



TOMO I: MEMORIA

TOMO II: CÉDULAS

TOMO III: PLANOS

TOMO IV: CUADROS

**TOMO V: ANEXO 3 - ESTATUTOS, BASES, INSCRIPCION CERTIFICADO  
AYUNTAMIENTO CONVENIO**

**MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE  
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UNICA DE LAS FASES 3 Y 5 DEL  
PLAN PARCIAL ORDENACIÓN BAHÍA DE MAZARRÓN**

# ESTATUTOS JUNTA DE COMPENSACIÓN POLIGONO UNICO ORDENACION BAHIA FASES 3 Y 5 (S-03-04)



## ART. 1. Denominación, domicilio y ámbito.-

Con la denominación de Junta de Compensación de Ordenación Bahía Fases tres y cinco y para el desarrollo urbanístico del Polígono único de Ordenación Bahía Fases tres y cinco (S-03-04) se constituye, sin carácter lucrativo, la Entidad Urbanística Colaboradora con el nombre antes descrito situada en Ordenación Bahía, fases 3 y 5 (S-03-04) del Puerto de Mazarrón, y que linda al Norte; Camino viejo de Bolnuevo y zona de invernaderos, Sur; resto de Ordenación Bahía, Fase I; Este, resto de Ordenación Bahía, Fase IV y urbanización cuatro Plumas; Oeste, zona de invernaderos, está integrada por los propietarios de terrenos comprendidos en dicha unidad de actuación, y por los propietarios de terrenos exteriores a la unidad de actuación necesarios para su realización.

En tanto no se produzca la primera reunión de la Junta de Compensación, una vez constituida la misma, y en cuya escritura se hará constar el domicilio de la misma, el domicilio de la Junta será el del Ayuntamiento de Mazarrón, quien notificará individualmente a todos los propietarios e interesados cualquier circunstancia en relación con este expediente.

## ART. 2. Personalidad jurídica y naturaleza.-

La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa y adquirirá personalidad jurídica propia y capacidad de obrar desde el momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, rigiéndose por lo dispuesto en la legislación urbanística estatal (Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, Reglamento de Gestión Urbanística, TRLS 1.976 y TRLS 1992, y demás legislación aplicable.), la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma, por la demás legislación vigente concretamente por estos Estatutos.

## ART.3.- Objeto y fines.-

Constituye el fin de la Junta de Compensación la gestión y ejecución de la urbanización de los sectores en ella comprendidos y para ello:

- I. Gestionará y encargará a los técnicos competentes la redacción de los Proyectos de Urbanización y de Compensación hasta su aprobación y validez jurídica.
- II. Ejecutará los Proyectos de Urbanización hasta la recepción de las obras por el Ayuntamiento y entrega de los terrenos de cesión obligatoria.
- III. Repartirá equitativamente los beneficios y cargas que deriven de la unidad de actuación.

Handwritten notes on the right side of the page, including a signature and various annotations.

Stamp: Es fotocopia fiel de su original. FEB. 2010

- IV. Podrá llevar a cabo cuantos actos, ajustados al Derecho, considere convenientes o necesarios para la realización de sus fines.
- V. La Junta de Compensación podrá adquirir, poseer y enajenar bienes de su patrimonio.



**ART. 4. Domicilio.-**

Se establece como domicilio de la Junta de Compensación el siguiente:  
C/Polo de Medina, 21-1º 30004.Murcia.

**ART. 5. Control municipal de la actuación.-**

La Junta de Compensación actuará bajo la tutela de Ayuntamiento de Mazarrón, informando puntualmente al mismo de cuantos acuerdos adopte la Junta General, incluyendo los acuerdos que supongan la modificación de cualquier punto de los estatutos.

**ART .6. Duración.-**

La Junta de Compensación tendrá una duración ilimitada.

**ART. 7. Componentes de la Junta.-**

Formarán parte de la Junta las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos afectados por la unidad de actuación, los propietarios de terrenos situados fuera de la unidad de actuación pero necesarios para la ejecución del mismo, y las empresas urbanizadoras que aporten todo o parte de los fondos necesarios para ejecutar las obras de urbanización. Una vez adquirida la condición de asociado, la misma será irrenunciable.

**ART.8. Adhesión de los socios.-**

Los socios podrán adherirse a la Junta en el momento de constitución de la misma, o en el mes siguiente desde la recepción fehaciente de la comunicación de aprobación de la escritura de constitución. La adhesión a la Junta la solicitarán mediante escrito dirigido al Ayuntamiento de Mazarrón, debiendo suscribir los documentos públicos necesarios para la incorporación de la finca a la misma.

- Serán expropiados en beneficio de la Junta, los terrenos de los propietarios que no se adhieran, y que se encuentren dentro del ámbito de los presentes Estatutos, conforme a lo prevenido en los artículos 162 y 163 del Reglamento de Gestión Urbanística.

**ART .9. Los socios.-**

1.-Los asociados tendrán los siguientes derechos:

- Participar, con voz y voto, en las reuniones de la Asamblea General, proporcionalmente a sus respectivas cuotas de participación.
- Elegir los miembros de los órganos de gestión y administración de la entidad y, ser elegibles para ellos.

Es fotocopia fiel de su original.  
Certifico:  
04 FEB. 2010



- Presentar proposiciones y sugerencias.
- Participar en los beneficios que se obtuvieren por la entidad, como resultado de su gestión urbanísticas en la medida en que hubieran contribuido en los gastos.
- Obtener información de la actuación de la Junta y de sus órganos.
- Interponer los recursos que procedan contra los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta.
- Los demás derechos que les correspondan, conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables.

2.- Los cotitulares de una finca o cuota de participación habrán de designar, en documento fehaciente, a una sola persona, con amplias facultades para el ejercicio de las de asociado, respondiendo solidariamente frente a la entidad de cuantas obligaciones derivan de su condición. Si no designaren representantes en el plazo que al efecto se señale por la Junta, lo hará a petición de ésta, entre los cotitulares, el Ayuntamiento como ente titular. El designado en este caso ejercerá sus funciones mientras los interesados no designen a otro.

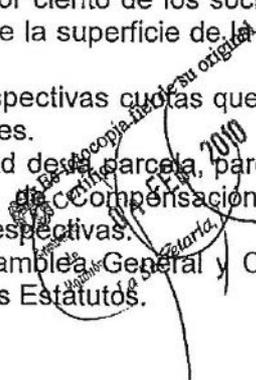
3.- En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otra cualquier derecho real limitativo del dominio, la cualidad de socio corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.

4.- Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos y la disposición de tales fincas por la Junta de Compensación no estará sujeta a limitaciones de carácter civil, conforme a la legislación administrativo y urbanística aplicables.

**ART.10. Derechos de los socios.-**

Serán derechos de todos los socios de la Junta de Compensación:

- a) Concurrir, votar y exponer sus opiniones en las reuniones de la Asamblea General.
- b) Participar como elector o candidato en la designación de los miembros del Consejo Rector.
- c) Presentar proposiciones de asuntos para incluirlos en el orden del día de las Asambleas, debiendo respaldar la petición el cinco por ciento de los socios que representen, como mínimo, el cinco por ciento del total de la superficie de la unidad de actuación.
- d) Ejercer las facultades dominicales sobre las respectivas cuotas que hayan sido fijadas por la Asamblea en función de sus aportaciones.
- e) Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de una parcela, parcelas o derechos que les sean adjudicados en el Proyecto de Compensación o en instrumento correspondiente en proporción a las cuotas respectivas.
- f) Recurrir los acuerdos y resoluciones de la Asamblea General y Consejo Rector, en la forma y con los requisitos establecidos en los Estatutos.



- g) Subrogar al adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones vendedora para con la Junta de Compensación.
- h) Ejercer cualesquiera otros derechos que les atribuya la Ley.

**T.11. Obligaciones de los socios.-**

Todos los socios de la Junta de Compensación tendrán las siguientes obligaciones:

- a) Entregar a la Junta de Compensación, en el plazo máximo de un mes de su incorporación a la misma, los documentos acreditativos de la titularidad de finca, así como los documentos acreditativos de los arrendamientos, hipotecas, usufructos u otras cargas que las graven.
- b) Cumplir los acuerdos adoptados por la Asamblea y el consejo Rector, sin perjuicio de posibles recursos que se formulen, contra ellos.
- c) Designar un domicilio a efectos de notificaciones e informar a la Junta de variaciones del mismo.
- d) Abonar los pagos o derramas en los plazos que se establezcan, aprobados por la Asamblea, proporcionales a la cuantía de su participación.
- e) Regularizar, para el caso en que fuera necesario, la titularidad dominical y inscripción registral de las fincas aportadas a la Junta de Compensación.
- f) En caso de enajenación de terrenos, comunicarlo al consejo Rector, indicando la identidad y dirección del adquirente. Deberá asimismo hacer constar en escritura de compraventa la existencia de la Junta de Compensación y hallarse al corriente del pago de todas las obligaciones para con la Junta, adjuntando el certificado de la Junta en tal sentido.

**T.12. Asamblea Constituyente.-**

1. La Asamblea Constituyente tendrá lugar en uno de los locales del Ayuntamiento o en la Notaría que designen los promotores de la misma, previa convocatoria de todos los propietarios conocidos de la unidad de actuación, convocándose la Junta por el voto favorable de los propietarios que representen al menos el sesenta por ciento de la superficie de la unidad de actuación.

En la Asamblea se elegirán por mayoría a las personas que deban actuar como presidente y secretario de la Asamblea Constituyente.

2. El presidente dirigirá los debates y ordenará los debates siguiendo el orden del día.

3. El secretario levantará acta de la sesión de constitución de la Junta, que se leerá en la misma reunión.

4. En el acta se hará constar:

Nombre, apellidos y domicilios de todos los propietarios que asistan indicando cuáles están presentes y quienes se encuentran representados por las cuotas, pagadas provisionalmente, que representan.

La aprobación de la constitución de la Junta, indicando el porcentaje de votos a favor y en contra.

La inscripción de las fincas incluidas en la unidad de actuación, si existiesen, lista de las empresas urbanizadoras.

La composición del Consejo Rector elegido en la Asamblea.

El acta se elevará a pública ante Notario.

Es foros  
Certifico:  
04 FEB. 2018  
La Secretaría.

