

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

1

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de la Actuación de Nueva Urbanización denominada SUO-URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

BASES Y ESTATUTOS
JUNTA DE COMPENSACION SECTOR DE LA
ACTUACIÓN DE NUEVA URBANIZACIÓN
DENOMINADO SUO URP-MB-2 "TENIS DE
MARBELLA"
DEL P.G.O.U DE MARBELLA

PROMOTOR: CORDIA MARBELLA PROJECT COMPANY, S.L. y CORDIA
PROJECT COMPANY SL

OCTUBRE, 2023

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de suelo ordenado SUO URP-MB-2 “Tenis de Marbella” del P.G.O.U de Marbella.

BASES DE ACTUACIÓN

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR DE NUEVA URBANIZACIÓN DENOMINADO SUO URP-MB-2 “TENIS DE MARBELLA”

Base primera. Ámbito territorial

Las presentes Bases de actuación se aplican a la Junta de Compensación que habrá de constituirse en la unidad de ejecución coincidente con el sector de la Actuación de Nueva Urbanización denominado SUO URP-MB-2 “Tenis de Marbella”, del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella.

Base segunda. Finalidad de las Bases

Las Bases tienen por finalidad los aspectos fundamentales siguientes: reglamentar la incorporación de los miembros a la Junta, establecer los criterios de valoración de sus aportaciones, regular la actuación para ejecutar la obra urbanizadora y señalar las normas referentes al reparto de beneficios y cargas derivados de la unidad de ejecución coincidente con el sector de la Actuación de Nueva Urbanización denominada SUO URP-MB-2 “Tenis de Marbella” de Marbella entre sus miembros, todo ello bajo el control y fiscalización del Excmo. Ayuntamiento de Marbella.

El contenido de las Bases se ajusta a lo dispuesto en el artículo 218 del RGLISTA, siendo objeto de regulación, entre otros, los aspectos siguientes:

- a) La determinación de plazos de ejecución totales y parciales de las diferentes actividades de la actuación de transformación urbanística, en ningún caso superiores a los previstos por el instrumento de ordenación o a los fijados por el municipio.
- b) La previsión de incorporación de los propietarios, hayan suscrito o no la iniciativa, mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

3

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de la Actuación de Nueva Urbanización denominada SUO-URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

- c) La previsión de que los propietarios que no deseen incorporarse a la gestión del sistema puedan solicitar la expropiación de sus terrenos, que se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal de suelo y de expropiación forzosa.
- d) La previsión de que los propietarios que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetos a reparcelación forzosa.
- e) Oferta de adquisición del suelo de los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación.
- f) Presupuesto estimado de gastos totales de urbanización y oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente, que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.
- g) Forma en la que ha de computarse la participación y representación de los miembros integrantes, propietarios o no, en la Junta de Compensación.

Base tercera. Las Bases como técnica redistributiva

3.1. La función de estas Bases, como técnica de reparto de beneficios y cargas, es la de contener un conjunto de normas que permitan, mediante la utilización de sus criterios, el cálculo de las aportaciones y adjudicaciones.

3.2. En desarrollo de los criterios señalados en estas Bases, la Junta de Compensación, una vez constituida, procederá a redactar y aprobar el correspondiente Proyecto de Reparcelación y a impulsar la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Base cuarta. Obligatoriedad

4.1. La aprobación definitiva de estas Bases por el Ayuntamiento de Marbella y la incorporación de las personas propietarias de terrenos en la Junta de Compensación supone que los miembros de la entidad aceptan, como normas de necesaria observancia, la totalidad de las reglas y criterios previstos en las mismas, quedando, en consecuencia, plenamente obligados por lo dispuesto en ellas.

4.2. La obligatoriedad de las Bases no impide su modificación, siempre que esta sea votada en Asamblea General por miembros que representen más del 50% de las cuotas de

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de suelo ordenado SUO URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

participación en la Junta y, previa la tramitación correspondiente, sea aprobada por el Ayuntamiento.

Base quinta. Plazos de ejecución de las diferentes actividades de la actuación de transformación urbanística.

- Los plazos de ejecución para el cumplimiento de las distintas actividades son los siguientes:
- Presentación del Proyecto de Reparcelación: 6 meses desde la constitución de la Junta de Compensación.
 - Presentación del Proyecto de Urbanización: 3 meses desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación.
 - Inicio de las obras de urbanización: 6 meses a contar desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
 - Terminación de las obras de urbanización: 2 años a contar desde el acta de replanteo e inicio efectivo de las obras.

Base sexta. Incorporación de los propietarios.

- 6.1. Las personas físicas o jurídicas que, siendo titulares de terrenos comprendidos en la unidad de ejecución delimitada en el sector de la Actuación de Nueva Urbanización denominada SUO URP-MB-2 "Tenis de Marbella" y representando más del 50% de las cuotas de participación, se constituyen en promotores de la Junta de Compensación.
- 6.2. Las personas físicas o jurídicas que sean titulares de fincas comprendidas en el ámbito identificado en el artículo 6 de los Estatutos, que expresen la voluntad de integrarse en ella durante el período de información pública, antes de la aprobación definitiva por el Ayuntamiento del proyecto de Estatutos y Bases, podrán incorporarse siempre y cuando acepten los presentes Estatutos y las Bases de actuación de la Junta, mediante la presentación de escrito o comparecencia ante el Ayuntamiento de Marbella en la cual conste expresamente dicha aceptación. Deberán aportar la documentación que justifique el hecho de la titularidad.
- 6.3. Los propietarios o interesados que no otorguen la escritura de constitución podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo de un mes previsto en

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de la Actuación de Nueva Urbanización denominada SUO-URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

el artículo 132.7 del RGLISTA. En la notificación se advertirá que la falta de incorporación a la Junta de Compensación comportará la aplicación del régimen de reparcelación forzosa conforme a lo previsto en el artículo 101.4 de la Ley. La incorporación de nuevos miembros que otorguen escritura de adhesión una vez transcurrido este último plazo sólo se producirá si se acepta por acuerdo expreso de la Junta de Compensación.

En todo caso, para que la incorporación tenga eficacia, será necesario que las personas propietarias adheridos ingresen en la caja de la Junta, en el plazo del mes siguiente al requerimiento formulado por la misma, las cantidades aportadas por los miembros hasta ese momento, atendiendo a la proporcionalidad de las cuotas de unos y otros, sin perjuicio de la posibilidad de optar por aportar parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas.

6.4. Las personas propietarias de fincas podrán hacer uso del derecho a ejercitar su incorporación a la Junta, sin perjuicio del otorgamiento de la escritura en su caso, mediante escrito dirigido al Ayuntamiento, presentado en su Registro de Entrada, en que se harán constar los siguientes extremos:

- a) Nombre, apellidos, domicilio y dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones.
- b) Su voluntad de incorporarse a la Junta, sometándose a sus Estatutos y Bases y a las demás obligaciones dimanantes de la Ley y de los acuerdos de sus órganos colegiados.
- c) La superficie y linderos de las fincas de su propiedad.
- d) La naturaleza y alcance de sus derechos.
- e) Los títulos de los que dimanen los respectivos derechos y los datos referentes a su inscripción en el Registro de la Propiedad. Se hará mención expresa a las cargas y gravámenes que afectan a sus respectivas fincas, con expresión, en su caso, de la naturaleza, nombre y dirección de los titulares de los derechos reales o personales.

6.5. Las personas propietarias, en el momento de su incorporación, deberán decidir entre:

- a) Participar en la gestión del sistema, adhiriéndose a la Junta de Compensación, optando entre abonar las cantidades que, por tal concepto, les sean giradas o aportar, tras la

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de suelo ordenado SUO URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que debían serles adjudicadas.

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 de la unidad de ejecución de que se trate.

6.6. Podrá incorporarse en todo momento cualquier entidad pública titular de bienes incluidos en el ámbito territorial al que se refiere el artículo 5 de estos Estatutos, ya tengan carácter demanial o patrimonial, sea o no promotora de la Junta de Compensación.

6.7. Para el supuesto de existir personas propietarias desconocidos o en domicilio ignorado, la notificación se efectuará en la forma que establece la Ley sobre Procedimiento Administrativo Común.

6.8. Se seguirá el régimen de reparcelación forzosa respecto de las personas propietarias no incorporadas y que no hayan efectuado opción alguna a la finalización del periodo de información pública del acuerdo de aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, las cuales compensarán los costes de urbanización imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente. El mismo régimen podrá seguirse respecto de las personas propietarias incorporadas que incumplan las obligaciones inherentes al sistema, salvo que se opte por la expropiación.

6.9. En el supuesto de que la nuda propiedad y el usufructo o cualquier otro derecho real limitativo del dominio pertenecieran a distintas personas, la cualidad de miembro corresponderá al nudo propietario, estándose en instancia a las normas establecidas al respecto para el Derecho común.

6.10. Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar una sola persona, mediante documento fehaciente, para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo que al efecto se señale, lo nombrará el órgano actuante. El designado en este caso ejercerá sus funciones hasta tanto los interesados no designen otro.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

7

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de la Actuación de Nueva Urbanización denominada SUO-URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

- 6.11. Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representadas en la Junta por quienes ostenten la representación legal de los mismos.
- 6.12. Cuando las fincas pertenezcan a personas físicas o jurídicas cuya nacionalidad no sea española, estas tendrán que designar a un representante legal, mediante documento fehaciente, para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones correspondan a la titularidad del inmueble. Si no designaren representante en el plazo que al efecto se señale, lo nombrará el órgano actuante, previa comunicación al consulado correspondiente.
- 6.13. En cualquier momento podrá incorporarse a la Junta de Compensación una empresa urbanizadora que asuma la ejecución de las obras de urbanización. Si la incorporación tuviese lugar después de que ésta se hubiera constituido, se efectuará conforme a las previsiones de los Estatutos.

Base séptima. Oferta de adquisición del suelo de los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación.

De conformidad con informe de tasación de 8 de junio de 2013, se establece como oferta para la adquisición del suelo de los propietarios que no suscriben la iniciativa el precio de CIENTO SEIS EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO EL METRO CUADRADO DE SUELO (106,73 €/m2s).

Base octava. Presupuesto estimado de gastos totales de urbanización y oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente.

El coste de las obras de urbanización, conforme al presupuesto de licitación contenido en el Proyecto de Urbanización, IVA (21 por 100) excluido, en trámite, se estima en la cantidad de 4.405.970,50 €, previendo la suma complementaria de 440.597,05 €, en concepto de gastos de gestión, lo que supone un presupuesto estimado de 4.846.567,50 €.

En los casos en que, de modo voluntario o como consecuencia de la reparcelación forzosa, proceda la contribución al pago de los gastos de urbanización en terrenos edificables, la

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de suelo ordenado SUO URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

proporción de éstos que corresponda ceder a la persona propietaria será determinada mediante el establecimiento de un porcentaje del aprovechamiento privativo calculado como el resultado de multiplicar por cien el cociente entre el valor de los gastos de urbanización y el valor en venta de los solares resultantes de la correspondiente actuación urbanizadora.

El Proyecto de Reparcelación determinará, justificadamente y de conformidad con el artículo 233.1 del RGLISTA, la equivalencia entre el aprovechamiento privativo y los gastos de urbanización.

Base novena. Criterios de valoración de las fincas aportadas y de la obra de urbanización existente

9.1. Sin perjuicio de lo dispuesto en estas Bases en relación con las edificaciones existentes, el derecho de las personas propietarias de terrenos comprendidos en la unidad de ejecución y de los titulares de aprovechamientos, que se hayan incorporado a la Junta de Compensación será proporcional a la superficie de las fincas aportadas y a los aprovechamientos de que sean titulares, y se expresará en una cuota porcentual de participación sobre el aprovechamiento total correspondiente al Sector.

9.2. El derecho de las personas propietarias se cuantificará en las Unidades de Aprovechamientos que resulten de referir a su superficie o parte de esta afectada, el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto.

9.3. La valoración de las fincas aportadas se efectuará en la forma prevista en 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. (en adelante, TRLSRU) y en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (en adelante, RVL.S).

9.4. No obstante, para la constitución de la Junta de Compensación, la determinación de los derechos de cada uno de sus miembros se hará, en principio, por las superficies que consten en los títulos de propiedad de las fincas aportadas. Pero si existieran diferencias entre la superficie registral de las fincas y la medición contenida en el Instrumento de Planeamiento, prevalecerá esta última, sin perjuicio de la comprobación que se realice una vez constituida la Junta de Compensación.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de la Actuación de Nueva Urbanización denominada SUO-URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

9.5. En caso de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, parte de este o señalamiento de lindes, la superficie discutida se considerará perteneciente por iguales partes a los discrepantes de modo provisional hasta tanto se resuelva por convenio entre los discrepantes o resolución arbitral o judicial.

