órganos urbanísticos deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Artículo 24. Consejo Rector: composición y designación. El Consejo Rector podrá estar compuesto por un Presidente, dos Vocales y un Secretario, designados por la Asamblea General y el Vocal designado por el Ayuntamiento.

Por cada 25% del total de las cuotas en la Junta de Compensación habrá derecho a designar un miembro del Consejo Rector, pudiendo agruparse varios propietarios para alcanzar dicho porcentaje. Además, la Junta de Compensación nombrará, por mayoría simple, al Presidente y Secretario del Consejo Rector.

A excepción del vocal de designación municipal, los miembros del Consejo habrán de ostentar la cualidad de propietarios del Sector, o en su caso, de Agente Urbanizador, salvo el Secretario.

25 JUL 2005

Ilmo. Ayuntamiento de Estepona
Este Proyecto fue aprobado
por Decreto de Alcaldía de fecha
DEFINITIVAMENTE 28 JUL 2005
Estepona 28 JUL 2005
El Secretario General, 200



~~Artículo 25. Consejo Rector: duración de cargos. Los nombramientos de los miembros designados por la Junta tendrán dos años de duración, si bien caben una o varias reelecciones.~~

En caso de fallecimiento, renuncia o acuerdo de cese de algún miembro, la Asamblea designará al sustituto hasta la fecha de renovación de cargos.

Los miembros del Consejo Rector podrán delegar su asistencia y voto en las reuniones del mismo, por escrito y expresamente para cada reunión.

Artículo 26. Consejo Rector: facultades. Son funciones del Consejo

Rector:

~~1. La proposición de acuerdos a la Asamblea General.
2. La ejecución de los acuerdos de la misma.
3. La administración económica de la Junta.
4. La representación jurídica de la misma.
5. El nombramiento y separación del Gerente y resto del personal administrativo, y señalamiento de su régimen de trabajo.~~

1. La proposición de acuerdos a la Asamblea General.
2. La ejecución de los acuerdos de la misma.
3. La administración económica de la Junta.
4. La representación jurídica de la misma.
5. El nombramiento y separación del Gerente y resto del personal administrativo, y señalamiento de su régimen de trabajo.
6. Formular los Presupuestos, Memoria, cuentas y balances.
7. La contratación de Servicios, Proyectos, Estudios y toda clase de obras.
8. Cuantas facultades le sean delegadas por la Asamblea.



5A8281990

06/2003

Ilmo. Ayuntamiento de Estepona
 Este proyecto fué aprobado
 por Decreto de Alcaldía de fecha
DEFINITIVAMENTE 28-III-2006

Estepona 28 JUL 2006
 El Secretario General.



Artículo 27. Consejo Rector: convocatoria, quórum de asistencia y votación. El Consejo Rector se reunirá a iniciativa del Presidente o a petición de un tercio de sus miembros.

La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión será cursada por el Secretario en carta certificada, con un mínimo de ocho días de antelación.

El Consejo quedará validamente constituido cuando concurren a la reunión al menos los dos tercios de sus miembros, pudiendo delegarse en alguno de los restantes miembros, por escrito y para cada reunión.

Los acuerdos serán adoptados por mayoría de votos, reconociéndose calidad de voto dirimente al del Presidente en el caso de empate, y serán inmediatamente ejecutivos sin perjuicio del ejercicio de las acciones y recursos que sean procedentes.

Artículo 28. Consejo Rector: Actas. De cada sesión del Consejo se levantará acta, en la que se harán constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, siendo aprobada en la misma reunión o en la siguiente.

Las actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

A requerimiento de los socios o de los Órganos urbanísticos deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Ilmo. Ayuntamiento de Estepona
Este proyecto fué aprobado
por Decreto de Alcaldía de fecha
DEFINITIVO 28 JUN 2005
Estepona 28 JUL 2006
El Secretario General.

Artículo 29. Presidente: nombramiento. El Presidente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá la duración prevista en el art. 25, pudiendo ser reelegido indefinidamente.

Artículo 30. Presidente: facultades.