7

**ART.13.Cuotas sociales.-**

1. La participación de los socios en los derechos, las obligaciones, el ejercicio del derecho de voto en el pago de las cuotas, y la determinación de la parcela, parcelas o derechos que les sean adjudicados, se definirán en función de la cuota que les corresponda a cada uno.

2. Se fijarán las cuotas de participación calculada en función de los metros cuadrados de edificabilidad que le corresponden a la parcela aportada, si bien, dicha cuota será ponderada por acuerdo de la Junta teniendo en cuenta la tipología de uso de cada una.

3. La superficie a computar se acreditará por medio del documento público oportuno. Igualmente se expresarán los gravámenes que afecten a la finca y si existen o no procesos judiciales pendientes sobre la misma.

4. Cuando la superficie de la finca no coincida con la documentada, se tendrá en cuenta la primera sin perjuicio de los procesos judiciales que procedan.

5. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, se trasladará a la finca o derecho que le fuere atribuida al propietario cuya propiedad esté gravada, siempre que la carga sea compatible con el planeamiento.

Si no se declarasen cargas existiendo, o lo declarado no se ajustasen a la realidad, los perjuicios que se deriven en el momento de la adjudicación de las fincas fruto del Proyecto de Compensación, serán de cargo del propietario que hubiera omitido esta obligación, deduciéndose el valor de estas cargas de los derechos que le correspondan.

6. En el caso de que existiesen arrendamientos, la cuota del propietario se reducirá en el equivalente del importe empleado por la Junta para liberar la finca de los mismos, salvo que el propietario de esa finca reembolsara su importe a la Junta o iniciara el correspondiente proceso para rescindir el contrato.

7. El valor del resto de derechos y bienes, distintos del suelo, afectados por el Proyecto de Compensación, no afectará a la participación de los socios, y se determinará a efectos de la futura compensación conforme a convenio con los afectados o en su defecto conforme a la Ley de Expropiación Forzosa.

8. En el caso de que existan empresas urbanizadoras adheridas sus cuotas de participación se determinarán previo reajuste de las cuotas del resto de socios. Se podrán reservar terrenos para hacer frente a los gastos de urbanización.

**ART. 14. Los órganos sociales de la Junta.-**

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

**ART.15. La Asamblea General.-**

La Asamblea General es el órgano supremo de la Junta de Compensación, donde podrán participar todos los socios y un representante del Ayuntamiento de Mazarrón designado por el Alcalde, adoptando acuerdos sobre el orden del día previamente propuesta.

El folio nº 5 de este expediente es el original.  
D. J. F. L.  
Secretaría

ART. 16. Clases de Asambleas Generales.-

Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias y extraordinarias.

ART. 17. Asamblea General Ordinaria.-

La Asamblea General Ordinaria se reunirá una vez al año, dentro de los dos primeros meses del año natural, para censurar la actuación del consejo Rector y sus miembros, quienes necesariamente deberán informar a la Asamblea General sobre su gestión, aprobar en su caso el Presupuesto del año en curso, la Memoria y cuentas del ejercicio anterior, previo informe de los censores de cuentas designados al efecto, y el nombramiento de alguno o todos los miembros del consejo Rector si procediere.

ART. 18. Asamblea General Extraordinaria.-

1. Toda reunión de la Asamblea General que no sea de las señaladas en el artículo anterior, será Asamblea General Extraordinaria.

2. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando el consejo Rector lo estime conveniente a los intereses comunes, o cuando lo soliciten a dicho consejo socios que representen, al menos, el veinte por ciento de las cuotas, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar.

3. Serán atribuciones de la Asamblea General Extraordinaria, todas las no atribuidas a la Junta Ordinaria, o que sea necesario resolver antes de la convocatoria de la misma.

ART. 19. Asistencia.-

Podrán asistir a la Junta los socios o sus apoderados, pudiendo efectuar la delegación por escrito en otro socio. Se admitirá la presencia de Notario o profesionales, si lo solicitan los socios que representen un diez por ciento de las cuotas. Los honorarios del Notario deberán ser abonados por quien solicite su asistencia, y las copias de actas notariales por quien solicite su expedición.

ART. 20. Convocatoria.-

1. Las Asambleas deberán ser convocadas por el Presidente del Consejo Rector, mediante carta certificada remitida a todos los socios al domicilio que conste en los archivos de la Junta, debiéndose depositar las mismas, en el servicio de reparto correspondiente, al menos quince días antes de la fecha de celebración.

2. La celebración de la Junta General Extraordinaria celebrada a petición de los socios habrá de ser convocada entre los treinta y sesenta días siguientes a dicha solicitud.

3. Toda convocatoria de Asamblea General indicará lugar, día, hora y orden del día de la reunión.

4. La convocatoria de la Asamblea en la que se sometan a aprobación gastos, ingresos, cuentas, informes de censores, memorias, derramas, proyectos, presupuestos, exigirá que estén los mismos a disposición de todos los socios en los locales de la Junta para su análisis y fotocopiado, al menos, con diez días hábiles de antelación al de la convocatoria de la Junta.

La fotocopia es fiel de su original.  
SECRETARÍA  
FEB 2010  
La Secretaría

**ART. 21. Quórum de asistentes.-**

La Asamblea General queda válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran, al menos, socios que representen el cincuenta y uno por ciento de las cuotas. Se podrá iniciar una hora más tarde si concurre, al menos, socios que representen el treinta por ciento de las cuotas.

La Asamblea podrá celebrarse sin previa convocatoria si están presentes y por unanimidad acuerdan celebrarla sin orden del día la totalidad de los socios. En cuanto a los acuerdos se adoptarán por el porcentaje establecido según los asuntos a tratar.

**ART. 22.Desarrollo de la Asamblea.-**

1. Actuaran como Presidente y Secretario quienes lo sean del Consejo Rector.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas, salvo que la legislación aplicable establezca otro quórum.

3. Los acuerdos adoptados por la Asamblea serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos que procedan contra ellos. Los acuerdos que deban ser aprobados o ratificados por el Ayuntamiento, no tendrán ejecutividad hasta su aprobación, ratificación o inscripción.

Los acuerdos podrán ser impugnados por los socios de la Junta de Compensación ante la Junta de Gobierno, dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a la notificación de aquellos, debiendo resolver la Junta de Gobierno en término de tres meses a partir de la formulación del recurso. Y, en el supuesto de no adoptarse acuerdo por la Junta de Gobierno en el plazo indicado, se entenderá desestimado el recurso.

Contra los acuerdos, expresos o tácitos, de la Asamblea general podrá formularse recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Mazarrón, dentro del plazo de un mes siguiente a la fecha de notificación del mismo conforme a lo dispuesto en el art. 181.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo Regional, 1/2001. La interposición del recurso citado no producirá la suspensión de la ejecutividad de los acuerdos. En caso de que se solicitara la suspensión y el recurso versara sobre aportaciones ordinarias o extraordinarias, la suspensión exigirá el previo depósito irrevocable a disposición de la Junta de Compensación del importe correspondiente y de los intereses legales de la misma.

Dada la naturaleza administrativa de la Junta de Compensación, los conflictos que surjan en su seno serán resueltos en sede jurisdiccional por la Jurisdicción Contenciosos Administrativa. No obstante, para la resolución de cualquier otro conflicto en materia de orden privado se designan expresamente a los Juzgados y Tribunales de la Jurisdicción ordinaria de Murcia.

**ART. 23. Actas y notificaciones.-**

1. De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta por el Secretario que serán enviada a todos los socios por correo certificado dentro de los días siguientes al de celebración de ésta.

2. Las actas se transcribirán al Libro de Actas, debiendo ser legalizadas por el Presidente y el Secretario.

3. Cualquier socio podrá pedir al Secretario, previo visto bueno de Presidente, que expida certificaciones de cualquier acta en el plazo de cinco días.

Fiel de su original.  
CERTIFICADO  
de  
Montaña  
La Secretara  
FEB. 2010

**ART. 24. Atribuciones del Consejo Rector.-**

Corresponde al Consejo Rector la ejecución y gestión con las más amplias facultades, de los acuerdos adoptados por la Asamblea General, pudiendo para ello suscribir los documentos necesarios y otorgar toda clase de poderes a su Presidente, incluso para comprar o vender bienes inmuebles.

**ART. 25. Composición del Consejo Rector.-**

1. El Consejo Rector estará compuesto seis vocales elegidos en la Asamblea General por mayoría de votos, entre los cuales elegirán por mayoría un Presidente, un Vicepresidente, un Tesorero y un Secretario, todos ellos socios de la Junta. Si se tratase de personas jurídicas será representadas por su representante legal.

2. Formará parte del Consejo Rector, como vocal, el representante de la Administración, la cual además podrá, como propietario de cuotas, votar en la elección de los vocales o designar a los que corresponda de acuerdo con el párrafo siguiente.

3. El socio o socios que se agrupen representando una sexta parte de la superficie de la unidad de actuación, podrán designar un miembro del Consejo Rector por cada nueve por ciento de las cuotas, pero no podrán participar en el nombramiento de los restantes miembros.

**ART. 26. Duración del cargo.-**

1. Vencido el plazo de nombramiento se entenderá prorrogado el cargo o cargos vencidos en tanto no se designe al sustituto o se proceda a la reelección.

2. En caso de fallecimiento o renuncia de alguno o algunos de los miembros del Consejo Rector podrán los miembros de éste designar de entre los socios a un sustituto hasta la celebración de la Asamblea General.

3. La modificación de cargos se inscribirá en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

**ART. 27. Régimen de sesiones.-**

1. El Consejo Rector se reunirá, a iniciativa del Presidente o a petición, de al menos, cuatro de sus miembros, previa convocatoria por carta certificada remitida con una antelación de al menos ocho días, cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación.

2. La sesión será válida cuando concurran al menos cuatro de sus miembros. En caso de representación se otorgará por escrito y para cada sesión.

3. Los acuerdos del Consejo Rector se adoptarán por mayoría de votos de los vocales presentes y representados. En caso de empate se convocará a un nuevo Consejo, en caso de que hubiera nuevamente empate se convocará a una Asamblea Extraordinaria para someter la cuestión a la misma.

**ART. 28. Actas y certificaciones.-**

original.  
Certificada  
0 1/2  
La Secretaría.

El Secretario de cada sesión levantará acta haciendo constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, transcribiéndose éstas al Libro de Actas por el Secretario, con el conforme del Presidente.