En caso de litigio entre personas propietarias privados miembros de la Junta sobre la titularidad de las fincas afectadas, el Ayuntamiento asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades. En estos supuestos, hasta tanto dicha controversia sea resuelta por los Tribunales ordinarios, será el titular registral de la finca el que venga obligado a satisfacer los gastos urbanísticos que sean imputables a la misma por su participación en la Junta.

Cuando en el litigio entre miembros de la Junta esté afectado el Ayuntamiento u otra Administración pública, se estará a lo que resulte de los actos administrativos adoptados por estas, sin perjuicio de lo que resulte de los recursos que se interpongan en vía administrativa o contenciosa-administrativa.

9.6. La cuota de participación de cada propietario en la Junta de Compensación constituye el criterio para la definición y cuantificación de sus derechos y obligaciones en ésta, así como el de distribución de los beneficios y cargas de la Junta. No obstante, a raíz de la aprobación del Proyecto de Reparcelación, y con carácter retroactivo, los beneficios y cargas de la Junta se repartirán, en su caso, conforme al valor de las parcelas lucrativas adjudicadas a cada miembro.

9.7. Los terrenos de uso y dominio público incluidos en los polígonos que hubiesen sido adquiridos onerosamente por la Administración que ostente su titularidad, atribuirá a ésta un aprovechamiento urbanístico susceptible de adquisición proporcional a la superficie de aquellos. En todo caso deberá tenerse en cuenta que cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público anteriormente existentes y obtenidas por cesión gratuita fueren igual o inferior a la que resulte como consecuencia de la ejecución del Plan, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales superficies fueren superiores a las resultantes de la ejecución del Plan, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables; de acuerdo con lo determinado en el artículo 146 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de suelo ordenado SUO URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, RGLISTA).

9.8. Los titulares de reservas de aprovechamiento que dispongan asimismo de acuerdo de materialización en el Sector de la Actuación de Nueva Urbanización denominada SUO URP-MB-2 "TENIS DE MARBELLA" al tiempo de aprobación definitiva de estas Bases, equipararan su derecho al de las personas propietarias de fincas comprendidas en la unidad de Ejecución, y podrán incorporarse a la comunidad reparcelatoria, siempre que hayan asumido formalmente la responsabilidad de la ejecución del planeamiento.

9.9. El valor de los restantes bienes y derechos afectados por la ejecución del sistema que no deban subsistir al llevarse a efecto la urbanización no influirá en la participación de los miembros de la Junta de Compensación, si bien se determinará dicho valor a los efectos de su indemnización en la forma establecida en las presentes Bases.

Base décima. Fincas para expropiar y su valoración

10.1. En los supuestos en los que, de conformidad con la legislación urbanística, proceda la expropiación a alguno de las personas propietarias de terrenos incluidos en la unidad de ejecución por parte del Ayuntamiento de Marbella, la Junta de Compensación tendrá la condición de beneficiaria de esta.

El procedimiento expropiatorio se registrá por lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa y en el TRLSRU, con las especialidades contempladas en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA, en lo sucesivo) y en el RGLISTA. Para la tramitación de tal procedimiento expropiatorio, podrá seguirse el procedimiento de tasación conjunta, tal y como disponen los artículos 121 a 126 de la LISTA y los artículos 265 y siguientes del RGLISTA.

10.2. Las parcelas que hubieran de ser objeto de expropiación por parte de la Administración actuante se valorarán de acuerdo con las normas previstas a tal efecto en el TRLSRU y en el RVLS.

10.3. Las adquisiciones de terrenos por la Junta, como entidad beneficiaria de los expedientes expropiatorios que a tal efecto se tramiten por el Ayuntamiento de Marbella, estarán exentas, con carácter permanente, del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de la Actuación de Nueva Urbanización denominada SUO-URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de exacción del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana ni de cualesquiera otros que sustituyan a los indicados.

10.4. El pago de las cantidades adeudadas a la Junta, 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 propietario moroso todos los gastos originados a consecuencia de la iniciación del referido expediente.

Base undécima. Edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban demolerse. Derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales constituidos.

11.1. Serán indemnizables los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del instrumento de ordenación. Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y con el acto administrativo legitimante que requiriesen, o hayan sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Deberán extinguirse o destruirse los que sean incompatibles con el instrumento de ordenación. La memoria del Proyecto de Reparcelación recogerá la descripción y localización de los que sean incompatibles con el instrumento de ordenación, así como la exposición y relación de los criterios seguidos para efectuar su valoración.

11.2. En todo caso, se entenderá incompatible con el instrumento de ordenación cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en dicho instrumento y cuando sea manifiestamente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional. Se entenderá asimismo que las edificaciones son indemnizables cuando resulten íntegramente situadas en parcelas de resultado cuya edificabilidad sea manifiestamente superior a la consumida por las mismas, siendo preciso su demolición para el total disfrute del aprovechamiento objetivo que el Plan Parcial determine en la parcela.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de suelo ordenado SUO URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

- 11.3. También serán indemnizables las servidumbres y cargas y los derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que, por ser incompatibles con la ejecución del instrumento de ordenación, deban extinguirse con el acuerdo de aprobación de la reparcelación.
- 11.4. Cuando se trate de derechos reales incompatibles con el planeamiento de satisfará su valor a los titulares de los mismos con cargo al propietario de suelo gravado, dada su naturaleza de derecho limitativo de dominio; ello sin perjuicio de que se individualice la cuantía del derecho en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Compensación (ex. Artículo 23, apartado 2 y 4, del TRLSRU).
- 11.5. En las plantaciones se tasarán el arbolado y demás plantaciones cuya sustantividad les atribuya una valoración propia, de necesaria compensación, atendiendo su valor agrícola y en base al criterio de reposición.
- 11.6. Las actividades industriales o comerciales que hayan de desaparecer se valorarán con arreglo a los criterios de la legislación expropiatoria.
- 11.7. La tasación de dichos elementos se efectuará conforme a la legislación estatal. Se entenderá iniciado el procedimiento, a los efectos de determinar la fecha de referencia de las valoraciones según el artículo 34.2.a) del TRLSRU, con la presentación del Proyecto de Reparcelación ante la Administración actuante conforme al artículo 156 del RGLISTA.
- 11.8. La existencia de cargas sobre las fincas incluidas en la unidad de ejecución no alterará su valoración como finca aportada, ni la de adjudicación que a la misma corresponda. No obstante, en los casos en que tales cargas fuesen susceptibles de traslado por subrogación real, pasarán a gravar las fincas adjudicadas al propietario.

Base décimo segunda. Criterios sobre la participación de empresas urbanizadoras

- 12.1. En el supuesto en el que se incorporaran empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos o medios necesarios para la ejecución de la urbanización, su aportación se determinará teniendo en cuenta el coste de las partidas que vayan a ejecutar conforme al Proyecto de Urbanización, conviniéndose con la Junta, con anterioridad a su incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de la Actuación de Nueva Urbanización denominada SUO-URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

precios o de estabilización de costes. El acuerdo corresponde a la Asamblea General de la Junta de Compensación.

12.2. la Asamblea General someterá a aprobación el convenio con la empresa urbanizadora, por medio del cual se determinará la contrapartida a la aportación de la empresa urbanizadora, por remisión a los precios del mercado o mediante un cuadro de equivalencias entre la inversión a efectuar por la empresa y el valor de las cuotas de participación en aprovechamientos y solares que hayan de corresponderle en compensación.

12.3. El derecho de las empresas urbanizadoras que se integren como miembros de la Junta de Compensación será proporcional a la participación que sobre la totalidad del aprovechamiento real de la unidad de ejecución reciban en compensación a la obra de urbanización que se obliguen a ejecutar, y se expresará en una cuota porcentual de participación sobre dicho aprovechamiento.

12.4. La participación de las empresas urbanizadoras disminuirá, exclusivamente, la de los miembros de la Junta que se adhieran al convenio de aportación e integración de estas. El resto de las personas propietarias miembros de la Junta mantendrá su participación según los terrenos o derechos que hayan aportado, abonando los costes de urbanización que le correspondan.

Base décimo tercera. Contratación de las obras de urbanización

13.1. Las obras de urbanización se harán por la empresa o las empresas que sean objeto de selección en virtud de acuerdo del órgano competente de la Junta de Compensación, consignándose en el contrato de ejecución de las obras, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las circunstancias siguientes:

- a) El compromiso de la empresa encargada de ejecutar las obras de forma ajustada al plazo y al procedimiento de ejecución definidos en el proyecto de urbanización, debiéndose concretar las fases en las que tengan que ejecutarse tales obras, así como el compromiso de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento de Marbella y de la Junta de Compensación durante el desarrollo de los trabajos.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de suelo ordenado SUO URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

- b) Los supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por la inobservancia de las características técnicas, continuidad y plazos de ejecución.
- c) Modo y plazos de abono por la Junta de Compensación de cantidades a cuenta de la obra ejecutada, y condiciones del pago en especie.
- d) La retención que pueda efectuar la Junta de cada pago parcial como garantía de la correcta ejecución de las obras, retenciones estas que no serán devueltas hasta que se hayan recibido definitivamente las obras y transcurra el plazo de garantía.
- 13.2. La ejecución de las obras también podrá realizarse en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta, con los requisitos y efectos que se recogen en los Estatutos y en estas Bases.
- 13.3. La contratación de las obras de urbanización se hará por adjudicación directa, por concurso o por subasta, previa valoración, en el primer caso, de al menos tres presupuestos.

Base décimocuarta. Plazos y formas de pago de cuotas y derramas

- 14.1. Las cuotas ordinarias y extraordinarias y las derramas que procedan, conforme a lo dispuesto en los Estatutos y salvo que la Asamblea General decida otra cosa, serán satisfechas en el plazo máximo de un mes desde que se practique requerimiento a tal efecto por el presidente.
- 14.2. El transcurso del plazo previsto en el apartado anterior sin que se hubiese satisfecho el pago producirá los efectos previstos en los Estatutos y en la legislación urbanística andaluza.
- 14.3. El pago se hará normalmente en metálico o, en su caso, mediante la cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas, en proporción equivalente a dicha parte de los costes. La valoración de los aprovechamientos urbanísticos se llevará a cabo de conformidad con lo dispuesto en los Estatutos.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de la Actuación de Nueva Urbanización denominada SUO-URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

Base décimo quinta. Expropiación por incumplimiento de obligaciones

15.1. Con independencia de los supuestos ya referidos en los presentes Estatutos y Bases y de aquellos previstos en la normativa urbanística, procederá la expropiación de terrenos de miembros de la Junta en los siguientes supuestos:

- a) En caso de impago de cuotas giradas, una vez transcurrido el plazo de pago voluntario, si en anterior ocasión hubiese sido preciso acudir, para el cobro de alguna otra cuota anterior del mismo propietario, a la vía de apremio o judicial.
- b) En general, en el caso de incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones referidas en los Estatutos, siempre y cuando dicha circunstancia sea constatada en Asamblea General y que la procedencia de la expropiación sea aprobada por la Asamblea y por el Ayuntamiento.

15.2. No podrá instarse el procedimiento señalado en el apartado anterior hasta que haya transcurrido el plazo establecido en el requerimiento de pago efectuado por el órgano competente de la Junta. Para la práctica de este último, se tendrá en cuenta lo previsto en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, a propósito de comunicaciones y notificaciones.

15.3. El pago de las cantidades adeudadas a la Junta, 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 miembro moroso todos los gastos originados a consecuencia de la iniciación del referido expediente.

15.4. A los efectos de las posibles expropiaciones por incumplimiento, se estará a lo señalado en la base séptima.

Base décimo sexta. Enajenación de terrenos por la Junta

16.1. La Junta de Compensación, en su calidad de fiduciaria, podrá, con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización y a las posibles indemnizaciones que pudiesen proceder, enajenar, en todo o en parte, alguno o algunos de los inmuebles incluidos en la unidad de ejecución, siempre que se hubieran reservado a tal fin en el Proyecto de Reparcelación. En

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de suelo ordenado SUO URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

tal caso, tendrán derecho de adquisición preferente las personas propietarias incorporados a la Junta.

16.2. El propietario adquirente quedará subrogado en los derechos y obligaciones que correspondían al titular primitivo del inmueble en relación con la Junta de Compensación, y atendida la proporción de los terrenos adquiridos, su cuota se reajustará con respecto a la total aportada por los miembros de la Junta.

16.3. Si la adquisición se verifica una vez convertido el terreno en solar, sea a través de enajenación por la Junta o en el supuesto de adjudicación a empresas urbanizadoras, se acordará lo procedente en cuanto a la atribución del pago de cuotas y gastos futuros, y si se deja a cargo del adquirente, su cuantía se determinará por la proporción que guarde el valor ponderado de la finca en relación con el total.