1. 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.
2. 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.
3. Autorizar las Actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
4. Ejercer, en la forma que el Consejo Rector determine, cualesquiera actividades bancarias, de forma conjunta con otro miembro del Consejo.
5. Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

Artículo 31. Secretario: nombramiento. El Secretario será nombrado en igual forma y por el mismo período que el Presidente y, en el caso de vacante,



06/2003



5A8281991

Ilmo. Ayuntamiento de Estepona
 Este proyecto ha sido aprobado
 por Decreto de Alcaldía de fecha
DEFINITIVAMENTE 28 JUL. 2006
 28 JUL. 2006
 Estepona, 2006
 El Secretario General

Notario de Estepona
 JORGE MORO DOMINGO
 28 JUL. 2006

ausencia o enfermedad, el cargo será desempeñado por un miembro del Consejo Rector designado por su Presidente. No se requiere la condición de socio, pero en tal caso actuará con voz pero sin voto.

Artículo 32. Secretario: facultades. Son facultades del Secretario:

1. Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
2. Levantar acta de las sesiones, transcribiéndola en el Libro de Actas correspondiente.
3. Expedir certificaciones, con el visto bueno del Presidente.
4. Notificar a todos los miembros de la Junta, cuando por su naturaleza o entidad proceda, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.
5. Llevar un libro-registro en el que se relacionarán todos los miembros integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantas circunstancias se estimen procedentes.

Artículo 33. Medios personales. La Entidad funcionará mediante la prestación personal de sus miembros salvo que dicha prestación fuere insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales.

Ilmo. Ayuntamiento de Estepona
Este proyecto fue aprobado
por Decreto de Alcaldía de fecha
DEFINITIVAMENTE 28 JUL 2006
Estepona 28 JUL 2006
El Secretario General

No obstante podrá efectuarse excepcionalmente la contratación de personal que se considere necesario, que deberá ser retribuido dentro de los recursos económicos y presupuestarios por la Asamblea General.

El Consejo Rector y la Asamblea General podrán requerir la asistencia a sus reuniones, con voz pero sin voto, de técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

Artículo 34. Aportaciones: clases. Las aportaciones de los miembros de la Junta están constituidas:

1. Por la totalidad de los terrenos y derechos afectados por la actuación.
2. Por las cuotas ordinarias y extraordinarias.
3. Por las aportaciones del Agente urbanizador, caso de incorporación a la Junta.

Artículo 35. Aportación de terrenos. La participación en los derechos y obligaciones comunes y la consiguiente adjudicación de parcelas resultantes de la urbanización, viene determinada en proporción a la superficie de las fincas aportadas por cada uno de los propietarios.

Si los terrenos estuvieren gravados con alguna carga real, el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. Si no se declara la carga o si las declaraciones no se ajustan a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que hubiese incurrido en



5A8281992

06/2003

Ilmo. Ayuntamiento de Estepona
 Este proyecto fué aprobado
 por Decreto de Alcaldía de fecha
DEFINITIVAMENTE 28 JUL 2006
 Estepona 28 JUL 2006
 El Secretario General.

Ilmo. Ayuntamiento de Estepona
 Este proyecto fué aprobado
 UNANIMEMENTE
 el día 27 JUL 2006
 P. P.

omisión y del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.

Las cargas incompatibles por el planeamiento correrán por cuenta de la Junta de Compensación, como gastos de urbanización del propietario de la finca que las haya aportado.

El valor de los demás bienes y derechos afectados por la ejecución del Plan, que no deban subsistir al llevarse a efecto la urbanización no influirá en la participación de los asociados, pero se determinará a los efectos de su indemnización en la forma que señalan las Bases.

Artículo 36. Cuotas: sus clases. Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta, que se recogen en los presupuestos anuales.

Son cuotas extraordinarias las que se fijen en acuerdos específicos de la Asamblea General.

Artículo 37. Cuotas: cuantía y pago. El importe de las cuotas será proporcional a la participación de cada miembro de la Junta.

El pago se realizará en el plazo máximo de un mes desde que se practique el requerimiento por el Consejo Rector a dicho efecto y su falta producirá las consecuencias siguientes:

1. Un recargo del interés básico (Euribor a un año) mas tres puntos, si se pagase la cuota en el mes siguiente a la expiración del plazo indicado.