**ART. 29. Facultades del Presidente.-**

Son facultades del Presidente, convocar, presidir, dirigir los debates, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, autorizar las actas y certificaciones de la Asamblea y del Consejo Rector, y con el Tesorero, abrir, seguir y cancelar cuentas corrientes y toda clase de operaciones bancarias. Las relaciones y comunicaciones entre la Administración y la Junta se mantienen a través del Presidente.

**ART. 30. Facultades del Vicepresidente.-**

Son facultades del Vicepresidente las mismas que las del Presidente en ausencia o enfermedad de este.

**ART. 31. Facultades del Secretario.-**

Son facultades del Secretario, asistir a todas las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector, levantando actas de las mismas, expedir certificaciones y guardar bajo su responsabilidad los Libros de Actas y documentos de la Junta. En caso de ausencia del Secretario será sustituido por el vocal más joven del Consejo Rector.

**ART.32. Facultades del Tesorero.-**

Son facultades del Tesorero las de llevar la contabilidad, firmar junto al Presidente la apertura, seguimiento y cierre de toda clase de operaciones bancarias y libramiento de cheques y transferencias bancarias.

**ART.32 bis Gestión y Asesoría Jurídica.**

La Junta de Compensación en Asamblea General podrá designar un gestor y un asesor jurídico, pudiendo recaer el cargo sobre la misma persona, que asistirá a todas las reuniones con voz pero sin voto.

**ART. 33. Ingresos de la Junta de Compensación.-**

Serán ingresos de la Junta de Compensación, las cuotas de los socios que apruebe la Asamblea General, las subvenciones, créditos, donaciones que se obtengan, los ingresos obtenidos por la venta de bienes y servicios y las rentas y productos de su patrimonio.

**ART. 34. Gastos. de la Junta de Compensación.-**

Serán gastos de la Junta de Compensación, todos los necesarios para la constitución y administración de la misma, la realización y conservación de las obras, realización de las gestiones y prestación de servicios que prescriba el Plan Parcial y

La Secretaría  
Macedón  
2010  
Fotocopia fiel de su original

la redacción y ejecución del Plan Parcial y de los Proyectos de Urbanización y Compensación.

**ART. 35. Abono de derramas o cuotas.-**

1. La Asamblea General al aprobar las derramas que deben satisfacer los socios de la Junta, definirán las condiciones del pago de éstas, siempre proporcionales a sus respectivas Cuotas. A falta de acuerdo deberán ingresarse dentro de los treinta días hábiles siguientes al que les fueron notificadas por carta certificada las cantidades a ingresar, plazos y recursos que procedan.

2. Transcurrido el plazo otorgado para el pago, el socio moroso incurrirá en el recargo del interés legal más dos puntos de la cantidad debida, cuyo interés se aplicará desde el día siguiente al último de pago voluntario hasta el día del ingreso del importe de la derrama o cuota.

3. Si no se efectuara el pago, el Consejo Rector procederá contra el socio moroso por vía de apremio formulando la petición correspondiente al Ayuntamiento, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario del Consejo Rector, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación de descubierto. Si el impago causara graves perjuicios a la Junta por no poder realizar sus fines, podrá ésta solicitar del Ayuntamiento la incoación del expediente expropiatorio de los bienes del socio moroso, sitos en el ámbito del Plan Parcial.

**ART. 36. Gastos de los miembros del Consejo Rector.-**

Los miembros del Consejo Rector tendrán derecho a que la Junta les reembolse los gastos ocasionados en el ejercicio de sus cargos en el Consejo, pudiendo la Asamblea General adoptar acuerdos al respecto retribuyendo el tiempo empleado en las gestiones realizadas.

**ART. 37. Modificación de los Estatutos.-**

La modificación de los Estatutos deberá ser aprobada por más del sesenta por ciento de las cuotas, en Asamblea General Extraordinaria y requerirá la aprobación definitiva del Ayuntamiento y su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

**ART. 38. Recurso y Ejecutividad de los acuerdos sociales.-**

Los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta de Compensación serán ejecutivos sin perjuicio de los recursos que procedan contra ellos. Los acuerdos que deban ser aprobados o ratificados por el Ayuntamiento o inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, no tendrán ejecutividad hasta su aprobación, ratificación o inscripción en Registro de Entidades Urbanísticas. Todo ello sin perjuicio de los recursos y acciones legales que a continuación se indican.

1. Los acuerdos adoptados por la Junta de Gobierno, que no hayan sido sometidos a la Asamblea o ratificados por ésta, podrán ser impugnados por

los socios de la Junta de Compensación ante la Asamblea General, dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a la notificación de aquellos, debiendo resolver la Asamblea General en el término de tres meses a partir de la formulación del recurso. En el supuesto de no adoptarse acuerdo por la Asamblea General en el plazo indicado, se entenderá desestimado el recurso.

2. Contra los acuerdos, expresos o tácitos de la Asamblea General, podrá formularse recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Mazarrón, dentro del plazo de 15 días hábiles a la adopción del acuerdo por los socios presentes a la Asamblea, y dentro del plazo de 15 días hábiles siguientes a la notificación del acuerdo por los socios ausentes a la misma, conforme a lo dispuesto en los artículos 181-2 de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, y 29 del Reglamento de Gestión Urbanística o del transcurso del plazo señalado en el apartado anterior para la desestimación presunta.

Serán requisitos para la formulación del recurso de alzada a que se refiere el párrafo 3º anterior:

1. Haber votado el socio recurrente contra el acuerdo que se impugne, en el supuesto de haber concurrido, por sí o por representación, a la sesión de la Asamblea General en la que se hubiere adoptado el acuerdo.
2. No hallarse en suspenso en el ejercicio de sus derechos como socio de la Junta de Compensación, con arreglo a lo dispuesto en la legislación vigente o en los Estatutos de la Junta.

El Ayuntamiento concederá trámites de audiencia a la Junta de Compensación y, a solicitud de esta o del recurrente, recibirá el recurso a prueba antes de adoptar el acuerdo, debiendo resolver dentro de los tres meses siguientes a la formulación del recurso.

La interposición del recurso no producirá la suspensión de la ejecutividad de los acuerdos.

#### **ART.39. Ejercicio de acciones.-**

Con independencia de lo establecido en el artículo anterior, para el ejercicio de acciones de carácter administrativo por los socios contra la Junta de Compensación y el consejo Rector será necesaria la previa formalización del recurso administrativo correspondiente ante el Ayuntamiento, dentro del plazo que legalmente sea aplicable tras la fecha de notificación del acuerdo. En cuanto al proceso y jurisdicción se estará en todo caso a lo que establezcan las Leyes y el procedimiento.

#### **ART. 40. Disolución.-**

La Junta de Compensación se disolverá por el cumplimiento de sus fines por cancelación de la inscripción como tal en el Registro de Entidades Urbanísticas



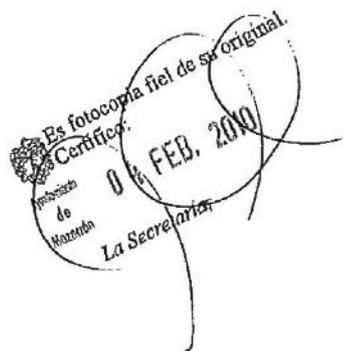
Colaboradoras, previo el correspondiente expediente administrativo o por transformación en Entidad Urbanística de Conservación.

**ART. 41. Liquidación.-**

Acordada la disolución de la Junta de Compensación por la Asamblea General, se facultará al Consejo Rector o a tres liquidadores, para que procedan a ejecutar los trámites necesarios para la liquidación de los bienes de la Junta, procediendo a la cancelación de la inscripción de la misma en el Registro de Entidades Urbanísticas.

**ART. 42. Destino del Patrimonio común.-**

En el supuesto en que existiese patrimonio común, éste se distribuirá entre todos los socios proporcionalmente a sus aportaciones.



**BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION POLIGONO  
UNICO ORDENACION BAHIA FASE TRES Y CINCO (S-03-04)**

**PRIMERA , Sistemas de actuación.-**

La urbanización de la unidad de actuación del Plan Parcial Ordenación Bahía Fases Tres y Cinco(S-03-04), sito en Puerto de Mazarrón, delimitada en el Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón de fecha 17 de octubre de 1989 y con texto refundido de fecha 22 de junio de 1994, se llevará a cabo conforme al sistema de compensación regulado por los artículos de las Leyes sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril 1.976 y 26 de junio de 1.992, los artículos 157 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y demás legislación urbanística estatal y autonómica aplicable, según los cuales los propietarios de los terrenos afectados, con solidaridad de beneficios y cargas participarán en la urbanización, aportando los terrenos de cesión obligatoria y costeando las obras de urbanización en las condiciones determinadas en el Plan.

Obligaciones de los propietarios de la unidad:

- (a) La realización de las obras de urbanización, a costa de todos los propietarios del suelo.
- (b) La cesión gratuita y libre de cargas al Municipio de los suelos destinados a zonas verdes, viales, equipamientos, servicios y el necesario para formalizar las que, de acuerdo con la legislación urbanística vigente, sean obligatorias.
- (c) La justa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios.
- (d) La expropiación de los terrenos cuyos propietarios no se incorporen a la Junta de Compensación en los plazos legalmente establecidos, así como los de aquellos miembros que incumplan gravemente sus obligaciones para con la Junta.

**SEGUNDA. Criterios de valoración de las fincas aportadas.-**

A. La valoración de las fincas aportadas se determinará, en primer lugar, por acuerdo entre todos los propietarios afectados y con arreglo a lo dispuesto en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del Suelo y Valoraciones y demás legislación aplicable.

B. Las superficies computables se acreditarán mediante Certificación del Registro de la Propiedad o, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición. En su defecto, el propietario deberá presentar declaración jurada en la que conste la superficie, los propietarios colindantes y el título de adquisición, acompañando a dicha declaración jurada croquis de los terrenos y los documentos que puedan probar la condición de propietarios: certificación del catastro a su nombre, recibo acreditativo del pago de la contribución territorial, etc. En caso de discrepancia entre la superficie real según medición reciente y la registral, tendrá preponderancia en todos los casos la real según medición reciente.

Si la superficie acreditada en los títulos no corresponde con la realidad física, se fijarán las cuotas referidas en el artículo 13 de los Estatutos y Bases de Actuación, por convenio entre los interesados, y en su defecto según las disposiciones legales vigentes.