16.4. Será necesario el acuerdo de la Asamblea General tanto para enajenar como para constituir gravámenes sobre los bienes que constituyan el patrimonio de la Junta de Compensación. En el caso de enajenaciones, deberá fijarse, mediante acuerdo de la Asamblea adoptado al efecto, el precio por el que el inmueble habrá de enajenarse.

Base décimo séptima. Responsabilidad de la Junta de Compensación

17.1. La Junta de Compensación, con excepción de los previsto en el artículo 4.2. de los Estatutos, será directamente responsable frente al Ayuntamiento de Marbella de la completa ejecución de las obras de urbanización, tanto en lo que respecta a las características técnicas de las obras, como en lo referente a los plazos de ejecución y solicitud de recepción de la obra urbanizadora a la entidad local.

17.2. En caso de incumplimiento de los plazos o de dificultades graves en la ejecución de la actuación urbanística, la Administración actuante podrá proceder a la sustitución del sistema, conforme a lo previsto en los artículos 100 y 104 de la LISTA.

17.3. En caso de que la sustitución del sistema de compensación tenga lugar por las dificultades planteadas por los propietarios de la unidad de ejecución y la puesta en peligro de la ejecución de la actuación, el procedimiento a seguir será el establecido en el artículo 209 del RGLISTA sin necesidad de justificar el incumplimiento de los deberes u obligaciones legales.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de la Actuación de Nueva Urbanización denominada SUO-URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

17.4. La solicitud de declaración de incumplimiento de plazos a instancia de persona interesada, cuando pretenda la sustitución de la modalidad de ejecución o a la sustitución por otro agente urbanizador, se llevará a cabo con arreglo a los requisitos establecidos para la formalización de la iniciativa para el establecimiento del sistema y habrá de justificar el incumplimiento de los deberes u obligaciones legales o voluntariamente asumidas.

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

Base décimo octava. Afección real de los terrenos

18.1. Los terrenos incluidos en la unidad de ejecución quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, de conformidad con lo previsto en el TRLSRU y en la LISTA. Dicha circunstancia se hará constar en el Registro de la Propiedad.

18.2. Las fincas resultantes quedarán, asimismo, afectas con carácter real al pago de los costes de urbanización y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación urbanística, en la proporción que a cada una de ellas le corresponda. Esta afección deberá reflejarse en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 19 y 20 del RHU.

Base décimo novena. Criterios de valoración de las fincas resultantes

Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

El total del aprovechamiento se distribuirá entre los miembros en proporción a sus respectivas cuotas de participación en la unidad. A efectos de distribuir equitativamente los beneficios y cargas del sector, el Proyecto de Reparcelación podrá establecer coeficientes de ponderación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación establecida en el plan parcial, así como los que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado, todo ello sin perjuicio y de forma adicional de los coeficientes que, en su caso, se establezcan en el planeamiento urbanístico aplicable.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de suelo ordenado SUO URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

Base vigésima. Distribución de beneficios y cargas

20.1. La distribución de beneficios y cargas resultantes de la actuación urbanística de la Junta de Compensación se hará atendiendo a la cuota de participación que cada Junta compensante tenga en la Entidad, sin perjuicio de la regularización que se produzca en el momento que se efectúen las adjudicaciones definitivas de aprovechamiento que correspondan a aquellos en el Proyecto de Reparcelación.

20.2. La proporcionalidad no se altera por la existencia de enajenaciones de terrenos por la Junta.

20.3. La señalada proporción no queda tampoco alterada por el hecho de haberse satisfecho alguna cuota con recargo por mora, ya que dicha cantidad queda exclusivamente a beneficio de la Junta.

20.4. Las cuotas futuras de los adquirentes de solares no aportantes de terrenos serán los que proporcionalmente correspondan en relación con la superficie ponderada.

En el supuesto de incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta, se procederá, en el momento de su integración, al reajuste de las participaciones de los asociados, de acuerdo con lo establecido en la base décimo segunda, asignando las cuotas correspondientes a la empresa urbanizadora.

Base vigésimo primera. Cuantía y forma de la adjudicación de fincas resultantes

21.1. La adjudicación de las fincas resultantes de la actuación urbanizadora se hará entre los miembros de la Junta, al igual que los restantes beneficios o cargas, en proporción a la cuota de participación que cada miembro ostente en la Junta, de acuerdo con lo señalado en la base anterior.

21.2. Las reglas de adjudicación de las fincas resultantes a los miembros de la Junta de Compensación en proporción a sus respectivas cuotas de participación serán las siguientes:

21.2.1. Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de la Actuación de Nueva Urbanización denominada SUO-URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

21.2.2. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

21.2.3. Cuando el valor del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance o bien supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación de personas propietarias de fincas en las que existan construcciones compatibles con el instrumento de planeamiento en ejecución.

21.2.4. En todo caso, las diferencias de adjudicación, si existieren, serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose al precio medio de los solares resultantes, sin incluir los costes de urbanización.

21.2.5. Si las fincas de origen constasen inscritas a favor de varios titulares en proindivisión, el Proyecto de Reparcelación podrá adjudicar parcelas de resultado independientes a las iniciales personas propietarias en función de la cuota que estos ostenten en la parcela de origen, siempre que la cuantía del derecho de estos así lo permita por corresponderles superficies de terrenos superiores a la parcela mínima edificable.

21.3. Se adjudicarán a la Administración actuante, además de las fincas o parcelas correspondientes a las cesiones obligatorias y gratuitas, las resultantes que procedan en función del exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo del ámbito de la actuación o unidad de ejecución, o bien directamente al titular de un derecho a integrarse en el ámbito de actuación o unidad de ejecución previamente reconocido conforme a lo previsto en el Reglamento y en los instrumentos de ordenación.

21.4. Será preceptivo el reflejo de la totalidad de las operaciones reparcelatorias en una cuenta de liquidación provisional individualizada respecto de cada propietario. De resultar este acreedor neto, su finca inicial sólo podrá ser ocupada previo pago de la indemnización que proceda y a reserva de la liquidación definitiva.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de suelo ordenado SUO URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

Base vigésimo segunda. Momento, criterios y procedimiento de la adjudicación

Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, adoptado por parte de la Administración actuante, esta lo notificará a todos los interesados y procederá a otorgar escritura pública o a expedir certificación o documento con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos, en los términos dispuestos por los artículos 6 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y 158 del RGLISTA. Tras ello, se procederá a inscribir el Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, estando las transmisiones efectuadas como consecuencia de las adjudicaciones del proyecto exentas fiscalmente, en los términos así establecidos en el artículo 103.5 de la LISTA.

Base vigésimo tercera. Compensación en metálico por defectos de adjudicación

- 23.1. Cuando no sea posible la correspondencia exacta entre la cuota de participación de un miembro de la Junta y la cuota de adjudicación en terrenos, el defecto o el exceso se compensarán en metálico, siempre que la diferencia no sea superior al 15% del valor de los terrenos que se le adjudiquen, sin perjuicio de que, aun superando este límite, concurren circunstancias que aconsejen la compensación y sea aprobado por la Asamblea General.
- 23.2. Para el cálculo de la suma compensatoria de diferencias, se atenderá al precio medio de los terrenos adjudicados, referido al aprovechamiento concreto o dejado de percibir “in natura”.
- 23.3. El precio medio de los terrenos a estos efectos y las concretas adjudicaciones en metálico que se produzcan se reflejarán en el Proyecto de Reparcelación.
- 23.4. Cuando la cuantía de los derechos de las personas propietarias no permita que se les adjudiquen fincas independientes, por no alcanzar la parcela mínima edificable, la adjudicación se sustituirá por una indemnización en metálico, a efectos de evitar la constitución de proindivisos, si así lo aceptan las personas propietarias que representen el cincuenta por ciento de la superficie total de la unidad de ejecución, de conformidad con el artículo 92.4 de la LISTA. Se estará para el cálculo de la suma a pagar a lo establecido en los dos números precedentes.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de la Actuación de Nueva Urbanización denominada SUO-URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

23.5. A los efectos anteriores, cuando se reduzcan los terrenos adjudicables, por enajenación directa de ellos por la Junta o por su atribución a empresa urbanizadora, el derecho de los miembros de la Junta se transformará parcialmente en derecho a una compensación de dinero, que supondrá una reducción porcentual en la adjudicación "in natura", determinada por la proporción que exista entre el valor de los terrenos enajenados y el total.

23.6. En todo caso, la valoración de las posibles compensaciones referidas en los puntos anteriores de la presente base se realizará conforme a lo dispuesto en el TRLSRU y en el RVLS.

Base vigésimo cuarta. Momento de edificación de los terrenos

24.1. No podrá construirse sobre los terrenos adjudicados hasta que los mismos reúnan las condiciones necesarias para ostentar la calificación legal de solares, y siempre que, además de lo anterior, hubiese adquirido firmeza en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y se hubiese aprobado definitivamente el proyecto de urbanización.

24.2. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, de conformidad con lo preceptuado en los artículos 90.4 y 134.2 b) de la LISTA, podrá autorizarse la realización simultánea de las obras de urbanización y de edificación. Sin perjuicio de los requisitos que se establezcan reglamentariamente, para que esto sea posible deberán concurrir los siguientes requisitos:

- a) Que hubiese adquirido firmeza, en vía administrativa, el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
- b) Que hubiese sido aprobado, de manera definitiva, el proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.
- c) Que, considerado el estado de realización de las obras de urbanización, el Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la calificación legal de solar.

24.3. En el caso de que resultase conveniente para los intereses de la Junta de Compensación la edificación de algún terreno por cuenta de esta, y aunque ello no estuviese previsto en los Estatutos, ello podrá ser acordado en Asamblea General, con la condición de modificación

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de suelo ordenado SUO URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

o adición estatutaria, tramitada como tal, a la que le resultará de aplicación lo dispuesto en el párrafo anterior.

Base vigésimo quinta. Costes de urbanización

25.1. Tendrán la consideración de costes de urbanización los que se establezcan reglamentariamente y, entre otros, los siguientes:

- a) Todas las obras de vialidad necesarias y fijadas de acuerdo con el planeamiento y el proyecto de urbanización.
- b) Los relativos a las obras de saneamiento.
- c) Los relacionados con el suministro de agua potable.
- d) El suministro de energía eléctrica, incluidas la conducción y distribución, y el alumbrado público.
- e) La jardinería y el arbolado de parques, jardines y vías públicas.
- f) Los costes de redacción y tramitación del planeamiento, del proyecto de urbanización y todos los demás gastos de compensación, no pudiendo superar los gastos de gestión del sistema de compensación el 10% de total de los costes de urbanización, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 107 de la LISTA.
- g) Todos aquellos recogidos en el resto de legislación urbanística vigente que resulte de aplicación.
- h) Los gastos de redacción de los proyectos que obtuviesen la aprobación inicial, aunque no llegasen a obtener la definitiva, serán considerados como gastos de proyecto y adeudados al conjunto de las personas propietarias afectados, para su reintegro a quienes los anticiparon.

25.2. Los costes de urbanización serán satisfechos por las personas propietarias, pudiendo optar estos, para satisfacer la parte de los costes de urbanización que a cada uno le sean imputables, por el abono en metálico de tales costes o por la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a los mismos, de conformidad con lo dispuesto en los Estatutos, así como en los artículos 162.4 y 196 del RGLISTA.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de la Actuación de Nueva Urbanización denominada SUO-URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

25.3. La distribución de los costes de urbanización se fijará en el Proyecto de Reparcelación de acuerdo con los principios establecidos en las presentes Bases.

Base vigésimo sexta. Conservación de la urbanización.

26.1. Finalizadas las obras de urbanización de la unidad de ejecución, se solicitará la recepción de estas por parte del Ayuntamiento de Marbella, siendo la Junta de Compensación responsable de su conservación mientras dicha obligación no sea asumida por la Administración.

26.2. Una vez cumplido el objeto de la Junta de Compensación, las personas propietarias de los terrenos y edificaciones vendrán obligados a integrarse en una entidad urbanística de conservación de las obras de urbanización ejecutadas por el plazo que fijen los Estatutos de la entidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de los Estatutos de esta Junta.

Base vigésimo séptima. Transmisión al Ayuntamiento de terrenos y servicios

27.1. El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos que han de ser objeto de cesión para su afectación a los usos previstos en el Plan, así como la entrega a tal Administración del aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y de los excesos de aprovechamiento existentes en el sector o, en su caso, del equivalente económico de estos aprovechamientos.

27.2. La recepción de las obras de urbanización de la unidad de ejecución por parte del Excmo. Ayuntamiento Marbella se regulará por lo dispuesto en los artículos 97 de la LISTA y 197 y siguientes del RGLISTA.