5A8281993

06/2003

lino. Ayuntamiento de Estepona
 Este proyecto fue aprobado
 por Decreto de Alcaldía de fecha
DEFINITIVAMENTE 28 JUL 2006
 Estepona 28 JUL 2006 200
 El Secretario General.

INICIALMENTE EN

28 JUL 2006

19 MAR 2003



razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse

Artículo 40. Ejecutividad de los acuerdos de la Junta. Los acuerdos de los órganos de gestión y administración de la Entidad, tomados dentro de sus respectivas atribuciones, serán ejecutivos siempre que se hayan adoptado conforme a lo establecido en los presentes Estatutos y demás normas aplicables, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan.

Artículo 41. Impugnación de los acuerdos de la Junta. Los acuerdos de los Órganos de la Entidad son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde el órgano que deba resolver el recurso. La impugnación se efectuará a través de los recursos siguientes:

Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados, en el plazo de un mes desde su notificación, ante la Asamblea General, la cual deberá resolver la impugnación en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido dicho plazo, sin haber recaído resolución expresa, la impugnación deberá entenderse desestimada por silencio, siendo ésta susceptible de recurrirse en alzada ante el Ayuntamiento, en el plazo de un mes a contar desde la desestimación presunta por silencio

Contra los acuerdos de la Asamblea General, cabe recurso de alzada ante el Ayuntamiento en el plazo de un mes desde su notificación.

No están legitimados para la impugnación quienes hubiesen votado a favor del acuerdo, por sí o por medio de representante.

El Ayuntamiento de Estepona
ha aprobado el 4 de agosto
por Decreto de Alcaldía
DEFINITIVAMENTE 28 JUL 2006
Estepona 28 JUL 2006



Artículo 42. Normas sobre la disolución de la Junta. Son causas de disolución la Junta:

1. Por mandato judicial o prescripción legal.
2. Por resolución firme de la Administración actuante sustituyendo el Sistema de Compensación por otro de gestión pública en base a alguna de las causas legalmente establecidas en el artículo 109 y 110 de la LOUA.
3. Cuando la Junta haya realizado el objeto para el que se creó.
4. En forma voluntaria, por acuerdo de la Asamblea General adoptado con el quórum del 80 por 100, sin perjuicio del cumplimiento, por subrogación, de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias a que pudiera haber lugar. La disolución voluntaria dará lugar a la extinción de la personalidad jurídica o a la transformación de la Junta en Sociedad Civil o mercantil.

En los dos últimos supuestos del número anterior, la disolución habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento.

Artículo 43. Normas sobre liquidación de la Junta. Cuando se extinga la personalidad jurídica, tendrá lugar la liquidación de la Junta, en la forma siguiente:

El Consejo Rector procederá a la liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea General.



5A8281994

06/2003

lmo. Ayuntamiento de Estepona
Este proyecto fue aprobado
por Decreto de Alcaldía de fecha
DEFINITIVAMENTE 28 JUL 2006

Estepona 28 JUL 2006 - 200 -
El Secretario General.



El patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o metáforos se distribuirá entre los asociados en proporción a su participación en la Entidad urbanística.

Artículo 44. Entidad de Conservación. Procederá, en ejecución de planeamiento y por tanto como régimen general, la creación y constitución de la Entidad de Conservación correspondiente, para la conservación y mantenimiento de infraestructuras, dotaciones e instalaciones de servicios públicos, desde que las mismas sean recibidas por el Ayuntamiento de Estepona, conforme preceptúa el artículo 154 de la LOUA.

Hasta el momento de la recepción municipal la conservación de la urbanización, dotación, etc., correrá 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 las cuotas de conservación, en referencia al aprovechamiento resultante.

En los compromisos anteriores a la constitución de la Entidad de Conservación, entre los miembros de la Junta y los adquirentes de las fincas resultantes, deberá expresarse el compromiso relativo a la conservación de las obras y servicios de urbanización que, conforme al planeamiento urbanístico, hayan de asumir y, su incorporación a la entidad de conservación los futuros propietarios. Para ello, los miembros de la Junta deberán hacer constar expresamente estos compromisos en los contratos de enajenación de los solares o edificios, con expresa aceptación de estos compromisos por los adquirentes y debidamente formalizados en la correspondiente escritura pública inscrita en el