C. Para el cálculo del valor de las fincas así como la cuota de participación de la misma en el polígono se tendrán en cuenta los siguientes datos:

- Superficie real de la parcela incluida en la unidad de actuación.
- Aprovechamiento total en metros cuadrados correspondiente en la actualidad a la parcela aportada de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana.
- Coeficiente de ponderación que se fijará por la Junta, antes de la aprobación del proyecto de compensación, en función de la tipología de uso de cada una de las parcelas. En tanto se fija dicho coeficiente de ponderación se harán los cálculos en función de los dos primeros apartados, si bien las aportaciones económicas realizadas por los socios deberán ser ajustadas una vez fijados aquellos, devolviendo el importe al que haya pagado más y reclamando el ingreso al que lo hiciera de menos.

D. Cuando alguna de las fincas aportadas a la compensación hubiera sido objeto de doble inmatriculación, fuera de titular desconocido o registralmente constare que su titularidad es controvertida se aplicarán, de conformidad con el artículo 10 del Real Decreto 1093/1997, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, las siguientes reglas:

- a) Cuando la finca de origen fuera de titular desconocido, la finca de resultado se adjudicará provisionalmente y se inscribirá a favor de la Administración actuante, con carácter fiduciario para su entrega a quien acredite su mejor derecho sobre la finca. Si el titular de la finca de origen estuviera en paradero desconocido, su defensa corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que el ausente tuviera designado representante con facultades suficientes.
- b) Hay titularidad controvertida cuando haya anotación preventiva de demanda de propiedad. En este caso la finca de resultado se adjudicará y se inscribirá a favor del titular de la finca de origen, pero trasladando, igualmente, la anotación preventiva que sobre la misma conste practicada.
- c) En caso de fincas doblemente inmatriculadas, se considerarán interesados en el proceso los titulares registrales, lo que supondrá el mantenimiento de la situación de doble inmatriculación en la adjudicación de las fincas de resultado y en su posterior inscripción registral, la cual se practicará a favor de quien acredite mayor derecho en el Juicio declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil. Todo ello, sin perjuicio del convenio entre los titulares afectados formalizado en escritura pública.

E. De conformidad con lo establecido en el artículo 167.a) del Reglamento de Gestión Urbanística, los criterios para valorar las fincas aportadas podrán ser distintos a los expuestos, cuando así se acuerde por unanimidad.

F. Si hubiera discrepancias sobre la propiedad de terrenos no inmatriculados o en la determinación de los lindes, la superficie se considerará que pertenece por igual a los

discrepantes, de modo provisional, para la confección del Proyecto de Compensación, si bien no se adjudicará hasta que no se resuelva por acuerdo entre los interesados que se acredite de forma fehaciente o mediante comparecencia, o resolución judicial. Se resolverá en Tribunales Ordinarios la resolución definitiva si la discrepancia se plantea en cuanto a la titularidad de los derechos. En este caso, el Proyecto de Compensación se limitará a calificar como litigiosa o dudosa la titularidad. La representación de los intereses y derechos de esas titularidades, la asumirá la Administración actuante, a efectos de la tramitación del expediente. Si hubiere impago, los gastos podrán hacerse efectivos por vía de apremio.

**TERCERA. Criterios de valoración de los derechos reales sobre las fincas, servidumbres y derechos personales que les afecten.-**

1. Las cargas y cualesquiera otros derechos reales que deban extinguirse por ser incompatibles con la ejecución del planteamiento, se valorarán con independencia del suelo, y se pagará a los propietarios o titulares interesados con cargo al propietario del inmueble afectado.

Se estimarán gastos de urbanización las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales.

2. La tasación de estos derechos se llevará a cabo en el Proyecto de Compensación siguiendo las normas del Título III de la Ley 6/1998, de 13 abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

3. Los derechos de naturaleza real o derechos de arrendamiento que gravan las fincas aportadas que no deban extinguirse como consecuencia de la urbanización de la Unidad de Ejecución, subsistirán trasladándose a las nuevas fincas resultantes que se adjudiquen al propietario.

4. Las indemnizaciones resultantes se compensarán en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicaciones o por gastos de urbanización y proyecto.

5. Si no se declarase alguna carga o que estas no se ajustan a la realidad, los perjuicios serán para el propietario, y del valor de las parcelas correspondientes se deducirán las cargas omitidas.

6. En los casos de transformación de derechos o cargas se estará a lo dispuesto en el artículo 168 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, aprobado en el Real Decreto 1/1992, de fecha 26 de Junio.

7. Si el titular no interpusiera la acción de liberación de cargas incompatibles con el planeamiento, transcurrido un mes desde el requerimiento hecho por la Junta al propietario, la Junta de Compensación podrá interponer proceso, repercutiendo los gastos necesarios y precedentes al propietario, incluyendo indemnización si conviene a la Junta, pudiendo transaccionar en el lugar del propietario con el ocupante arrendatario o de cualquier tipo de derecho incompatible con el planteamiento.

8. La valoración de los demás bienes y derechos afectados por el Proyecto de Compensación se determinará por convenio de los particulares interesados, o en su defecto del artículo 36 y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y el Reglamento de 26 de abril de 1957, corriendo a costa de los propietarios afectados, regular la situación dominical de las fincas, liberándolas de cargas, gravámenes y arrendatarios.

**CUARTA. Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse.-**

-Las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones, actividades industriales o comerciales no pueden conservarse en los casos siguientes:

- I. Cuando su conservación sea totalmente incompatible con la ordenación prevista incluso como uso provisional.
- II. Cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el plan.
- III. Cuando estén situados en una superficie que no se vaya a adjudicar íntegramente al mismo titular o terrenos de cesión al Ayuntamiento.

-Las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones y mejoras que por no poder conservarse deban ser derruidas o demolidas se valorarán con independencia del suelo en el Proyecto de Compensación y será de cargo del propietario interesado (como gastos de urbanización). Estas indemnizaciones podrán ser compensadas por cantidades que adeude el interesado por aportaciones a realizar a la Junta. Por acuerdo de la Asamblea General podrán recibir esas cantidades en dinero o su equivalente en terrenos.

-La valoración se efectuará de acuerdo a la Ley de Expropiación Forzosa. Las instalaciones y edificaciones, se tasarán según la valoración de los materiales empleados, deduciendo los porcentajes establecidos por el estado de conservación de la obra, construcción o el inmueble. Las actividades industriales o comerciales que tengan que desaparecer o sus gastos de traslado se valorarán siguiendo la normativa de la legislación expropiatoria.

**QUINTA. Criterios para valorar las aportaciones de empresas Urbanizadoras.-**

Según el Reglamento de Gestión Urbanística, en su artículo 165, previo acuerdo de la Asamblea General, en cualquier momento podrán incorporarse a la Junta de Compensación empresas urbanizadoras que participen de la gestión urbanística, aportando parcial o totalmente los medios necesarios para la urbanización. La asamblea determinará la cuota de suelo urbanizado que les corresponda en función del valor que se atribuya al suelo de la unidad de actuación. Esta incorporación se podrá realizar de conformidad a la Legislación Urbanística vigente y con los criterios fijados por la asamblea general.

Los costes técnicos de proyectos y gestión de Junta que entren dentro del concepto de gastos de urbanización, se compensarán pagándose con suelo tras realizar una valoración compensatoria. Por ello la cuota de compensación de suelo que corresponde al equipo contratado, le otorgará a éste la consideración de propietario al constituirse la Junta de Compensación con la adjudicación que le corresponda en el proyecto de Compensación.

La empresa urbanizadora deberá garantizar la correcta ejecución de las obras mediante las CAUCIONES que se determinen de conformidad con lo establecido en los Estatutos.

Los miembros de la Junta podrán mantener su posición sin sustituir su contribución económica por cesión de terrenos y sin reducir su cuota de participación, cuando así lo haga constar en la reunión de la Asamblea en la que se acuerde la incorporación o dentro del plazo de un mes, siguiente a la comunicación del acuerdo o convenio entre la Junta y la empresa, en cuyo caso deberá satisfacer los gastos de urbanización que le correspondan proporcionalmente en efectivo metálico, en los plazos acordados.

La participación de la empresa urbanizadora disminuirá la de los miembros de la Junta, ostentando la empresa los derechos previstos en los Estatutos.

**SEXTA. El procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización, y en su caso de edificación.-**

1. La contratación para la ejecución de las obras se llevará a cabo por la Junta de Compensación con la empresa o empresas que se determinen en virtud de acuerdo de sus órganos de gobierno. La Asamblea General de la Junta aprobará las obras a realizar y facultará al Consejo Rector para que anuncie en un periódico de gran circulación en la provincia la obra a realizar y el presupuesto, según el Proyecto de Urbanización y una vez presentadas las correspondientes ofertas, seleccionará la más conveniente, archivando las demás ofertas y haciendo constar en el libro de actas los motivos de la elección. En el contrato de ejecución se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 176 del Reglamento de Gestión.

2. La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, total o parcialmente, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta de Compensación, con los requisitos y efectos señaladas en los presentes Estatutos y Bases de Actuación.

3. En el contrato de ejecución de las obras se harán constar, además de las cláusulas de su contenido habitual, estas circunstancias:

\*Los supuestos de incumplimiento que puedan llevar a la disolución del contrato y las indemnizaciones correspondientes por inobservancia de las características de las obras o por incumplimiento de los plazos de ejecución.

\*La forma y plazos para que abone la Junta las cantidades a cuenta, dependiendo de las obras realizadas.

\*La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración.

\*La retención como garantía de la correcta ejecución de las obras de conformidad con los proyectos de urbanización debidamente aprobados y en los plazos fijados.

\*El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de conformidad con los proyectos de urbanización debidamente aprobados y en los plazos fijados.

**SEPTIMA. Criterios y forma de valoración de las fincas resultantes en función del aprovechamiento de la unidad de actuación.-**

Las superficies de aprovechamiento urbanístico que estén calificadas para desarrollar el mismo uso, tendrán el mismo valor, correspondiendo a todos los titulares de aprovechamiento privado la cuota proporcional de propiedad que resulte de su aportación para los usos comprendidos en el plan

La valoración de los distintos usos se fijará por la Junta en Asamblea General, de no mediar acuerdo entre los propietarios. En la valoración se estará a las reglas que para la reparcelación establecen los artículos 88 al 93 y siguientes del Reglamento de Gestión. La valoración se hará respecto al coeficiente 100 que será el uso mayoritario de la unidad de actuación. En lo posible se adjudicará a todos los propietarios fincas o participaciones en todos los usos, salvo que la adjudicación a todos los propietarios de todos los usos dificulte la realización urbanística.