27.3. Las obras de urbanización recibidas por el municipio se someterán al plazo de garantía de un año, a contar desde el día siguiente a la formalización del acta de recepción o desde el día siguiente a aquel en el que se produzca la recepción tácita. Durante el referido plazo, la Junta de Compensación deberá subsanar las deficiencias derivadas de una incorrecta ejecución, previo requerimiento del municipio. No responderá de los defectos que tuvieran su origen en una instrucción de la Administración.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de suelo ordenado SUO URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR DE LA ACTUACIÓN DE NUEVA URBANIZACIÓN DENOMINADA SUO URP-MB-2 "TENIS DE MARBELLA"

CAPITULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Denominación, naturaleza y normativa aplicable

1.1. Con la denominación de Junta de Compensación del sector de la Actuación de Nueva Urbanización denominada SUO URP-MB-2 "Tenis de Marbella", se constituye una entidad urbanística colaboradora que tiene por finalidad el desarrollo por el sistema de actuación por compensación de la unidad de ejecución única del Plan Parcial de dicho sector, delimitado en el Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella.

1.2. En su calidad de entidad urbanística colaboradora, la Junta de Compensación constituye un ente corporativo de Derecho Público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar, desde la aprobación de sus Estatutos, conforme a lo dispuesto en los artículos 89 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA, en lo sucesivo) y 132 y 220 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, RGLISTA), que asume frente al Ayuntamiento de Marbella la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación, actuando como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de las personas propietarias.

1.3. La Junta de Compensación se regirá por los presentes Estatutos y por las Bases de actuación que los acompañan, así como por lo dispuesto en 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 (TRLR, en adelante); en la LISTA; en el RGLISTA; en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento de Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de la Actuación de Nueva Urbanización denominada SUO-URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

de naturaleza urbanística (RHU, en lo sucesivo); así como, en general, en el resto de normativa que resulte de aplicación.

Artículo 2. Estatutos

- 2.1. Los presentes Estatutos atienden a lo dispuesto en normas de Derecho público en cuanto a organización, formación de la voluntad de sus órganos de gobierno y relaciones con la Administración urbanística actuante.
- 3.2. En cumplimiento del artículo 131 del RGLISTA, los Estatutos recogen las siguientes determinaciones:
- a) Nombre, domicilio social, objeto y fines.
 - b) Administración actuante.
 - c) Ámbito de la actuación de transformación urbanística o actuación urbanística que constituye su objeto.
 - d) Duración.
 - e) Condiciones o requisitos de incorporación de miembros a la Entidad Colaboradora, que no podrán ser diferentes para los miembros que promuevan la iniciativa respecto de los que se incorporen con posterioridad, sin perjuicio de las particularidades o limitaciones establecidas reglamentariamente.
 - f) Condiciones de incorporación de empresas urbanizadoras.
 - g) Derechos y deberes de sus miembros, incluyendo el derecho de los propietarios que no opten expresamente por participar en la promoción de las actuaciones de transformación urbanística a ser expropiados si así lo solicitan expresamente.
 - h) Condiciones de representación, tanto de los propietarios como de las demás personas físicas o jurídicas que se incorporen a la entidad, especialmente la de los menores y las personas que tengan limitada su capacidad de obrar, así como de los cotitulares de una finca o derecho. También se prevén las condiciones de representación de la Administración actuante.
 - i) Los órganos de gobierno y Administración de la entidad, sus facultades y forma de designación de los cargos.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de suelo ordenado SUO URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

- j) Régimen de convocatoria de los órganos de gobierno.
- k) Adopción de acuerdos de los órganos de gobierno que, como regla general, requiere mayoría simple del total de las cuotas de participación, proporcionales a los derechos de cada miembro, sin perjuicio de requerir un quórum superior para determinados supuestos.
- l) Normas para la recaudación de las cuotas ordinarias y extraordinarias.
- m) Normas sobre la disolución y liquidación de la entidad, estableciendo que la disolución se producirá con el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas, requiriendo acuerdo de la Administración urbanística actuante, sin que proceda la aprobación de la disolución de la entidad mientras no se verifique el cumplimiento de sus obligaciones.

Artículo 3. Domicilio

- 3.1. La Junta tendrá su domicilio en urbanización Bahía de Marbella, Ctra. Nacional 340 km. 186,3 Plaza de la Fuente s/n. Marbella, 29603 (Málaga).
- 3.2. El traslado del domicilio a otro lugar requerirá acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 4. Objeto y fines

- 4.1. La Junta de Compensación tiene por objeto la distribución equitativa, entre sus miembros, de los beneficios y cargas de la gestión de la unidad de ejecución establecida en el plan parcial del sector de la Actuación de Nueva Urbanización denominada SUO URP-MB-2 "Tenis de Marbella" de Marbella, el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a viario, dotaciones y, en su caso, de aquellos en los que se sitúe el aprovechamiento correspondiente a la Administración, la obligación de ejecutar la urbanización en los términos y condiciones requeridos a costa de las personas propietarias afectadas, así como el cumplimiento de las demás obligaciones urbanísticas en los términos en los que así venga dispuesto por la legislación aplicable.
- 4.2. Para el cumplimiento de su objeto social, la Junta de Compensación desarrollará cuantas actuaciones y funciones sean necesarias y, especialmente, a título meramente enunciativo, las siguientes:

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de la Actuación de Nueva Urbanización denominada SUO-URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

- 4.2.1. Impulsar la aprobación del proyecto de urbanización, así como contratar y ejecutar, a su cargo, las obras de urbanización, interesando, una vez finalizadas estas, su recepción por parte de la Administración municipal.
- 4.2.2. Solicitar del Ayuntamiento de Marbella el ejercicio de la potestad de expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, de los terrenos de las personas propietarias que hayan renunciado a su derecho a integrarse a la Junta de Compensación, así como la de aquellos terrenos cuyas personas propietarias incumplan las obligaciones inherentes al sistema, en los términos previstos en el artículo 101 de la LISTA.
- 4.2.3. Promover el régimen de la reparcelación forzosa con respecto de las personas propietarias que no hayan efectuado opción alguna a la finalización del periodo de información pública del acuerdo de aprobación inicial de los Estatutos y Bases de actuación, y con respecto de las personas propietarias incorporadas que incumplan las obligaciones inherentes al sistema, salvo que se opte por la expropiación, en los términos previstos en el artículo 101 de la LISTA.
- 4.2.4. Solicitar del Ayuntamiento de Marbella el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta, mediante certificación expedida por la persona titular de la Secretaría de la entidad, con el visto bueno de la persona titular de la Presidencia.
- 4.2.5. La redacción, aprobación en su instancia e impulso de la tramitación del Proyecto de Reparcelación del sector, así como la realización de todas las actuaciones tendentes a su desarrollo, ejecución y debida inscripción en el Registro de la Propiedad.
- 4.2.6. Ceder a la Administración, en pleno dominio y libre de cargas, la titularidad dominical de todos los terrenos que deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita a la Administración, según las determinaciones del planeamiento aprobado.
- 4.2.7. Interesar la inscripción de la entidad en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradores.
- 4.2.8. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Marbella, el terreno donde se haga efectivo el 10% del aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y llevar a cabo las obras de

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de suelo ordenado SUO URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

urbanización, instalaciones y dotaciones cuya ejecución viene prevista en el plan y proyecto de urbanización.

- 4.2.9. Realizar operaciones mercantiles, formalizar operaciones de crédito, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos aportados, y con la emisión de títulos, en las condiciones establecidas en el artículo 154 de la Ley Hipotecaria.
- 4.2.10. Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas iniciales pertenecientes a las personas propietarias, estando facultada para adquirir, poseer, gravar y enajenar los bienes integrantes del patrimonio de la Junta de Compensación, con excepción de los bienes del municipio.
- 4.2.11. La gestión y defensa de los intereses de la Junta de Compensación, en el ámbito de los fines que son propios de tal entidad urbanística, ante cualquier persona, autoridad, Administración territorial e institucional, corporaciones públicas, entidades jurídicas privadas y públicas; así como ante la Administración de Justicia.
- 4.2.12. Adjudicar las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, pudiendo reservarse terrenos para, con el producto resultante de su enajenación, hacer frente a las cargas urbanísticas.
- 4.2.13. Exigir de las empresas prestadoras de servicios de suministros, salvo en la parte que, según su reglamentación específica deban asumir los usuarios, el reembolso de los gastos de instalación y de las redes de agua y energía eléctrica.
- 4.2.14. Solicitar y gestionar la obtención de los beneficios fiscales previstos en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y demás disposiciones aplicables.
- 4.2.15. Realizar toda clase de actos jurídicos conducentes a los fines de la entidad, incluso con el objeto de celebrar cuantas operaciones sean usuales en el tráfico financiero o bancario.
- 4.2.16. Como alternativa a la exacción de la vía de apremio, así como al recurso a la reparcelación forzosa y a la expropiación, podrá iniciar las acciones civiles pertinentes para exigir el cobro de las cantidades que adeuden los miembros de la Junta.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de la Actuación de Nueva Urbanización denominada SUO-URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

4.2.17. Y, en general, el ejercicio de cuantas actividades o derechos le correspondan y resulten requeridos para la defensa de los intereses de la Junta de Compensación y el cumplimiento de la totalidad de los objetivos previstos en la LISTA y en el RGLISTA.

Artículo 5. Órgano urbanístico bajo cuya tutela actúa

- 5.1. La Junta de Compensación ejercerá sus funciones bajo la tutela e inspección del Excmo. Ayuntamiento de Marbella.
- 5.2. En el ejercicio de tales funciones de control y fiscalización, corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Marbella:
- 5.2.1. Someter los presentes Estatutos y Bases de actuación a información pública y a audiencia de las restantes personas propietarias para la formulación de alegaciones y decidir sobre su incorporación.
- 5.2.2. Aprobar los Estatutos, las Bases de actuación y las modificaciones de estos que, en su caso, sean acordadas con posterioridad por la Junta.
- 5.2.3. Designar a la persona que le represente, con voz aunque sin voto, en la Asamblea General.
- 5.2.4. Aprobar la constitución de la Junta y remitir el acuerdo y la escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción.
- 5.2.5. Conocer de los recursos formulados contra los acuerdos de la Junta y resolver lo que proceda.
- 5.2.6. Vigilar la ejecución de las obras e instalaciones y dictar las instrucciones que estime oportunas.
- 5.2.7. Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
- 5.2.8. Aprobar el Proyecto de Reparcelación, librando las certificaciones oportunas para su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- 5.2.9. Aprobar el proyecto de Urbanización.
- 5.2.10. Aprobar la disolución de la Junta.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de suelo ordenado SUO URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

- 5.2.11. En general, cuantas otras atribuciones resulten de aplicar el ordenamiento vigente.
- 5.3. Corresponderá al Ayuntamiento de Marbella, a través de sus órganos competentes:
- 5.3.1. El ejercicio de la expropiación forzosa en beneficio de la Junta respecto de los terrenos de las personas propietarias no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones en los casos que legalmente resulten procedentes y cuando no fuese aplicable la reparcelación forzosa.
- 5.3.2. Utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la entidad.
- 5.3.3. Aprobar los expedientes de reparcelación forzosa respecto de los terrenos cuyas personas propietarias no se hallen adheridos al sistema de actuación, así como respecto de los terrenos cuyas personas propietarias incumplan las obligaciones inherentes al sistema.

Artículo 6. Ámbito

El ámbito territorial de la actuación de la Junta se circunscribe al suelo incluido en la única unidad de ejecución delimitada por el plan parcial del sector de suelo la Actuación de Nueva Urbanización denominada SUO URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella, aprobado en el año 1986.

Artículo 7. Duración

La duración de la Junta será indefinida desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, hasta el cumplimiento total de su objetivo y finalidades, a excepción de que se produzca su disolución anticipada en virtud de lo establecido en legislación aplicable y en los presentes Estatutos, y en cualquier caso con acuerdo del Ayuntamiento de Marbella.

Artículo 8. Proyecto de Reparcelación

8.1. Conforme a lo dispuesto en los artículos 92, 103 y concordantes de la LISTA, en los artículos 155 y siguientes del RGLISTA y en desarrollo de los criterios previstos en las Bases, deberá redactarse el Proyecto de Reparcelación en el que se reflejarán las fincas aportadas y resultantes, con sus adjudicatarios, los terrenos a ceder al Ayuntamiento de Marbella y el

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de la Actuación de Nueva Urbanización denominada SUO-URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

importe de las compensaciones en metálico que fueran procedentes. Aprobado el proyecto por la Junta y por el Ayuntamiento, éste será título bastante para la adjudicación de los terrenos.

8.2. Serán de aplicación para la formulación de los proyectos de reparcelación las reglas, criterios y contenido para la reparcelación establecidas en las bases de actuación 11ª, 12ª, 19ª a 23ª y 27ª y las particularidades detalladas en el presente artículo, en los artículos 14 y 31 de estos Estatutos y en el artículo 222 del RGLISTA.