#### **OCTAVA. Reglas para la adjudicación de fincas resultantes de la compensación.-**

La adjudicación será proporcional a los metros de edificabilidad que corresponden actualmente a las parcelas aportadas, según el Plan General de Ordenación Urbana, debiendo concretarse las mismas en parcelas de la misma tipología que la que se aporta, intentando que las fincas resultantes estén situadas en el lugar más próximo posible al lugar que ocupaban aquellas de las que traen causa.

#### **NOVENA. Supuesto de adjudicación en copropiedad.-**

Cuando por su cuota de participación algún propietario no tenga suficiente para adjudicarle la superficie de parcela mínima en propiedad, podrá tener cuotas indivisas de una parcela, procurando el mínimo número de copropietarios. Se preferirá adjudicar en proindiviso antes que mediante compensación en metálico, siempre que la cuota indivisa sea superior al quince por ciento.

#### **DECIMA. Supuesto de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación.-**

En los supuestos en que sea inevitable la compensación en metálico, ésta se producirá en función del valor atribuido a cada uno de los usos de la unidad.

#### **UNDECIMA. Supuestos de incumplimiento de obligaciones, que darán lugar a expropiaciones de bienes y derechos.-**

La reiterada falta de pago de cuotas o derramas dará lugar a la expropiación cuando se establezcan para todos los miembros de la Junta o cuando el impago de la cuota del miembro moroso cause graves perjuicios a la Junta por la importancia de la cuantía.

Transcurridos treinta días hábiles desde el requerimiento de pago hecho por el Consejo Rector, podrá iniciarse el procedimiento de expropiación. El procedimiento será dejado sin efecto si antes del acta de ocupación abona el principal, intereses, gastos y recargos.

#### **DUODECIMA. Criterios para la valoración de los inmuebles en el supuesto de ser éstos vendidos por la Junta.-**

El órgano encargado de aprobar los precios de venta o alquiler de los inmuebles propiedad de la Junta, será la Asamblea General.

**DECIMOTERCERA. Forma y plazos para llevar a efecto las aportaciones a la Junta de Compensación.-**

La Junta de Compensación realizará el Proyecto de Compensación. En el mismo se especificará el presupuesto general para ejecutar las obras de urbanización, proyectos y gestiones administrativas y cuantía que cada socio deberá abonar.

Los Estatutos o la Asamblea General establecerán la forma que han de tener las aportaciones.

**DECIMOCUARTA. Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.**

No se prevé la posible existencia de beneficios y pérdidas, pero se efectuarán derramas para cubrir los gastos de urbanización y de administración. Si hubiere beneficios o pérdidas, se repartirán entre los socios en proporción a sus participaciones.

**DECIMOQUINTA. Momento en que puede realizarse la edificación sobre los solares resultantes.-**

La Junta no establecerá ninguna limitación con relación a la petición de licencias de edificación, siendo el Ayuntamiento el que dirá a partir de cuándo se podrán obtener una vez constituida e inscrita la Junta de Compensación y aprobado el Proyecto de Compensación.

**DECIMOSEXTA. Disolución de la Junta de Compensación**

La formalización de la cesión definitiva de la urbanización al Ayuntamiento se producirá cuando esté finalizado el proceso de obras de urbanización, cumplidas las obligaciones previstas en el Plan Parcial y desarrollado el Proyecto de Urbanización. Se disolverá a continuación la Junta de Compensación.

Hasta la disolución de la Entidad o recepción definitiva de las obras por el Ayuntamiento, los Gastos de Conservación de las obras correrán a cargo de la Junta de Compensación.

24-11-2011

 AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN	<b>DOCUMENTO:</b> Notificación	
	<b>NEGOCIADO:</b> URBANISMO/Planeamiento y Gestión.	
	<b>Expediente nº</b> 000119/2011-PROPBLANCO	Expediente genérico

 AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN REGISTRO GENERAL Nº RGS: - 2 NOV. 2011 Libro: / Fecha: / ENTRADA Nº. / SALIDA Nº. 13332	JUNTA DE COMPENSACIÓN DE PLAN PARCIAL 3ª Y 5ª FASE DE ORDENACIÓN BAHÍA. Polo de Medina, 21, 1º <b>30.004 - MURCIA</b>
<b>NOTIFICACIÓN: 000119/2011-PROPBLANCO</b>	
<p>Se le comunica que la Junta de Gobierno Local, en fecha 20 de octubre de 2011 ha aprobado la siguiente propuesta, realizada por el Concejal delegado del área de URBANISMO, y en consecuencia ha adoptado los acuerdos en ella contenidos:</p> <p>"VISTO.- El escrito presentado en fecha 29-julio-2.011 (nrge: 14.972), por la Junta de Compensación del Plan Parcial 3ª y 5ª fases de Ordenación Bahía, mediante el cual se solicita la inscripción de la citada Junta en el Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras; así como el escrito presentado el 16-09-2.011 (nrge: 17.809), de subsanación de deficiencias.-----</p> <p>RESULTANDO.- Que constan a este respecto, entre otros, los siguientes antecedentes obrantes en procedimientos administrativos seguidos en relación con el citado asunto: -----</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Con fecha 26-septiembre-2.005, se aprobó definitivamente el proyecto de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación de la 3ª y 5ª fases de Ordenación Bahía.-----</li> <li>2) Con fecha 12-julio-2.006, fue constituida la Junta de Compensación del Plan Parcial Ordenación Bahía 3ª y 5ª fases, mediante escritura de constitución ante la notario de Mazarrón Dña. Pilar Martínez Socias.</li> <li>3) Con fecha 17-diciembre-2.009, se otorgó escritura de subsanación de la de constitución de la citada Junta de Compensación; a la vista de las deficiencias detectadas por este Ayuntamiento.-----</li> <li>4) Con fecha 29-diciembre-2.010, se denegaba la inscripción solicitada, a la vista de la sentencia de 24-9-2.010, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 6 de Murcia (Procedimiento Ordinario 43/2.006). -----</li> <li>5) Con fecha 15-4-2.011, se presenta nuevamente proyecto de estatutos de Junta de Compensación y programa de actuación del Plan Parcial 3ª y 5ª fases de Ordenación Bahía, para su aprobación inicial.-----</li> <li>6) La Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJ de Murcia, dicta sentencia número 716/2.011 de fecha 8-julio-2.011, revocando la sentencia anteriormente indicada, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 6 de Murcia.-----</li> <li>7) La Junta de Compensación del Plan Parcial 3ª y 5ª fases de Ordenación Bahía, visto lo anterior presenta escrito desistiendo de la solicitud de 15-4-2.011, anteriormente indicada.-----</li> </ol> <p>CONSIDERANDO.- El informe de 13-octubre-2.011, emitido por Dña. Isabel Ibarra Simón, asesor jurídico de este Ayuntamiento, que dice: -----</p> <p><b>"[...] FUNDAMENTOS JURÍDICOS.</b>-----</p> <p><i>PRIMERO.- A la vista de la complejidad y la extensión de los antecedentes y de los expedientes administrativos de los que deriva el presente procedimiento, y considerando lo solicitado por los interesados, resulta conveniente cuanto menos efectuar una sucinta aclaración previa del estado actual de tramitación de la fase de gestión urbanística del ámbito en cuestión.</i>-----</p>	

 AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN	<b>DOCUMENTO:</b> Notificación	
	<b>NEGOCIADO:</b> URBANISMO/Planeamiento y Gestión.	
	<b>Expediente nº</b> 000119/2011-PROPBLANCO	Expediente genérico

*Y para ello resulta imprescindible traer a colación la sentencia número 716/2.011 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia. Dicha resolución judicial acuerda, literalmente, lo siguiente: -----*

*"Estimar el recurso de apelación interpuesto por "Profu, SA" contra la sentencia nº 416/10 de 24 de septiembre, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 6 de Murcia, dictada en el recurso contencioso administrativo nº 43/06, que se revoca, y entrando a conocer de la demanda formulada por las recurrentes se desestima por ser el acto impugnado en dicho procedimiento conforme a derecho en lo aquí discutido, sin costas". -----*

*De acuerdo con el fallo judicial anteriormente reproducido, la resolución confirma en su totalidad el acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Mazarrón de 26 de septiembre de 2.005, en el que se aprobaba definitivamente el proyecto de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación de la 3ª y 5ª fases de Ordenación Bahía. -----*

*La confirmación de que el citado acuerdo de aprobación de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación se ajustó plenamente a derecho hace obviamente innecesaria una nueva tramitación de los citados documentos, nueva tramitación que se inició a resultas de la resolución judicial detallada en el antecedente sexto que fue posteriormente revocada, y de la que los interesados han desistido. Resulta procedente a mi juicio, tal y como pretenden ahora los interesados, la continuación de la tramitación de la gestión urbanística del ámbito en el estado en el que se encontraba al notificarse la primera de las sentencias, que es precisamente la cuestión que ahora nos ocupa. -----*

*SEGUNDO.- Y bien, aclarado lo anterior, baste concretar que lo que solicitan los interesados en el momento procedimental actual es simplemente la inscripción de la Junta de Compensación del Plan Parcial 3ª y 5ª fases de Ordenación Bahía en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. -----*

*En relación con las entidades urbanísticas colaboradoras, el artículo 157 del Decreto Legislativo 1/2.005, de 10 de junio, Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, dispone lo siguiente: -----*

*"Son órganos de gestión urbanística: -----*

*1. Las administraciones públicas competentes y las entidades de derecho público dependientes de ellas podrán constituir mancomunidades, gerencia y sociedades mercantiles para la gestión urbanística, conforme a lo dispuesto en su legislación reguladora. A los consorcios y sociedades mercantiles podrán incorporarse los particulares y las entidades de derecho privado. -----*

*2. Los propietarios afectados por actuaciones urbanísticas podrán participar en su gestión mediante entidades urbanísticas colaboradoras, como las juntas de compensación, las asociaciones de propietarios en los sistemas de cooperación, concurrencia y expropiación y las destinadas a la conservación y mantenimiento de la urbanización. A dichas entidades les afectarán las siguientes prescripciones: -----*

*a) Tendrán carácter administrativo, dependerán en este Ayuntamiento; y se regirán por el derecho público en lo relativo a del organización, formación de voluntad de sus órganos y relaciones con el Ayuntamiento. -----*

*b) Su constitución y estatutos deberán ser aprobados por el Ayuntamiento y adquirirán personalidad jurídica con su inscripción en el correspondiente Registro Municipal de Entidades Colaboradoras. -----*

*c) Deberán reconocer el derecho de los propietarios afectados a incorporarse en las mismas condiciones y con análogos derechos que a los miembros fundadores. -----*

*3. El urbanizador, que será la persona física o jurídica pública o privada que, sin necesidad de ser propietaria de los terrenos, realice las actuaciones urbanísticas tendentes a la urbanización y edificación en los términos definidos en la presente Ley. -----*



**DOCUMENTO:** Notificación

**NEGOCIADO:** URBANISMO/Planeamiento y Gestión.

**Expediente nº** 000119/2011-PROPBLANCO

Expediente genérico

*En los supuestos de gestión pública indirecta, el régimen jurídico del urbanizador tendrá naturaleza contractual, sometido a la legislación sobre contratos de las administraciones públicas, sin perjuicio de lo establecido en esta Ley y en sus normas de desarrollo".*-----

*Resulta así mismo necesario acudir al artículo 161 y siguientes del RGU y al artículo 181 del TRLSRM en lo que se refiere al proceso de constitución de la Junta. Este último precepto legal detalla lo siguiente:*-----

*1. La Junta de Compensación se constituirá de acuerdo a las siguientes reglas:*-----

*a) Presentados el proyecto de estatutos y el programa de actuación, con el contenido fijado en el artículo 172, por los propietarios habilitados para ello conforme al artículo anterior, el Ayuntamiento los aprobará inicialmente, los someterá a información pública por término de veinte días y los notificará a los propietarios, otorgándoles un plazo de audiencia de quince días, en el cual podrán adherirse a la Junta los propietarios no integrados inicialmente en la misma. Asimismo el Ayuntamiento solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de las fincas y la práctica de los asientos que correspondan.*-----

*b) Finalizado este último plazo, el Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación definitiva de los estatutos y programa de actuación, introduciendo las modificaciones que procedan. Este acuerdo se notificará a los propietarios y se publicará en el Boletín Oficial de la Región.*-----

*c) El Ayuntamiento deberá efectuar la aprobación inicial prevista en el apartado a) antes de dos meses desde la presentación de los estatutos y programa de actuación, transcurrido el cual podrá promoverse la notificación a los propietarios por iniciativa privada. Asimismo, siempre que se hubiera efectuado la notificación a los propietarios, el Ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación definitiva de los estatutos y programa de Actuación antes de tres meses desde su presentación, transcurridos los cuales sin que se hubiera notificado resolución expresa podrán entenderse aprobados por silencio administrativo.*-----

*d) Publicada la aprobación definitiva de los estatutos y programa de actuación, todos los propietarios de la Unidad quedarán vinculados a la actuación en proporción a sus respectivos derechos y obligaciones, incluida la Administración actuante, y obligados a constituir la Junta de Compensación, mediante otorgamiento de escritura pública, antes de dos meses desde la publicación.*-----

*e) A partir de la publicación, los propietarios que no deseen formar parte de la Junta podrán, sin perjuicio de la libre transmisión de sus terrenos, solicitar la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de la Junta, quedando inmediatamente excluidos de la misma.*-----

*Todos los propietarios no excluidos serán citados fehacientemente al acto de constitución de la Junta, siendo asimismo motivo de exclusión la no asistencia a dicho acto, quedando sujetos sus bienes y derechos a expropiación, salvo que realicen su incorporación posteriormente en documento notarial de adhesión dentro del plazo de un mes a partir de la notificación de la constitución formal de la Junta. El Ayuntamiento deberá iniciar el procedimiento de expropiación antes de un mes a partir del vencimiento del plazo anterior o, en su defecto, desde la constitución de la Junta.*-----

*2. La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. Contra sus acuerdos podrá interponerse recurso de alzada ante el Ayuntamiento.*-----

*3. La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no presupone, salvo que los estatutos dispusieran otra cosa, la transmisión a la misma de los inmuebles afectados a los resultados de la gestión común. En todo caso, los terrenos quedarán directamente afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, con anotación en el Registro de la Propiedad en la forma establecida en la legislación estatal.*-----

*La Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas afectadas pertenecientes a sus miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos.*-----



AYUNTAMIENTO  
DE MAZARRÓN

**DOCUMENTO:** Notificación

**NEGOCIADO:** URBANISMO/Planeamiento y Gestión.

**Expediente nº** 000119/2011-  
**PROPBLANCO**

Expediente genérico

*El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones y cargas inherentes al sistema, habilitará al Ayuntamiento, previa petición de la Junta, para exigir su pago por la vía de apremio, cuando se trate de cantidades adecuadas a la misma y, en su caso y en último extremo, a expropiar los derechos de aquellos a favor de la Junta, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.-----*

*4. No podrá acordarse la disolución de la Junta de Compensación hasta que ésta no haya cumplido todos sus compromisos de gestión urbanística".-----*

*Respecto al contenido que debe constar en la escritura de constitución de la Junta, el TRLSRM no contiene ningún pronunciamiento expreso. El RD 3.288/1.978, de 25 de agosto, Reglamento de Gestión Urbanística, detalla en su artículo 163 lo siguiente:-----*

*4. En la escritura de constitución deberá constar:-----*

*a) Relación de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.-----*

*b) Relación de las fincas de las que son titulares.-----*

*c) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del órgano rector.-----*

*d) Acuerdo de constitución.-----*

*TERCERO.- En el estado actual de tramitación, a la vista de los antecedentes que obran en el expediente administrativo, y dado que se encuentran aprobados los estatutos y bases de la Junta de Compensación del ámbito, así como el programa de actuación, entiendo que lo que procede es la comprobación del contenido de la escritura de subsanación de la constitución de la Junta de Compensación del Plan Parcial de 3ª y 5ª fases de Ordenación Bahía. Dicha escritura deberá ajustarse en su contenido a lo exigido por el citado artículo 163 del Reglamento de Gestión Urbanística para ser inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.--*

*Consultada la escritura otorgada se puede constatar que su contenido se ajusta a las exigencias del citado precepto legal. En efecto, el documento contiene la relación de propietarios, la relación de las fincas de las que son titulares, así como la designación de cargos y el acuerdo de constitución. La escritura incorpora así mismo el certificado del acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos y bases de la Junta de Compensación.-----*

*Del mismo modo, y aunque no se trata de exigencias contenidas en el artículo 163 del RGU, entiendo que la escritura de constitución subsana las salvedades y errores detectados en la escritura original: Se ha rectificado el exponiendo I en cuanto a la información relativa a la delimitación del polígono de actuación y del sistema de actuación. Se ha rectificado el exponiendo II en cuanto al acuerdo de aprobación inicial de los estatutos, aclarando el órgano y la fecha de aprobación. Se ha aportado directamente al otorgamiento una copia visada y diligenciada del Plano nº 7 "Ordenación" correspondiente al Texto Refundido del Plan Parcial definitivamente aprobado por el Ayuntamiento de Mazarrón. Se ha redactado el exponiendo I incluyendo la superficie total del ámbito. Se aportaron al otorgamiento los títulos de propiedad de los comparecientes según consta en la propia escritura, constando así mismo en la documentación aportada las escrituras de adhesión a la Junta con el fin de acreditar la superficie de terrenos que representan los propietarios y que supera ampliamente el cincuenta por ciento de la superficie del sector. Se ha incluido como anexo I a la escritura de constitución una relación de las fincas incluidas en la unidad de actuación. La escritura incorpora así mismo el certificado del acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos y bases de la Junta de Compensación. Consta en el expediente así mismo la notificación de la convocatoria para el acto de constitución de la Junta de Compensación o bien la notificación de la posibilidad de adhesión a la misma de todos los propietarios: Se han adjuntado por una parte las notificaciones remitidas a aquellos propietarios que no comparecieron al acto de constitución y tampoco se han adherido posteriormente, y por otra parte se han incorporado al expediente los intentos de notificación a determinados propietarios ausentes así como la publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia de la notificación por edicto a dichos propietarios, además de la remisión de la notificación a los Ayuntamientos de los municipios donde los mismos tuvieran su último domicilio conocido. Parte de esa documentación ya obraba en un expediente administrativo*



AYUNTAMIENTO  
DE MAZARRÓN

**DOCUMENTO:** Notificación

**NEGOCIADO:** URBANISMO/Planeamiento y Gestión.

**Expediente nº** 000119/2011-  
**PROPBLANCO**

Expediente genérico

*anterior y relacionado con el presente. Se trata del expediente original de la Junta de Compensación, expediente número 1/2.005 de Juntas de Compensación.*-----

*Aunque no se trate de un trámite previsto en ninguno de los preceptos legales aplicables al proceso de aprobación de los estatutos de una Junta de Compensación y del acto de constitución de la misma, se han incorporado a la escritura de otorgamientos dos escritos de alegaciones efectuadas ante notario. Uno de ellos, suscrito por las mercantiles Aurentia Plaza, SA (antes Valdevicor, SA), B&C Bienestar y Confort, SA, y Cipsa Norte, SA, mediante el que aclaran que no formalizan la adhesión a la escritura de constitución y efectúan una serie de alegaciones al contenido de la misma. El escrito de alegaciones efectuadas ante notario coincide con el presentado por las citadas mercantiles en el Ayuntamiento de Mazarrón, en fecha 9 de febrero de 2.010.*-----

*Del mismo modo, se adjunta a la escritura de subsanación un escrito de contestación de la propia Junta de Compensación a las citadas alegaciones efectuado igualmente ante notario. Finalmente, en fecha 5 de abril de 2.010, se presentó por las citadas mercantiles escrito de alegaciones al escrito de contestación de la Junta de Compensación.*-----

*A pesar de que tal y como he señalado en apartados anteriores, ninguno de los preceptos aplicables al presente supuesto prevé la presentación de alegaciones ni comparecencias ante notario por los interesados una vez aprobados los estatutos de la Junta de Compensación y el programa de actuación (ni menos aún en la fase de otorgamiento de la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación), con el fin de garantizar al máximo la situación jurídica individualizada de cada uno de los propietarios incluidos en el ámbito, a continuación se efectuará una sucinta valoración y contestación a los citados escritos:*-----