8.3. No se podrá aprobar el Proyecto de Reparcelación sin la previa expropiación de los terrenos y demás bienes afectados cuyos propietarios no se hubieran incorporado a la Junta de Compensación y hubieran manifestado expresamente su voluntad de que fueran expropiados sus derechos. La aprobación del Proyecto de Reparcelación no se podrá producir hasta tanto no se haya realizado el pago o depósito de la valoración establecida.

8.4. El Proyecto de Reparcelación formulado por la Junta de compensación podrá reservar terrenos a favor de ésta para su enajenación con la finalidad de sufragar los gastos previstos de la urbanización.

CAPÍTULO II

De los componentes de la Junta

Artículo 9. Miembros de la Junta

9.1. La Junta de Compensación quedará compuesta por las siguientes personas o entidades:

9.1.1. Las personas físicas o jurídicas que, siendo titulares de terrenos comprendidos en la unidad de ejecución delimitada en el sector de la Actuación de Nueva Urbanización denominada SUO URP-MB-2 "Tenis de Marbella" y representando más del 50% de las cuotas de participación, se constituyan en promotores de la Junta de Compensación.

9.1.2. Las personas físicas o jurídicas que sean titulares de fincas comprendidas en el ámbito identificado en el artículo 6 y que expresen la voluntad de integrarse en ella durante el período de información pública, antes de la aprobación definitiva por el Ayuntamiento del proyecto de Estatutos y Bases, siempre y cuando acepten los presentes Estatutos y las Bases de actuación de la Junta, mediante la presentación de escrito o comparecencia ante el

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de suelo ordenado SUO URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

Ayuntamiento de Marbella en la cual conste expresamente dicha aceptación. Deberán aportar la documentación que justifique el hecho de la titularidad.

- 9.1.3. Cualquier entidad pública titular de bienes incluidos en el ámbito territorial al que se refiere el artículo 5 de estos Estatutos, ya tengan carácter demanial o patrimonial, sea o no promotora de la Junta de Compensación.
- 9.1.4. También podrán formar parte, como miembros de la Junta de Compensación, las empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos o los medios necesarios para la urbanización, en las condiciones que se establezcan por la Asamblea General.
- 9.2. Asimismo, será factible la incorporación en el momento de otorgamiento de la escritura pública de constitución de la Junta, o bien, con posterioridad, por medio de escritura de adhesión en el plazo previsto en el artículo 12 de estos Estatutos.
- 9.3. Para que la incorporación tenga eficacia, será necesario que las personas propietarias adheridos ingresen en la caja de la Junta, en el plazo del mes siguiente al requerimiento formulado por la misma, las cantidades aportadas por los promotores hasta ese momento, atendiendo a la proporcionalidad de las cuotas de unos y otros, o bien, opten por aportar parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas.
- 9.4 También formará parte de la Junta de Compensación el representante del Ayuntamiento designado al efecto.
- 9.5. Las personas propietarias de fincas podrán hacer uso del derecho a ejercitar su incorporación a la Junta, sin perjuicio del otorgamiento de la escritura en su caso, mediante escrito dirigido al Ayuntamiento, presentado en su Registro de Entrada, en que se harán constar los siguientes extremos:
- a) Nombre, apellidos, domicilio y dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones.
 - b) Su voluntad de incorporarse a la Junta, sometiéndose a sus Estatutos y Bases y a las demás obligaciones dimanantes de la Ley y de los acuerdos de sus órganos colegiados.
 - c) La superficie y linderos de las fincas de su propiedad.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

33

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de la Actuación de Nueva Urbanización denominada SUO-URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

d) La naturaleza y alcance de sus derechos.

e) Los títulos de los que dimanen los respectivos derechos y los datos referentes a su inscripción en el Registro de la Propiedad. Se hará mención expresa a las cargas y gravámenes que afectan a sus respectivas fincas, con expresión, en su caso, de la naturaleza, nombre y dirección de los titulares de los derechos reales o personales.

9.6. Para el supuesto de existir personas propietarias desconocidos o en domicilio ignorado, la notificación se efectuará en la forma que establece la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

9.7. Transcurridos los plazos de incorporación a la Junta previstos en la ley y en los presentes Estatutos, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 101.4 de la LISTA.

9.8. En el supuesto de que la nuda propiedad y el usufructo o cualquier otro derecho real limitativo del dominio pertenecieran a distintas personas, la cualidad de miembro corresponderá al nudo propietario, estándose en instancia a las normas establecidas al respecto para el Derecho común.

9.9. Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar una sola persona, mediante documento fehaciente, para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo que al efecto se señale, lo nombrará el órgano actuante. El designado en este caso ejercerá sus funciones hasta tanto los interesados no designen otro.

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

9.11. Cuando las fincas pertenezcan a personas físicas o jurídicas cuya nacionalidad no sea española, estas tendrán que designar a un representante legal, mediante documento fehaciente, para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones correspondan a la titularidad del inmueble. Si no designaren representante en el plazo que al efecto se señale, lo nombrará el órgano actuante.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de suelo ordenado SUO URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

Artículo 10. Incorporación de empresas urbanizadoras

- 10.1. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos o los medios necesarios para la urbanización. La empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona, en la forma que determina el artículo 166.f) del RGU, la LISTA y el desarrollo reglamentario que tenga lugar.
- 10.2. La incorporación podrá acordarse antes de la constitución de la Junta, reflejándose en el acuerdo constitutivo o bien con posterioridad, para lo cual será necesario la convocatoria de una Asamblea General, la asunción de los compromisos que al respecto se establezcan y la adopción del acuerdo con el voto favorable de dos tercios de las cuotas de la Junta.
- 10.3. Para la validez de la incorporación de la empresa urbanizadora será preciso, además, que la misma garantice su gestión en la forma y cuantía que determine, en su caso, la Junta de Compensación.
- 10.4. Para la valoración de la aportación de las empresas urbanizadoras y de las adjudicaciones a su favor se estará a lo señalado en las Bases de actuación.
- 10.5. La incorporación de una empresa urbanizadora será objeto de comunicación a efectos de inscripción en el Registro de Entidades Colaboradoras.

Artículo 11. Transmisión de bienes y derechos

- 11.1. La incorporación de las personas propietarias a la Junta no presupone la transmisión a la misma de la propiedad de los inmuebles. Sin embargo, los correspondientes terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, con anotación marginal en el Registro de la Propiedad, en el momento y en la forma establecidos en el artículo 102.4 de la LISTA.
- 11.2. La Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a las personas propietarias miembros de ella, sin más limitaciones que las establecidas en los presentes Estatutos.
- 11.3. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación, de los bienes de aquellas personas propietarias que no se incorporen y así lo soliciten y, también, en caso de incumplimiento de las obligaciones exigibles de acuerdo con el artículo 101.4 de la LISTA.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de la Actuación de Nueva Urbanización denominada SUO-URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

11.4. Para hacer frente a los gastos de urbanización, la Junta podrá enajenar y gravar los terrenos, incluso con garantía hipotecaria, bien incorporados a ella por expropiación, bien aportados por sus miembros, previo acuerdo adoptado en Asamblea General, con el quórum previsto en el artículo 27 de estos Estatutos, y ello siempre que tales terrenos se hubieran reservado a tal fin en el Proyecto de Reparcelación.

11.5. Los miembros de la Junta de Compensación podrán enajenar los terrenos o derechos de los que sean titulares, con sujeción a las siguientes condiciones:

- a) El transmitente notificará en forma fehaciente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a los efectos de la necesaria constancia, con la antelación mínima de un mes a que se produzca la transmisión.
- b) El adquirente por cualquier clase de título queda subrogado en los derechos y en todas las obligaciones urbanísticas de la persona transmitente a partir del momento de la transmisión, a excepción de los previsto en los artículos 163 y 164 del RGLISTA para la cancelación de cargas por fases de urbanización. El título de transmisión deberá hacer expresa mención al efecto subrogatorio, sin perjuicio de lo cual tendrá lugar la subrogación.

CAPÍTULO III

De la constitución de la Junta

Artículo 12. Contenido de la escritura de constitución

12.1. Dentro del plazo que determine el acuerdo de aprobación de los Estatutos y Bases, las personas propietarias que promueven la iniciativa convocarán a todas las personas propietarias e interesados en Asamblea Constitutiva para la formalización de la escritura notarial de constitución, realizando la convocatoria mediante carta certificada cursada al menos diez días hábiles antes de la fecha prevista y señalando en ella el objeto de la convocatoria.

12.2. En la escritura de constitución se hará constar:

- a) Relación de las personas propietarias de bienes y, en su caso, empresas urbanizadoras.
- b) Relación de las fincas de que son titulares.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de suelo ordenado SUO URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

c) Personas que hayan sido designadas para ocupar los diferentes cargos previstos en los Estatutos.

d) Acuerdo de constitución.

12.3. La escritura de constitución se notificará a los propietarios o interesados que no comparezcan, con advertencia de que la falta de incorporación determinará la aplicación del régimen de reparcelación forzosa. Estas personas podrán incorporarse mediante escritura de adhesión dentro del plazo de un mes previsto en el artículo 132.7. Transcurrido el mismo sin que lo hubieran hecho, se les tendrá por no incorporadas a la Junta de Compensación con las consecuencias legales previstas. La incorporación de nuevos miembros que otorguen escritura de adhesión una vez transcurrido este último plazo sólo se producirá si se acepta por acuerdo expreso de la Asamblea General.

12.4. Una copia autorizada de la escritura, de las adhesiones, en su caso, y de los Estatutos y Bases se trasladarán al Ayuntamiento, quien adoptará, si procede, acuerdo de aprobación definitiva y de constitución de la entidad colaboradora, momento a partir del cual la Junta de Compensación adquirirá personalidad jurídica. Aprobada su constitución, el Excmo. Ayuntamiento de Marbella procederá de oficio a la inscripción en el Registro de Entidades Colaboradoras.

12.5. El acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y de las Bases de actuación, se publicará en el Boletín Oficial correspondiente expresando, si las hubiere, las modificaciones introducidas en los mismos con motivo de los trámites de información pública, audiencia e informes. Igualmente, se notificará a los propietarios o interesados que no hubiesen otorgado escritura de constitución, que podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión dentro del plazo de un mes desde la notificación. Se deberá dar traslado a la Administración actuante de copia autorizada de las escrituras de adhesión para su aprobación e inscripción en el Registro de Entidades Colaboradoras.

Artículo 13. Quórum de la asamblea constitutiva

Para la celebración de la asamblea a que se refiere el artículo 12.1 de los presentes Estatutos se requerirá la presencia, personal o representada, de las personas propietarias titulares de

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

37

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de la Actuación de Nueva Urbanización denominada SUO-URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

terrenos en el ámbito, ya sean entidades, personas físicas o jurídicas, que representen más del 50% de las cuotas de participación.

CAPÍTULO IV

Derechos y obligaciones de los miembros

Artículo 14. Derechos

14.1. Asistir a la Asamblea General, personalmente o representados, con poder suficiente o con expresa delegación por escrito y para cada reunión, deliberar y votar sobre los asuntos de que esta conozca, así como ser electores o elegibles para todos los cargos de gobierno y de administración de la Junta de Compensación. El derecho de voto se ejercerá atribuyendo a cada miembro de la Junta tantos votos como cuotas de participación ostente por su respectiva aportación. Para el cálculo de los votos, se tomará la proporción porcentual de participación de cada propietario en la total superficie de la unidad de ejecución, atribuyéndose un voto por cada décima de entero que a cada propietario corresponda en participación porcentual.

Será válido el apoderamiento general otorgado para representar al poderdante en los órganos de la Junta, siempre y cuando incorpore facultades bastantes para el acuerdo de que se trate.

14.2. Presentar proposiciones y sugerencias.

14.3. Recurrir contra los acuerdos que estimen lesivos, conforme a los presentes Estatutos.

14.4. Recibir, según el Proyecto de Reparcelación aprobado por la Asamblea General y por la Administración actuante, las fincas completas o cuotas indivisas que por compensación les corresponda, guardando la misma proporción resultante de las cuotas de participación de que sea titular, sin perjuicio de las compensaciones económicas que procedan por diferencias entre aportación y adjudicación.

14.5. Percibir los beneficios que, por cualquier causa, pudieran obtenerse de la gestión de la Junta; y todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las finalidades esenciales de esta última.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

38

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de suelo ordenado SUO URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

- 14.6. Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos o cuotas de su propiedad en los términos y condiciones señalados en los presentes Estatutos y, en su caso, en los pertinentes acuerdos de la Asamblea General.
- 14.7. Recabar y obtener información sobre la actuación de la Junta y, en particular, sobre el estado de las cuentas, solicitando incluso la exhibición de cualquier documento en los términos que acuerde la Asamblea General.
- 14.8. Participar en el haber social al tiempo de la liquidación de la entidad.
- 14.9. Recibir en proporción de sus correspondientes cuotas de participación los terrenos o derechos que provengan de la adquisición de terrenos de personas propietarias no incorporadas o por ser la Junta beneficiaria de expropiaciones.
- 14.10. El valor de las edificaciones, plantaciones, obras e instalaciones existentes en las fincas aportadas no influirá en la distribución de las cuotas de participación de los miembros de la Junta. No obstante, en los casos en que tales elementos no puedan ser conservados, los mismos se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará a las personas propietarias o titulares interesados, con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización.
- 14.11. Si se incorporase a la Junta una empresa urbanizadora, se procederá al reajuste de las cuotas de participación de los socios que se adhieran al convenio de aportación e integración de éstas, asignándose la cuota que corresponda a su aportación de acuerdo con las previsiones de las Bases de actuación.
- 14.12. Ser expropiados si así lo solicitan expresamente.
- 14.13. Cuantos derechos les correspondan según el ordenamiento jurídico vigente.
- 14.14. Con carácter general y en lo relativo al ejercicio de sus derechos, los miembros de la Junta habrán de acomodarse a lo señalado en los Estatutos y a los acuerdos de sus órganos de gobierno.

Artículo 15. Obligaciones

Son obligaciones de los miembros de la Junta las siguientes:

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de la Actuación de Nueva Urbanización denominada SUO-URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

- 15.1. Poner a disposición de la Junta los documentos acreditativos de su titularidad y, en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
- 15.2. Señalar un domicilio, una dirección de correo electrónico y sus cambios, a efectos de notificaciones, para constancia de la Secretaría de la Junta. Se entenderá como bien dirigida cualquier comunicación hecha por la Junta al domicilio que de cada socio figura en la escritura de constitución, de adhesión, así como en posteriores comunicaciones. La notificación será efectuada siempre por un medio que deje constancia de su recepción, admitiéndose la notificación por correo electrónico, conforme a lo que disponga la Asamblea General.
- 15.3. Pagar los gastos que ocasione el funcionamiento de la Junta, los honorarios por redacción de los instrumentos del planeamiento que procedan y de los Estatutos y Bases de actuación de la entidad, de los proyectos de urbanización y reparcelación, los costes de las obras de urbanización y, en general, todos los que se originen en el cumplimiento de sus fines, a cuyo efecto la Asamblea General fijará las cuotas que sean precisas.
- Las diferentes cuotas que apruebe la Junta de Compensación serán satisfechas en los plazos previstos en los presentes Estatutos, sin que proceda su compensación con las cantidades que se reconozcan en el Proyecto de Reparcelación en concepto de indemnización por plantaciones, edificaciones, etc.
- 15.4. Cumplir los acuerdos adoptados conforme a los presentes Estatutos y las obligaciones que dimanen de la actuación urbanística, sin perjuicio de los recursos pertinentes.
- 15.5. Notificar a la Junta, con un mes de antelación, el propósito de transmitir terrenos o su participación en ella.
- 15.6. Regularizar la titularidad y situación registrales de los terrenos aportados dentro de los plazos que señale el presidente o la Asamblea.
- 15.7. Aquietarse ante el poder fiduciario de disposición que ostenta la Junta sobre las fincas incluidas en la unidad de ejecución de las que sean personas propietarias.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de suelo ordenado SUO URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

- 15.8. Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras, depósito de materiales o instalaciones complementarias.
- 15.9. Las demás obligaciones que les correspondan conforme a los presente Estatutos y a las disposiciones legales aplicables.
- 15.10. El incumplimiento de sus obligaciones por parte de cualquier miembro de la Junta determinará la reparcelación forzosa y, en su caso, la expropiación con las consecuencias establecidas en el artículo 181 y siguientes del RGU.

CAPÍTULO V

Órganos de gobierno y administración

Artículo 16. - Enumeración

Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación son la Asamblea General y el Consejo Rector.

Artículo 17. - De la Asamblea General: Composición y atribuciones.

- 17.1. El órgano supremo de gobierno de la Junta de Compensación será la Asamblea General, la cual estará integrada por todas las personas propietarias miembros de la Junta, por las empresas urbanizadoras incorporadas, en su caso, y por el representante que designe el Excmo. Ayuntamiento de Marbella en su calidad de Administración actuante.
- 17.2. La Asamblea General estará constituida, además, por todas las personas físicas o jurídicas titulares de aprovechamiento urbanístico que haya de materializarse en la misma, siempre que se hubieran integrado en la Junta de Compensación, ya sean en calidad de promotoras o de adheridas a la misma.
- 17.3. Corresponde a la Asamblea General el ejercicio de las siguientes facultades:

- a)Nombramiento y cese del presidente y del Consejo Rector de la Junta de Compensación.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de la Actuación de Nueva Urbanización denominada SUO-URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

- b) Examinar la gestión común, aprobar o censurar la gestión del Consejo Rector de la Junta de Compensación, y aprobar en su caso, las Cuentas anuales de la Entidad, así como el Presupuesto Anual.
- c) Aprobar el encargo de la redacción del Proyecto de Urbanización, a propuesta del Consejo Rector y presentarlo ante los órganos competentes para su tramitación.
- d) Redactar y aprobar el Proyecto de Reparcelación, con mayoría legalmente prevista, previa apertura del período de audiencia por plazo de un mes a las personas propietarias adheridos y demás interesados definidos en estos Estatutos. Una vez aprobado por la Junta se elevará a la Administración actuante para su ratificación.
- e) Promover la modificación de los Estatutos y las Bases de Actuación, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento.
- f) Acordar la disolución de la Junta de Compensación y aprobar las normas para su liquidación, con sujeción a lo establecido en los presentes Estatutos y al acuerdo municipal.
- g) Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras.
- h) Nombramiento y cese del secretario de la Junta.
- i) Fijar las cuotas extraordinarias que fueran procedentes.
- j) Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización y edificación y, en su caso, dentro de las previsiones del plan de etapas.
- k) Acordar la constitución de las garantías que hayan sido exigidas por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- l) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectado.
- m) Acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización, edificación o explotación de servicios.
- n) Solicitar la concesión administrativa de terrenos o servicios públicos, cuando sea procedente.
- o) Acordar la venta, cesión, permuta o gravamen de los bienes patrimonio de la Junta.
- p) Acordar la retribución en su caso, del presidente y del secretario.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original


GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de suelo ordenado SUO URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

- q) Solicitar de la Administración actuante la reparcelación forzosa, la expropiación de los terrenos de las personas propietarias no incorporados que lo hubieran solicitado, las expropiaciones que procedan frente a los ya incorporados por incumplimiento de sus obligaciones y el cobro por la vía de apremio.
- r) Contratar las obras de urbanización.

Artículo 18. - Del Presidente.

- 18.1. El presidente de la Junta de Compensación será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá la duración que se acuerde por ésta.
- 18.2. Corresponde al presidente de la Junta de Compensación el ejercicio de las siguientes atribuciones:

- a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones, proponer la adopción de acuerdos, así como ejecutarlos y hacerlos cumplir.
- b) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
- c) Expedir las cuotas de urbanización e interesar la vía de apremio así como las reclamaciones que procedan para la recaudación.
- d) Autorizar las actas de los órganos colegiados, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- e) Ejercer, en la forma que por los órganos competentes se determine, cualquier actividad bancaria, que exija el funcionamiento de la Junta.
- f) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General y por el Consejo Rector.

En caso de vacante, ausencia o enfermedad, el Consejo Rector determinará quien sucederá al presidente en sus funciones.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de la Actuación de Nueva Urbanización denominada SUO-URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

Artículo 19. - Del Consejo Rector.

- 19.1. El Consejo Rector será nombrado por la Asamblea General, y su mandato tendrá la duración que se acuerde por ésta.
- 19.2. Estará constituido por el presidente que será el de la Asamblea, el secretario, este sin derecho de voto, y un vocal.
- 19.3. Las vacantes que se produzcan serán cubiertas provisionalmente de entre los miembros de la Junta elegidos por el Consejo Rector, hasta que se convoque la Asamblea General.
- 19.4. Son facultades del Consejo Rector de la Junta de Compensación:
- a) Ejecución de los acuerdos de la Asamblea General.
 - b) Proponer a la Asamblea General, para su aprobación, las cuentas y el Presupuesto anuales.
 - c) Propuesta de acuerdos y preparación de informes para ser sometidos a la Asamblea General o al Plenario.
 - d) Gestión de los asuntos ordinarios, tanto los de orden administrativo como económico, gestionando los cobros y ordenando los pagos dentro del Presupuesto aprobado por la Asamblea General.
 - e) Impulso, tramitación y seguimiento del expediente de compensación hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad.
 - f) Seguimiento y control de la ejecución de las obras de urbanización.
 - g) Contratación del personal y servicios profesionales que sean menester para el cumplimiento del objeto de la Junta.
 - h) Aprobar las adhesiones a la Junta de Compensación, que se realicen fuera de plazo, por los nuevos miembros.
 - i) Preparar la redacción del Proyecto de Compensación y someterlo, previa audiencia de todos los afectados por plazo de un mes, a la aprobación de la Asamblea General para su posterior elevación al Ayuntamiento para su aprobación.
 - j) Solicitar a la Administración actuante para 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.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

44

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de suelo ordenado SUO URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

- k) Designar el establecimiento bancario, que ha de custodiar los fondos de la Junta, así como de las personas que pueden disponer de los mismos, así como ejercer, en la forma que estime conveniente, cualquiera actividad bancaria que exija el funcionamiento de la Junta.
- l) Las que designe el Plenario o la Asamblea General y que sean delegables.
- m) Y, en general, cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta de Compensación, y no estén expresamente atribuidas a otro órgano de la Junta.

- 19.5. Para la mejor realización de sus fines, el Consejo Rector podrá conferir apoderamientos especiales y para casos concretos, sin limitación de personas.
- 19.6. A excepción del secretario, cuyo nombramiento puede recaer en persona ajena a la Junta, los miembros del Consejo habrán de ostentar la cualidad de propietarios o ser propuestos por ellos cuando de persona jurídica se trate.
- 19.7. La duración del cargo de consejero será indefinida. Cesarán cuando fueran removidos por la Asamblea General, renuncien voluntariamente al cargo, fallecieren o quedaran incapacitados para el cargo por cualquier causa.
- 19.8. Las reuniones del Consejo se celebrarán cuando el presidente lo estimen oportuno o cuando lo soliciten por lo menos, dos de sus miembros.
- 19.9. La convocatoria la hará el secretario por cualquier medio que deje constancia de su recepción con 2 días de antelación a la fecha en la que haya de celebrarse, figurando en la misma, día, hora y lugar, así como el correspondiente orden del día.
- 19.10. El Consejo se considerará válidamente constituido cuando el número de consejeros presentes sea de dos, excluido el secretario. La asistencia al Consejo se realizará personalmente, si bien se podrá delegar en alguno de los restantes consejeros por escrito y para cada reunión.
- 19.11. Se entenderá válidamente convocado y constituido el Consejo para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que estén presentes la totalidad de los consejeros y acepten por unanimidad la celebración de este.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de la Actuación de Nueva Urbanización denominada SUO-URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

19.12. En cada reunión del Consejo, cada consejero tiene derecho a un voto. Caso de empate dirime el del presidente.

19.13. Los acuerdos serán adoptados por mayoría simple de votos y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de las actuaciones y recursos que sean procedentes.

Artículo 20. Actas del Consejo.

20.1. De cada sesión del Consejo se levantará el acta correspondiente, 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.

20.2. Las actas figurarán en el Libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el presidente y el secretario.

20.3. A requerimiento de los socios o de los órganos urbanísticos competentes, deberá el secretario, con el visto bueno del presidente, expedir certificaciones del Libro de Actas.

Artículo 21. Publicidad de los acuerdos del Consejo.

De los acuerdos del Consejo serán notificados los miembros de la Junta, en la forma establecida en la Ley sobre Procedimiento Administrativo Común, admitiéndose la notificación por correo electrónico, en las condiciones acordadas por la Asamblea General. En todo caso, los documentos en los que estén interesados quedarán a disposición de los miembros en la Secretaría de la Junta.

Artículo 22. - Del Secretario

22.1. El Secretario de la Junta de Compensación será nombrado por la Asamblea General por el tiempo que ésta acuerde. En el caso de vacante, ausencia o enfermedad, podrá ser sustituido por quien designe el presidente. Necesariamente habrá de ser Licenciado en Derecho.

22.2. Para ser nombrado secretario de la Junta de Compensación no será necesario ostentar la condición de miembro de ésta y el cargo podrá ser retribuido en la cuantía que decida la Asamblea General.