*\*1.- Deficiencias sobre la escritura de subsanación detalladas tanto en el acta de manifestaciones otorgada ante notario el día 17 de enero de 2.010, como en el escrito presentado en el Ayuntamiento de Mazarrón, en fecha 9 de febrero de 2.010, por las mercantiles Aurentia Plaza, SA (antes Valdevicor, SA), B&C Bienestar y Confort, SA, y Cipsa Norte, SA:*-----

*1.- La comparecencia del concejal Don José Antonio Román Fuentes, se efectúa según detalla el propio notario en la escritura de comparecencia, "en nombre y representación, como representante legal del MI Ayuntamiento de Mazarrón". El acuerdo de la Junta de Gobierno de 2 de diciembre de 2.005, resulta suficiente a juicio del citado notario para acreditar su poder de representación, sin que del contenido del acuerdo se desprenda la limitación de actuación que detallan las mercantiles.*-----

*2.- La información detallada en el apartado a) no tiene por qué constar en la escritura de constitución de acuerdo con lo detallado por los artículos 163 del Reglamento de Gestión Urbanística y el artículo 181 y concordantes del TRLSRM.*-----

*La relación de fincas que consta en el exponiendo IV detalla la totalidad de las fincas registrales ubicadas en la unidad de actuación. La superficie registral total de las fincas no tiene por qué coincidir con la superficie real total y por tanto ni con la superficie de la unidad de actuación. Será en el proyecto de Reparcelación donde habrá de determinarse con absoluta precisión la superficie exacta de cada una de las fincas incluidas en el ámbito. En caso de discrepancia entre la realidad física y la información registral, prevalecerá la primera de ellas tal y como aclara el artículo 103.3 del RD 3.288/1.978, de 25 de agosto, Reglamento de Gestión Urbanística.*-----

*3.- Respecto de la cuota de superficie que acreditan los interesados, en primer lugar hay que manifestar la solicitud de inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas no es el momento procesal previsto por la normativa de aplicación para la resolución de dicha cuestión. Efectivamente, de acuerdo con los preceptos legales aplicables, dicho asunto es objeto de estudio en dos momentos: 1.- Al inicio de la fase de gestión, al aprobar los estatutos y bases de la Junta de Compensación, con el fin de acreditar que se reúnen los requisitos necesarios para utilizar el sistema de gestión por compensación (artículos 157 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, y en el mismo sentido, artículo 180 del TRLSRM), y 2.- en una fase posterior, en concreto, en el momento de la aprobación del proyecto de Reparcelación.(Momento en el que el RGU exige mayoría de miembros*



**DOCUMENTO:** Notificación

**NEGOCIADO:** URBANISMO/Planeamiento y Gestión.

**Expediente nº** 000119/2011-PROPBLANCO

Expediente genérico

y 2/3 de las cuotas de participación). En el supuesto que nos ocupa, ya se aprobaron inicial y definitivamente en su día los estatutos y bases de la Junta, siendo el acuerdo de aprobación un acto administrativo anterior e independiente al que ahora nos atañe (que consiste simplemente en la aprobación de la escritura de constitución de la Junta con el contenido detallado en el artículo 163.4 del RGU y su inscripción en el Registro de Entidades). En este sentido, entiendo que no procede anticipar las labores propias de la reparcelación. Tal y como señala el citado artículo 103 del RD 3.288/1.978, es en la fase de elaboración del proyecto de reparcelación donde habrán de comprobarse los títulos de propiedad de los afectados y en el caso de que existan discrepancias entre la información registral y la realidad física, prevalecerá ésta última. Dicha operación permitirá cuantificar con precisión la superficie exacta que cada propietario posee dentro del ámbito a los efectos de la equidistribución de beneficios y cargas. -----

En cualquier caso, y aunque tal y como se ha explicado con anterioridad no sea el momento procedimental adecuado para ello, debe señalarse lo siguiente: la superficie total de las fincas aportadas por los propietarios que constituyen la junta de compensación y de aquellos que se han adherido asciende a 435.652,46 m<sup>2</sup>. Dicha superficie supone más del 60 por 100 de la superficie total del ámbito, que asciende a 574.541,24m<sup>2</sup>, e incluso más del 60 por 100 del total de superficie registral de todas las fincas descritas en el exponiendo IV de la escritura en la que se citan a todas las fincas del ámbito y que supone un total de 710.84,11 m<sup>2</sup>. Así mismo, según consta expresamente en la escritura de subsanación autorizada por notario, las fincas de los promotores de la actuación o de aquellos que se han adherido se encuentran incluidas en el ámbito de Ordenación Bahía. En efecto consta expresamente en la propia descripción registral de las fincas que se ha reproducido en la escritura de constitución en la mayoría de las propiedades aportadas, y en el resto de los supuestos así se desprende de la numerosa documentación que se ha ido incorporando sucesivamente en los distintos expedientes administrativos de los que deriva el presente expediente 119/2.011-PROPBLANCO. Efectivamente en dichos expedientes relacionados directamente con la aprobación de Estatutos y el Programa de Actuación y con las anteriores solicitudes de inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas, que se han puesto a disposición de quien suscribe y que obran en dependencias municipales, constan notas simples, nota extensa y certificaciones registrales de las fincas incluidas en el ámbito. Dicha información permite constatar que incluso aquellas fincas registrales en las que no consta mención expresa a su inclusión en el ámbito en la descripción de la escritura pública de constitución, se encuentran dentro de él. Es el caso por ejemplo de las fincas registrales 37.109 a 37.233, pertenecientes a la urbanización Bahía Blanca, ubicada dentro del ámbito que nos ocupa. En las notas extensas de las citadas fincas que constan en los expedientes administrativos de aprobación de estatutos y bases y de anteriores solicitudes de inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas se detalla que todas estas fincas registrales forman parte de la misma operación constitución del régimen división horizontal relativa a la citada urbanización. Algo parecido ocurre con las fincas registrales 58.784, 40.445, 55.105, 37.712, de las que consta que son segregaciones de la finca matriz 15.172, parcela ubicada en el ámbito que nos ocupa y sobre la que se aprobó el Plan Especial Turístico que da origen al proceso de gestión urbanística del ámbito, y ocurre con la finca registral 39.750 de la que se señala en la certificación registral que obra en el expediente administrativo que se corresponde con "solar que es la parcela número quince/tres A". Dicha descripción hace referencia al plano parcelario del Proyecto de Urbanización de la Fase 3ª del Plan Parcial de Ordenación Bahía.

4.-a) La referencia de la propiedad de la finca registral 33.227, incluida en el anexo I resulta obviamente efectuada al Ayuntamiento de Mazarrón. -----

b) Se han detallado a requerimiento de la Administración, como no puede ser de otra forma, todas las fincas incluidas en el ámbito. -----

c) Los cambios en la denominación social de las mercantiles propietarias de fincas que obren inscritas en el registro de la propiedad deberán acreditarse y justificarse documentalmente en sede de Reparcelación. -----

5.- Me remito a lo detallado en párrafos anteriores. -----

 AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN	<b>DOCUMENTO:</b> Notificación	
	<b>NEGOCIADO:</b> URBANISMO/Planeamiento y Gestión.	
	<b>Expediente nº</b> 000119/2011-PROPBLANCO	Expediente genérico

6.- Se ha aportado directamente al otorgamiento una copia visada y diligenciada del Plano nº 7 "Ordenación" correspondiente al Texto Refundido del Plan Parcial definitivamente aprobado por el Ayuntamiento de Mazarrón. -----

7.- La escritura contiene en la estipulación primera el acuerdo de subsanación de la constitución de la junta, lo que es suficiente a los efectos que nos ocupan. -----

8.- Las mercantiles fueron citadas en tiempo y forma al acto de subsanación de deficiencias y constitución de la Junta de Compensación. Así mismo, han tenido libre acceso al contenido de la propia escritura y por tanto de su contenido. -----

\* 2.- En último término señalan las mercantiles interesadas la imposibilidad de continuar con la tramitación de la fase de gestión del ámbito, una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial del Sector S-03-04 del PGOU, hasta tanto no se tramiten y aprueben de nuevo los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación. A este respecto, me remito a lo detallado de forma contundente por la Sentencia número 716/2.011 emitida por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia. Dicha resolución judicial acuerda, literalmente, lo siguiente:-----

"Estimar el recurso de apelación interpuesto por "Profu, SA" contra la sentencia nº 416/10 de 24 de septiembre, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 6 de Murcia, dictada en el recurso contencioso administrativo nº 43/06, que se revoca, y entrando a conocer de la demanda formulada por las recurrentes se desestima por ser el acto impugnado en dicho procedimiento conforme a derecho en lo aquí discutido, sin costas".-----

En definitiva, a la vista de las exigencias de los artículos 157 y siguientes del RGU así como el artículo 163 del mismo texto legal, y constando la aprobación definitiva de los estatutos de la Junta de Compensación así como del programa de actuación del ámbito, constando así mismo todo lo anteriormente expuesto y acreditado en el expediente administrativo de referencia y en aquellos otros anteriores de los que deriva el que ahora nos ocupa, resulta a juicio de quién suscribe ajustado a derecho proceder a la aprobación de la constitución de la Junta de Compensación y de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas del Ayuntamiento de Mazarrón. ----

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.** -----

A la vista de los antecedentes obrantes en el presente expediente, de la documentación aportada con la solicitud, de los informes emitidos, y de la legislación aplicable, se propone lo siguiente:-----

1.- Proceder a la aprobación de la constitución Junta de Compensación de la 3ª y 5ª fases de Ordenación Bahía, y a su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas del Ayuntamiento de Mazarrón.-----

2.- Dar traslado del acuerdo a todos los interesados[...]" -----

Propongo a la Junta de Gobierno Local que adopte el siguiente acuerdo:-----

PRIMERO: Aprobar la constitución de la Junta de Compensación de la 3ª y 5ª fases de Ordenación Bahía y su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas del Ayuntamiento de Mazarrón.-----

SEGUNDO: Solicitar al Sr. Registrador de la Propiedad de Mazarrón, la práctica de la nota marginal de las fincas afectadas, conforme a lo dispuesto en el artículo 5.1 del RD 1.093/1.997 de 4 de julio.-----

TERCERO: Dar traslado del acuerdo a todos los interesados y al negociado municipal de urbanismo, que lo cumplimentará".-----

Lo que le notifico con indicación de que contra este acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, puede presentar, a su elección:



AYUNTAMIENTO  
DE MAZARRÓN

**DOCUMENTO:** Notificación

**NEGOCIADO:** URBANISMO/Planeamiento y Gestión.

**Expediente nº** 000119/2011-  
PROPBLANCO

Expediente genérico

-Recurso de reposición, ante el mismo órgano que ha dictado este acuerdo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación.