22.3. Corresponde al secretario:

a)Convocar, por orden del presidente, las reuniones de la Asamblea General.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de suelo ordenado SUO URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

- b)La secretaría de la Asamblea General y del Consejo Rector, asistiendo a sus reuniones con voz, pero sin voto, salvo que su nombramiento recayera sobre un miembro de esta.
- c)Levantar acta de las sesiones, transcribiéndolas en el Libro de Actas correspondiente.
- d)Expedir certificaciones, con el visto bueno del presidente.
- e)Llevar un Libro Registro en el que se relacionarán los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.
- f)Llevar el Libro de Resoluciones del Consejo Rector.
- g)Notificar a todos los miembros de la Junta, cuando por su naturaleza o entidad proceda, los acuerdos de los órganos de esta y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.

Artículo 23. - Medios personales.

- 23.1. La entidad funcionará mediante la prestación personal de sus miembros, salvo que dicha prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa para quienes ostenten los cargos sociales.
- 23.2. El Consejo Rector podrá efectuar la contratación del personal que se considere necesario, que deberá ser retribuido con cargo a los recursos económicos presupuestados.

TITULO CUARTO

Régimen de funcionamiento de la Junta

Artículo 24. - Reunión de la Asamblea General.

- 24.1. La Asamblea General, que será presidida por el presidente de la Junta de Compensación, se reunirá en forma ordinaria en el primer trimestre de cada año y, además,

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

47

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de la Actuación de Nueva Urbanización denominada SUO-URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

celebrará cuantas reuniones extraordinarias proceda convocar conforme al apartado segundo.

24.2. La Asamblea General se reunirá con carácter extraordinario cuando lo estimen necesario el presidente, el representante de la Administración actuante o miembros que representen un 25% de las cuotas de participación en la Junta. En este supuesto se han de convocar las reuniones en los quince días siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros quince días.

24.3. La Asamblea General reunida con carácter extraordinario solamente podrá considerar y resolver los asuntos incluidos en la convocatoria, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

24.4. Si, hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación y el representante de la Administración y por unanimidad acuerdan celebrar el Pleno de la Asamblea, quedará esta válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria.

Artículo 25. - Convocatoria de las sesiones.

25.1. La Asamblea General será convocada por el secretario, de orden del presidente.

25.2. La convocatoria expresará los asuntos a los que se han de circunscribir las deliberaciones y los acuerdos, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, excepto en el supuesto previsto en el artículo 26.2 de estos Estatutos.

25.3. La convocatoria de la Asamblea General se practicará por cualquier medio que haga tener constancia de la recepción por los interesados o sus representantes de esta con cuatro días hábiles de antelación, al menos, a la fecha en que haya de celebrarse la reunión. Será válida la convocatoria efectuada por medio de correo electrónico, en las condiciones que acuerde la Asamblea General.

25.4. La convocatoria expresará, además, la indicación de que en el domicilio social se halla a disposición de los asociados, la documentación de los asuntos objeto del orden del día hasta el día anterior a la reunión.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original


GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de suelo ordenado SUO URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

Artículo 26. - Quórum de constitución.

26.1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, presentes o representados, un número de miembros que representen, al menos, el 51% de las cuotas. En segunda convocatoria, que se celebrará una hora después de la primera, será válida la constitución, cualesquiera que sean el número de miembros concurrentes.

26.2. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la Asamblea General se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto de su competencia, siempre que se hallen presentes o representados todos sus miembros y así lo acuerden por unanimidad.

26.3. Los miembros de la Junta y sus representantes podrán designar, por escrito y para cada reunión de la Asamblea, a otras personas que le representen en ésta.

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. La aprobación del Proyecto de Reparcelación se hará por la Asamblea General siendo necesario el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución o de las cuotas de participación o representación, precisando, para su eficacia, su ratificación por el Ayuntamiento, que solo podrá denegarla por razones de estricta legalidad. Cuando por cualquier causa y tras dos votaciones no pudiera alcanzarse la aprobación del Proyecto de Reparcelación en el seno de la Junta de Compensación, ésta, a iniciativa propia o de los propietarios que hubieran apoyado el proyecto formulado y, en todo caso, a requerimiento de la Administración actuante, deberá elevar a ésta dicho proyecto para su examen y aprobación, con las modificaciones que, por razones de legalidad, fueran procedentes.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de la Actuación de Nueva Urbanización denominada SUO-URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

27.3. La modificación de los Estatutos y las Bases de Actuación, y la disolución de la Junta de Compensación y aprobar las normas para su liquidación, requerirán el voto favorable de socios que representen el 60 por 100 de las participaciones en la Entidad.

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

Artículo 28. - Asistencia de personal especializado.

El presidente podrá requerir la asistencia a las reuniones de la Asamblea General, con voz, pero sin voto, de técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

Artículo 29. - Actas Asamblea General

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 acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

29.2. La Asamblea podrá determinar que la aprobación del acta se lleve a efecto por el presidente, el secretario y un Interventor designado en la propia sesión, en el plazo que se señale.

29.3. Las actas figurarán en el Libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el presidente y el secretario y por el Interventor en su caso.

29.4. A requerimiento de los socios o de la Administración urbanística, deberá el secretario, con el Visto Bueno del presidente, expedir certificaciones del contenido del libro de actas. Para que sean válidas dichas certificaciones bastará que contengan el texto del acuerdo adoptado y la fecha de su expedición.

CAPÍTULO VI

Medios económicos y reglas para la exacción de cuotas

Artículo 30. Recursos de la Junta de Compensación

30.1. Los recursos de la Junta de Compensación estarán constituidos por las aportaciones ordinarias y extraordinarias de sus miembros, por las ayudas y subvenciones que se obtengan,

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

50

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de suelo ordenado SUO URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

por los créditos que en su caso se concierten, con o sin la garantía de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución, por las aportaciones de las empresas urbanizadoras, en caso de su incorporación a la Junta, y por cualesquiera otros que legalmente se obtengan.

30.2. Las aportaciones de los miembros serán de dos clases:

30.2.1. Las ordinarias, que son las destinadas a sufragar los gastos generales de la gestión y los de urbanización, conforme al presupuesto anual aprobado por la Asamblea General.

30.2.2. Las extraordinarias, que son las destinadas al pago de precios, justiprecios o indemnizaciones de fincas o derechos en los casos que fuere preciso, o de cualquier otro concepto no previsto en el presupuesto.

30.3. En la primera sesión que celebre la Asamblea General, una vez constituida e inscrita la Junta de Compensación, el presidente someterá a la aprobación de esta el presupuesto del primer año natural, que contendrá la previsión de gastos generales hasta el final del correspondiente ejercicio, y que incluirá los gastos de promoción del sistema de actuación por compensación incurridos hasta la fecha, tales como:

30.3.1. Los de redacción técnica, anuncios preceptivos y otros gastos derivados de la tramitación administrativa del plan parcial del sector, del proyecto de Estatutos y Bases de la Junta de Compensación y, en su caso, de los proyectos de urbanización y reparcelación.

30.3.2. Los derivados de convenios urbanísticos de planeamiento o de gestión que hayan podido firmar los promotores con anterioridad al momento de la adquisición, por la Junta de Compensación, de personalidad jurídica.

Artículo 31. Aportación de los terrenos y derechos

31.1. La participación en los derechos y obligaciones comunes y la consiguiente adjudicación de parcelas resultantes de la urbanización viene determinada por las cuotas de cada uno de las personas propietarias, calculadas en la forma que señalan las Bases de actuación.

31.2. La superficie computable de las fincas se acreditará por certificación registral o, en su defecto, por testimonio notarial del título de adquisición y será comprobada sobre el terreno.

31.3. Cuando exista discordancia entre los títulos y la realidad física de alguna finca, los interesados aportarán los datos catastrales y los documentos o pruebas necesarios y si, a pesar

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original


GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de la Actuación de Nueva Urbanización denominada SUO-URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

de ello, continuase existiendo discrepancia, prevalecerá la realidad física sobre la superficie que conste en el título.

Si la discrepancia versara sobre el dominio de una finca o parte de ella, se estará a lo dispuesto en el artículo 10 del RHU.

31.4. Los derechos reales que graven las fincas no alterarán su valoración como finca aportada. No obstante, si los mismos son susceptibles de traslado, pasarán a gravar las fincas resultantes; en caso contrario, serán extinguidos en la forma prevista en la normativa urbanística de aplicación.

31.5. El valor de los demás bienes y derechos afectados por la ejecución de la unidad de ejecución que no deban subsistir no influirá en la cuota de participación de los socios en la Junta, pero el mismo será determinado a los efectos de indemnización en la forma que señalan las Bases de actuación.

Artículo 32. Cuantía y pago de las cuotas

32.1. En el presupuesto anual de la Junta de Compensación se fijarán la cuantía y el calendario para el pago de las cuotas ordinarias que procedan.

32.2. Hasta la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, el importe de las cuotas será proporcional a la participación en gastos que le corresponde a cada miembro en la Junta de Compensación y que se determinará conforme a las Bases de actuación; una vez aprobado aquél, el importe de las cuotas se ajustará en función del valor de las fincas que a cada miembro le haya sido adjudicada.

32.3. El pago se realizará en el plazo que a tal efecto se establezca o, en su defecto, en el de un mes, contado desde la fecha en que el presidente requiera de pago a los miembros de la Junta.

32.4. La falta de pago de las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias, en el tiempo y forma acordados producirá los siguientes efectos:

32.4.1. Un recargo del 10% del importe de las cuotas dejadas de satisfacer si se abonasen durante el mes siguiente a la finalización del plazo para el pago.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de suelo ordenado SUO URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

32.4.2. Transcurrido este último plazo, se instará al Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio, con los consiguientes recargos previstos en la legislación tributaria general¹⁰. Alternativamente, se podrá utilizar la vía judicial civil para su reclamación.

32.4.3. El devengo a favor de la Junta de un interés del 18% anual, desde el día en que nazca la obligación de pagar, hasta aquel en que, efectivamente, se abone la suma adeudada. El interés se aplicará únicamente por la deuda real, excluyéndose los recargos antes establecidos.

32.4.4. La utilización por parte de la Junta de Compensación de la reparcelación forzosa, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de la alguna cuota, sin perjuicio de la posible expropiación de los derechos del incumplidor.

Artículo 33. De los gastos anticipados

Todos los gastos que se hayan satisfecho anticipadamente por los promotores de la Junta o por el Ayuntamiento, podrán ser reclamados al resto las personas propietarias siempre y cuando se justifique razonadamente la cuantía y el objetivo del trabajo ante la Asamblea General. Estas partidas devengarán a favor de quienes las hubieran desembolsado a su tiempo el interés legal, desde el momento de su pago hasta que tenga lugar el resarcimiento.

En caso de impago se estará a lo dispuesto en los presentes Estatutos.

Artículo 34. De la contabilidad

34.1. La Junta llevará la contabilidad de la gestión económica en soportes adecuados para que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse.

34.2. La contabilidad estará a cargo del presidente. No obstante, la Asamblea podrá designar un Tesorero que llevará dicha contabilidad, bajo la inspección del presidente.

CAPÍTULO VII

Régimen jurídico de los acuerdos de la Junta de Compensación

Artículo 35. Ejecutividad de los acuerdos

Los acuerdos de los órganos de la Junta de Compensación, adoptados en el ámbito de sus respectivas atribuciones y que no requieran aprobación de la Administración actuante, serán inmediatamente ejecutivos y no se suspenderán en caso de impugnación. No obstante, el

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de la Actuación de Nueva Urbanización denominada SUO-URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

órgano que deba resolver el recurso podrá acordar la suspensión en las condiciones previstas para el procedimiento administrativo común.

Artículo 36. Acciones de retener y recobrar la posesión

36.1. Los miembros de la Junta de Compensación no podrán interponer acciones en las que se pretenda la tutela sumaria de la tenencia o la posesión de las fincas o derechos afectados frente a acuerdos de la Asamblea General, adoptados en el ejercicio de su facultad fiduciaria de disposición sobre estas fincas o derechos, y de acuerdo con estos Estatutos y la legislaciónn vigente.

36.2. Será igualmente improcedente el ejercicio de estas acciones en aquellos casos en que la Junta de Compensación acuerde la ocupación de bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 37. Impugnación de los acuerdos de los órganos de la Junta

37.1. Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o presuntos, podrá interponerse recurso de alzada ante la Junta de Gobierno Local del excelentísimo Ayuntamiento de Marbella en el plazo de un mes desde su notificación o desde que se entiendan desestimados por silencio.

37.2. La resolución de dicho recurso agotará la vía administrativa, quedando expedita la acción correspondiente ante la jurisdicción contencioso-administrativa de acuerdo con la ley reguladora en la materia.

37.3. No estarán legitimados para la impugnación quienes hubiesen votado a favor del acuerdo, por sí o por medio de sus representantes.

CAPÍTULO VIII

Disolución y liquidación de la Junta

Artículo 38. Causas de la disolución

38.1. La Junta de Compensación se disolverá por las siguientes causas:

38.1.1. Por orden judicial o prescripción legal.

38.1.2. Por el cumplimiento de su objeto, mediante acuerdo de la Asamblea General, adoptado por el voto del 60% de la totalidad de las cuotas.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original


GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de suelo ordenado SUO URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

38.1.3. Resolución firme de la Administración sustituyendo el sistema de compensación por otro de gestión pública en virtud de alguna de las causas legalmente establecidas.

38.1.4. Cuando, con posterioridad a su constitución, todas las personas propietarias se muestren dispuestos a asumir conjuntamente la entera actividad de ejecución, en virtud de la regulación establecida para el supuesto de propietario único, y conforme a condiciones libremente pactadas en un convenio urbanístico a suscribir entre aquéllos y el excelentísimo Ayuntamiento de Marbella, en los términos prescritos en los artículos 102 y 103 de la LISTA. La Asamblea General adoptará el acuerdo de disolución, una vez que el convenio haya sido firmado y aprobado por el Ayuntamiento de Marbella.

38.1.5. Cuando, con posterioridad a su constitución, todas las parcelas originarias de la unidad o, en su caso, las que resulten del Proyecto de Reparcelación una vez que este sea aprobado, pasen a ser propiedad de un solo titular dominical, como consecuencia de la celebración de contratos de compraventa o de cualquier otro título.

38.2. No procederá la aprobación de la disolución mientras no se verifique el cumplimiento de las obligaciones que corresponden legalmente a la Junta de Compensación. En todo caso, la disolución de la Junta de Compensación requerirá para su efectividad la aprobación por el excelentísimo Ayuntamiento de Marbella, debiéndose dar traslado de dicho acuerdo de disolución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, para su debida constancia.

Artículo 39. Liquidación

39.1. Acordada válidamente la disolución de la Junta de Compensación, se procederá a su liquidación por parte del presidente, con observancia de las instrucciones dictadas específicamente a tal efecto por la Asamblea General.

39.2 La Asamblea General podrá nombrar a uno o varios liquidadores que contarán, a efectos de la liquidación, con las facultades atribuidas al presidente, quedando este último cesado en tales funciones.

39.3 La liquidación estará condicionada a la satisfacción de posibles deudas y créditos de terceros, así como al cobro de las cantidades de que la Junta pudiera ser acreedora.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de la Actuación de Nueva Urbanización denominada SUO-URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

39.4. Si de la liquidación de la Junta resultase remanente, este será distribuido entre sus miembros de manera proporcional a la participación que cada uno de ellos ostentase en la Junta.

Artículo 40. Transformación en entidad urbanística de conservación

Una vez cumplido el objeto de la Junta de Compensación, las personas propietarias de los terrenos y edificaciones vendrán obligados a su integración en una entidad urbanística de conservación de las obras de urbanización, en los términos establecidos en la legislación vigente, en el artículo 131 del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella y en el plan parcial del sector de suelo urbanizable ordenado SUO URP-MB-2 "Tenis de Marbella".

A tal efecto, en el supuesto del artículo 38.1.2 de los presentes Estatutos, la Junta de Compensación podrá acordar su transformación en entidad urbanística de conservación. En este supuesto, la Asamblea General de la Junta de Compensación aprobará los Estatutos de la nueva entidad urbanística, que serán sometidos al Ayuntamiento de Marbella.

Disposiciones finales

1. Los presentes Estatutos, una vez aprobados, tendrán naturaleza obligatoria para la Administración y para los miembros de la Junta.
2. Cualquier modificación de los Estatutos que se acuerde por la Asamblea General requerirá la aprobación de la Administración actuante, sin perjuicio, también, de su inscripción en el mencionado registro.
3. No se considerará modificación de los Estatutos el cambio de domicilio social ni el cambio, conforme a los estatutos aprobados, de las personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos de los órganos de la entidad colaboradora. A tal efecto, sólo se requerirá la comunicación a la Administración actuante del acuerdo adoptado para su inscripción en el Registro de entidades colaboradoras.

En Marbella, a 10 de octubre de 2023.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de suelo ordenado SUO URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

RELACION DE PERSONAS PROPIETARIAS
JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
ORDENADO SUO URP-MB-2 "TENIS DE MARBELLA" DEL PGOU DE
MARBELLA

La Junta de Compensación del SECTOR DE LA ACTUACIÓN DE NUEVA URBANIZACIÓN DENOMINADA SUO URP-MB-2 "TENIS DE MARBELLA", está integrada por los siguientes personas propietarias (se adjunta plano de estructura de la propiedad):

- 1ª) **CORDIA MARBELLA PROJECT COMPANY, S.L.**, propietario de la finca registral número 17416 del Registro de la Propiedad número 2 de Marbella, parcela catastral 1239101UF3413N0001MH, con domicilio a los presentes efectos en Marbella, Travesía Carlos Mackintosh 3, local 14. Se adjunta nota simple actualizada y copia de la escritura de cambio de denominación de la mercantil como documento anexo.
- 2ª) **CORDIA PROJECT COMPANY, S.L.**, propietario de la finca registral número 73.217 del Registro de la Propiedad número 2 de Marbella, parcelas catastrales 1239103UF3413S0001KQ y 1239102UF3413N0001OH, con domicilio a los presentes efectos en Marbella, Travesía Carlos Mackintosh 3, local 14. Se adjunta nota simple actualizada como documento anexo.
- 3ª) **JURGEN BERNHARD SCHULZ**, propietario de la finca registral número 69284, 69285, y 73218, (aproximadamente las parcelas catastrales nº 1339102UF3413N0001QH y 1339101UF3413N0001GH) del Registro de la Propiedad número 2 de Marbella con domicilio a los presentes efectos en Marbella, calle San Bernardo nº38, cp. 29670. Se adjunta nota simple actualizada.
- 3ª) **GINES GARCÍA MORILLO, FRANCISCA BARRERO RODRIGUEZ, SEBASTIAN BLANQUEZ VENZALA Y MARIA TERESA ACERA GUITIERREZ**, personas propietarias del 25% cada uno, de la finca registral número 67.763 del Registro de la Propiedad número 2 de Marbella (parte de la parcela catastral 1339103UF3413N0001PH), con domicilio a los presentes efectos en Marbella, Avenida Camilo José Cela, 18 Edificio Nayade, local nº7, c.p. 29602. Se adjunta nota simple actualizada.
- 4ª) **JUAN CERVAN GOMEZ Y MARIA ISABEL MORENO LOPEZ**, personas propietarias de la finca registral número 10.128 del Registro de la Propiedad número 2 de Marbella (parte parcela catastral número 1339104UF3413N0001LH), con domicilio a los presentes efectos en Marbella, calle Huerto del Boticario, c.p. 29601. Se adjunta nota simple actualizada.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de la Actuación de Nueva Urbanización denominada SUO-URP-MB-2 “Tenis de Marbella” del P.G.O.U de Marbella.

5ª) EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA, propietario de la parcela destinada a depósito de agua (parte de la parcela catastral 1339103UF3413N0001PH) con domicilio a los presentes efectos en Marbella, Plaza de los Naranjos s/n, c.p. 29600.

Finalmente, en calidad de ADMINISTRACION ACTUANTE,

6ª) EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA, con domicilio en Marbella, Plaza de los Naranjos s/n, cp. 29600

CUADRO DE CORRESPONDENCIA DE FINCAS REGISTRALES Y CATASTRALES

FINCA APORTAD A	TITULARIDAD REGISTRAL	% PROPIEDA D	FINCA REGISTRAL	CORRESPONDENCIA CON PARCELA CATASTRAL
1	CORDIA MARBELLA PROJECT COMPANY SL	100%	17.416	1239101UF3413N0001MH
2	CORDIA PROJECT COMPANY SL	100%	73.217	1239102UF3413N0001OH Y 1239103UF3413S0001KQ
3	JURGEN BERNHARD SCHULZ	100%	69.284	PARTE DE LA CATASTRAL 1339102UF3413N0001QH
		100%	69.285	PARTE DE LA CATASTRAL 1339102UF3413N0001QH
		100%	73.218	1339101UF3413N0001GH Y PARTE DE LA CATASTRAL 1339102UF3413N0001QH
4	AYUNTAMIENTO DE MARBELLA	100%		PARTE DE LA CATASTRAL 1339103UF3413N0001PH
5	SEBASTIAN BLAZQUEZ VENZALA	25%		
	Mª TERESA ACERA GUTIERREZ	25%	67.763	PARTE DE LA CATASTRAL 1339103UF3413N0001PH
	GINES GARCIA MORILLO	25%		
	FRANCISCA BARRERO RODRIGUEZ	25%		
6	JUAN CERVAN GOMEZ	50%		
	MARIA ISABEL MORENO LOPEZ	50%	10.128	PARTE DE LA CATASTRAL 1339104UF3413N0001LH

ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
REGAGE23e00069082324

CSV
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Validez del documento
Original


GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de suelo ordenado SUO URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

CUADRO COMPARATIVO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
SEGÚN EL PLAN PARCIAL APROBADO Y SEGÚN LA REALIDAD ACTUAL.

FINCA APORTADA	PROPIETARIO PPO	SUPERFICIE SEGÚN PPO	TITULARIDAD REGISTRAL/ TITULARIDAD	% PROPIEDAD	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE TITULO	SUPERFICIE REPARCELACION
1	AREA INTERNACIONAL DE INVERSIONES SA	73.802,00	CORDIA MARBELLA PROJECT COMPANY SL	100%	17.416	64.616,47	70.054,46
2			CORDIA PROJECT COMPANY SL	100%	73.217	27.272,24	28.832,78
	SRA BERSULIN	34.222,00		100%	69.284	1.768,71	
3			JURGEN BERNHARD SCHULZ	100%	69.285	1.487,28	5.240,49
				100%	73.218	2.327,50	
			AYUNTAMIENTO DE MARBELLA	100%			888,22
			SEBASTIAN BLAZQUEZ VENZALA	25%			
4	AYUNTAMIENTO DE MARBELLA	2.681,00	Mª TERESA ACERA GUTIERREZ	25%	67.763	3.004,50	511,19
			GINES GARCIA MORILLO	25%			
5			FRANCISCA BARRERO RODRIGUEZ	25%			
6			JUAN CERVAN GOMEZ	50%			
			MARIA ISABEL MORENO LOPEZ	50%	10.128	3.006,65	239,98
		110.705,00					105.767,12

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00069082324

CSV

GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

INMACULADA CHAVES POZO (TITULAR ORGANO DE APOYO JGL ACCIDENTAL)

CÓDIGO CSV

62f39cc2f9537f538ddab64ca2624162d26af35e

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

****126**

FECHA Y HORA

01/12/2023 12:09:13 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta Gobierno Local accidental, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinario celebrada por la JGL de fecha 21 de noviembre de 2023.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de la Actuación de Nueva Urbanización denominada SUO-URP-MB-2 "Tenis de Marbella" del P.G.O.U de Marbella.

CUADRO DE RELACION DE PERSONAS PROPIETARIAS Y PORCENTAJE DE PARTICIPACION

FINCA APORTADA	TITULAR	SUPERFICIE REAL	%
1	CORDIA MARBELLA PROJECT COMPANY SL	70.054,46	66,23%
2	CORDIA PROJECT COMPANY SL	28.832,78	27,26%
3	JURGEN BERNARD SCHULZ	5.240,49	4,95%
4	AYUNTAMIENTO DE MARBELLA	888,22	0,84%
5	SEBASTIAN BLANQUEZ VENZALA (25%) GINES GARCÍA MORILLO (25%) MARIA TERESA ACERA GUTIERREZ (25%) FRANCISCA BARRERO RODRIGUEZ (25%)	511,19	0,48%
6	JUAN CERVAN GOMEZ (50%) MARIA ISABEL MORENO LOPEZ (50%)	239,98	0,23%
TOTAL		105.767,12	100,00%

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957	11/10/2023 20:52:30 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00069082324	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-8973-e2dd-def9-43b6-b6a9-ea59-ab76-2957		

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

Dirección de verificación del documento: <https://sede.malaga.es/marbella>

METADATOS ENI DEL DOCUMENTO:

Version NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>

Identificador: ES LA0013617 2023 000000000000000000000018562032

Órgano: L01290691

Fecha de captura: 01/12/2023 12:08:51

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

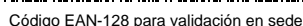
Formato: PDF

Tipo Documental: Otros

Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: 62f39cc2f9537f538ddab64ca2624162d26af35e

Regulación CSV: Decreto 3628/2017 de 20-12-2017



Aplicación del sistema de Código Seguro de Verificación (CSV) en el ámbito de la Diputación Provincial de Málaga:
https://sede.malaga.es/normativa/decreto_CSV.pdf