-Recurso contencioso-administrativo, directamente ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Murcia en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la fecha de notificación de este acuerdo.

Si opta por presentar el recurso de reposición, el plazo para dictar la resolución y notificación del mismo será de un mes; y contra la desestimación expresa, o presunta por el transcurso del plazo del mes, podrá presentar recurso contencioso-administrativo ante el órgano jurisdiccional y en el plazo antes mencionado.

Sin perjuicio de ello, podrá presentar, en su caso, cualquier otro recurso que estime procedente.

La interposición de recurso no paraliza la ejecutividad de la resolución.

Mazarrón, a 27 de octubre de 2011

El Secretario Accidental



Fdo: Cristóbal Moya López



## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Mazarrón

**6745 Aprobación del borrador de convenio entre la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación Única del Sector 03-4 del PGOU de Mazarrón (fases 3 y 5 del Plan Parcial Ordenación Bahía) y el Ayuntamiento de Mazarrón.**

La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 4 de octubre de 2012, aprobó el borrador de convenio entre la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación única del Sector 03-4 del PGOU de Mazarrón (fases 3 y 5 del Plan Parcial Ordenación Bahía) y el Ayuntamiento de Mazarrón.

En cumplimiento del citado acuerdo por el presente se publica el texto íntegro del mismo:

**"Primero.-** Este convenio tiene por objeto, clarificar la previsión establecida en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 26 de septiembre de 2005, de aprobación definitiva de los estatutos y bases de actuación, en la parte en que exige:

"Asimismo, dada la especial situación que se plantea en el denominado Polígono A de la Fase 3a, en el que existen edificaciones, en las que están viviendo sus propietarios, a las que se dio licencia en su día, en la que existen obras de urbanización realizadas y en las que en varias ocasiones el propio Ayuntamiento ha realizado obras de acondicionamiento de alguno de los viales principales, se entiende que la mejor solución a efectos de no perjudicar los intereses, sobre todo de los propietarios de viviendas, es que el Ayuntamiento redacte un Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización para completar dicha urbanización, debiéndose asumir por todos los propietarios de las Fases 3a y 5a, los gastos de urbanización, excluidos los propietarios de viviendas Bahía Blanca y Centro Comercial.

A fin de concretar dichos extremos, se considera que debería procederse a la firma de un convenio de colaboración entre los miembros de la Junta de Compensación y el Ayuntamiento a los efectos de garantizar y asumir los compromisos mencionados, tanto la elaboración del proyecto de obras complementarias de urbanización por parte del ayuntamiento, con la asunción de los gastos de urbanización por los propietarios de parcelas en ambas fases, como (...)"

La situación manifestada en dicho acuerdo permanece. Efectivamente, en el ámbito de actuación existen dos complejos que, de facto, se hallan en una situación jurídica similar a la del suelo urbano consolidado ya que están ejecutados, cuentan con todos los servidos urbanísticos y están edificados conforme al texto refundido de Plan Pardal aprobado.

**Segundo.-** Establece el artículo 175, h) del Decreto Legislativo 1/2.005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que no serán objeto de adjudicación, conservándose las propiedades originarias, sin perjuicio de las compensaciones económicas que procedan, los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.



Al amparo del precepto citado, procede exonerar a los propietarios de Bañé Blanca y del Centro comercial Zoco del pago de los gastos de urbanización del ámbito y, consecuentemente con ello, de un lado, deberán excluirse las fincas de aquellos de la unidad reparcelable y, de otro, deberá declararse la innecesaria de tramitar el procedimiento para la expropiación de los terrenos de los propietarios de estos ámbitos que no se han adherido a la Junta de Compensación.

En consecuencia, la Junta de Compensación asumirá la totalidad de los gastos que se deriven de la ejecución de la sustitución o mejora de infraestructuras de urbanización necesarias para que las manzanas correspondientes a Bahía Blanca y el Centro Comercial se integren adecuadamente en el conjunto de la urbanización, así como cualesquiera otros gastos de similar naturaleza, al objeto de que quede garantizada la exoneración total de sus cargas durante el procedimiento de gestión y ejecución de la Unidad de Actuación.

No obstante lo anterior, la Junta de Compensación deberá incluir ambas manzanas en el proyecto de urbanización de la Unidad de Actuación única del Sector, que contendrá asimismo, y de forma integrada, las determinaciones que pudiesen corresponder al "proyecto complementario de obras de urbanización para la fase 3 A" al que se refiere el acuerdo de 26 de septiembre de 2005, pues, si bien es cierto que dicha fase está urbanizada dado el tiempo transcurrido, es necesario sustituir, reforzar y/o modificar determinadas infraestructuras, siendo conveniente que se contemplen soluciones globales para el polígono único de actuación y que se asegure la armonización y conciliación de la urbanización de todas las fases del Sector correspondiente a las Fases 3 y 5 de Bahía, en atención a lo dispuesto en el artículo 159 del TRLSRM.

**Tercero.-** Este convenio se suscribe al amparo de lo establecido en el, las administraciones públicas podrán suscribir convenios entre sí o con particulares, con la finalidad de establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico, o bien para la formulación o modificación de éste. Estos convenios no podrán no podrán limitar el ejercicio de las competencias de la Administración pública, ni dispensar del cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos en este Ley.

En consecuencia y reconociéndose las partes intervinientes la capacidad legal suficiente para formalizar el presente Convenio en cumplimiento de las determinaciones del Acuerdo de Aprobación definitiva de estatutos y bases, y lo suscriben bajo las siguientes:

#### **Cláusulas.**

##### **Primera.- Objeto.**

El presente Convenio tiene por objeto dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de 26 de septiembre de 2.005, por el que se aprobó definitivamente los Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación de las fases III y IV de Ordenación Bahía, en relación a la exoneración de gastos de urbanización de las manzanas edificadas de Bahía Blanca y Centro Comercial/ Zoco, sitas en la Unidad de Actuación única del Sector correspondiente al Plan Parcial Ordenación Bahía Fases 3 y 5 así como a integración en el proyecto de urbanización de las obras complementarias de urbanización correspondientes a la fase 3, según se ha expuesto en los antecedentes de hecho de este convenio.



### **Segunda.- Compromisos de las partes.**

1.- La Junta de Compensación se compromete a excluir de la unidad reparcelable todas las fincas registrales correspondientes a los denominados complejos "Bahía Blanca" y " Zoco", en aplicación del art. 175, h) del TRLSRM. Estas fincas quedarán, asimismo, exoneradas de participar en el reparto de los gastos de urbanización correspondientes al ámbito y no serán objeto de expropiación las de aquellos propietarios que, a la fecha actual, no se hayan adherido a la Junta de Compensación.

2.- La Junta de Compensación incluirá en el proyecto de urbanización de la Unidad de Actuación única el proyecto de obras complementarias de la urbanización de la fase 3a, ya ejecutada por el Ayuntamiento, y que incluirá las obras de refuerzo y sustitución necesarias para una correcta integración de las manzanas correspondientes a Bahía Blanca y Zoco en la urbanización del Sector.

3.- La Junta de Compensación se compromete a elaborar y el Ayuntamiento a aprobar los proyectos de reparcelación y de obras de urbanización Incluyendo los compromisos antes referidos.

### **Tercera.- Consecuencias Jurídicas,**

Con la firma del presente convenio se entienden totalmente actualizados y cumplidos los condicionamientos impuestos en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de 26 de septiembre de 2.005, de aprobación definitiva de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación de las fases 3.º y 5.º del Sector Babia Ordenación, continuando la gestión del sector por los trámites que correspondan de conformidad con el TRLSRM, el Reglamento de Gestión de 1978, el RD 1.093/1.997 y demás normativa que resulte de aplicación.

### **Cuarta.- Publicidad.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 158 del TRLSRM, este convenio tiene carácter jurídico administrativo, por lo que cualquier controversia que se derive del mismo deberá ser conocida por el orden jurisdiccional contencioso administrativo. La celebración del Convenio deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, manteniéndose por el Ayuntamiento en régimen de consulta pública".

Mazarrón a 10 de abril de 2013.—El Alcalde-Presidente, en funciones,  
Francisco García Méndez.



Plaza del Ayuntamiento  
30870 Mazarrón ( Murcia)

**Secretaría Municipal**  
**Tfno. 968590012**

ENTRADA Nº	SALIDA Nº
	8998

**DON JUAN FRANCISCO MARÍN MARTÍNEZ, SECRETARIO GENERAL DEL M. I. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN (MURCIA).**-----

**C E R T I F I C O:** Que se ha inscrito en el Libro de Registro de Entidades Urbanísticas, con el Nº 1/2.012 "La Junta de Compensación de la 3ª y 5ª fase de Ordenación Bahía (S-03-04)".-----

Y para que así conste y surta efectos, a petición de los interesados, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, en Mazarrón a tres de octubre de dos mil doce.-

**Vº Bº**

**El Alcalde-Presidente**

  
**Gines Campillo Méndez**


Junta de Compensación 3ª y 5ª fase  
INCOTEC Urbanismo y Arquitectura  
Polígono Camposol, 10 Bis, 2º Izq.  
30006- PUENTE TOCINOS (Murcia)



AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN

RECEIVED  
MAY 20 1999  
720

**DON JUAN FRANCISCO MARÍN MARTÍNEZ, SECRETARIO DEL M.I.  
AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN (MURCIA).**

**CERTIFICO:**

Que según informe de la Archivera Municipal no consta expediente de segregación de 14 fincas ubicadas en la fase 5 del Plan Parcial Ordenación al que fue otorgado autorización por la Comisión de Gobierno con fecha 11 de marzo de 1999, quedando registrada dicha autorización en el libro de actas que se custodia en Secretaría.

Y para que así conste y surta efecto, la presente de orden y con el Visto Bueno del Señor Alcalde-Presidente, en Mazarrón, a 21 de enero de 2013.

**Vº Bº  
EL ALCALDE-PRESIDENTE,**



**Fdo. Ginés Campillo Méndez**