

ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE
COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE CALA CORRAL DEL
MUNICIPIO DE SAN JOSEP DE SA TALAIA

Artículo 1. Denominación.

1. Para la materialización del Plan Parcial de Cala Corral del municipio de San Josep de Sa Talaia por el sistema de compensación, se articula la que se denomina “Junta de Compensación del Plan Parcial de Cala Corral”.
2. La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística, en los presentes Estatutos y en las normas jurídicas de aplicación supletoria.

Artículo 2. Naturaleza.

1. En su calidad de entidad urbanística, la Junta de Compensación tendrá carácter jurídico-administrativo, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus finalidades. La personalidad jurídica se entenderá adquirida desde la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
2. La Junta podrá adquirir, poseer, vender, permutar y gravar bienes de su patrimonio por cualquier título, incluso por expropiación forzosa, actuando en este caso como entidad beneficiaria de la expropiación. Asimismo podrá segregar, agregar toda clase de bienes, celebrar contratos, obligar, ejecutar obras, reivindicar, interponer recursos establecidos y ejercitar las acciones previstas legalmente. Además, actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a sus miembros, sin más limitaciones que las establecidas en estos Estatutos, quedando dichos terrenos afectados al cumplimiento de las cargas y deberes urbanísticos.

3. La capacidad se ejercitará con sujeción a la legislación autonómica sobre urbanismo aplicable, al Reglamento de Gestión Urbanística y a los presentes Estatutos.

Artículo 3. Domicilio.

1. El domicilio de la Junta se fija en calle Des Vedranell nº 32 de San Josep de Sa Talaia.

2. El domicilio podrá ser trasladado en la propia población a otro lugar por acuerdo del Consejo Rector. Si se tratara del cambio de domicilio a otra población precisará acuerdo de la Junta General.

En ambos supuestos deberá darse cuenta del cambio al Ayuntamiento de San Josep de Sa Talaia y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 4. Objeto.

El objeto de la Junta de Compensación es la ejecución de la urbanización y la actuación compensatoria sobre los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Parcial de Cala Corral del Municipio de San Josep (Eivissa) según **aprobación definitiva por acuerdo del Consell Insular d'Eivissa , de fecha 10 de Julio de 2008 y publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad Autònoma de las Islas Baleares con fecha 23 de octubre de 2008.**

Artículo 5. Fines.

Son fines primordiales de la Entidad, para la consecución del objetivo propuesto, los siguientes:

- a) Impulsar la tramitación de los proyectos de compensación y de urbanización, salvo que fueren aprobados simultánea o previamente a su constitución.
- b) La ejecución de las obras de urbanización.
- c) Su actuación, a todos los efectos, como Entidad Urbanística Colaboradora.

- d) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, tanto respecto de los propietarios que no se incorporen en tiempo oportuno a la misma, como de aquellos que incumplan sus obligaciones, en los supuestos que se contemplan en la legislación urbanística y en las Bases de Actuación.
- e) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.
- f) La disposición con carácter meramente fiduciario de los terrenos de la referida unidad de actuación a efectos del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- g) Formalización de operaciones de crédito para la urbanización, con la garantía de los terrenos, para lo que, si se emitieren títulos, se cumplirá lo dispuesto en el artículo 154 de la Ley Hipotecaria, y sus concordantes, para la constitución de hipoteca en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador. No obstante, no podrá recaer ninguna carga real sobre los terrenos de quienes ofrezcan y garanticen el pago de la totalidad de sus cuotas de urbanización.
- h) La gestión y defensa de los intereses comunes de la Junta y de los asociados, ante cualquier autoridad u organismo público, tribunales y particulares.
- i) El ejercicio del derecho a exigir de las Empresas que prestaren los servicios el reembolso de los gastos de instalación de las redes, salvo en la parte que, según su reglamentación, deban contribuir los usuarios.
- j) La solicitud y gestión de los beneficios fiscales establecidos o que puedan establecerse en relación con la actividad que desarrolle.
- k) Adjudicar las parcelas resultantes en los proyectos de compensación y de urbanización a quienes corresponda, pudiendo reservarse las fincas que estime procedentes para enajenarlas directamente a fin de sufragar los gastos de

urbanización.

l) El ejercicio de cuantos derechos y actividades correspondan, con base en la legislación vigente.

Artículo 6. Órgano urbanístico bajo cuya tutela se actúa.

1. La Junta de Compensación actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de San Josep de Sa talaia

2. En el ejercicio de esta función de control y fiscalización, corresponde al Ayuntamiento:

a) Dar audiencia de los Estatutos y Bases de Compensación a los propietarios no promotores de la Junta, para la formulación de alegaciones y, en su caso, para su incorporación a la Junta.

b) La aprobación de los Estatutos, de las Bases de Actuación y de las modificaciones que se acuerden por la Junta, así como de los proyectos de compensación y urbanización.

c) La designación de un representante en el Órgano Rector.

d) La aprobación de la constitución de la Junta y remisión del acuerdo y de la escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción.

e) El ejercicio de la potestad de expropiación forzosa, a beneficio de la Junta de Compensación, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones, cuando estos Estatutos, las Bases o las disposiciones legales prevean la expropiación por tal incumplimiento.

f) La utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta.

g) La resolución de los recursos de alzada contra acuerdos de la Junta.

h) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística vigente.

Artículo 7. Duración.

La Junta de Compensación estará habilitada para comenzar sus funciones desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradores y durará hasta que sean cumplidos totalmente su objeto y finalidades, salvo que se produzca su disolución en los términos señalados en estos Estatutos.

TÍTULO II

ASOCIADOS Y CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA

Artículo 8. Asociados y normas de incorporación de los propietarios a la Junta.

1. La Junta de Compensación se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de los terrenos, sean promotoras o adheridas a la misma y de los titulares de aprovechamientos urbanísticos en virtud de acuerdo municipal.
2. Los propietarios no promotores de la Junta podrán solicitar su incorporación a la misma durante el plazo de información pública o en el periodo posterior que transcurra hasta el cumplimiento del plazo de un mes a partir de la notificación que el Ayuntamiento les haga personalmente del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases.
3. La incorporación se solicitará por escrito al Ayuntamiento de San Josep de Sa talaia, haciendo constar expresamente la adhesión a los Estatutos aprobados y la superficie y linderos de las fincas propiedad del solicitante, adjuntando la documentación justificativa de dicha propiedad y poniendo de manifiesto las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes que afecten a sus respectivas fincas, con expresión, en su caso, de la naturaleza, nombre y domicilio de los titulares de los derechos reales o de arrendamiento.
4. Para que la incorporación surta plenos efectos, será preciso que los propietarios adheridos abonen, en el plazo de un mes desde que sean requeridos para ello, la cantidad correspondiente a las cuotas giradas hasta el

momento, atendida la superficie de sus terrenos, incrementada en la actualización que, en su caso, corresponda.

5. Todos los asociados, sean promotores o adheridos, tendrán, una vez incorporados a la Junta, los mismos derechos y obligaciones.

Artículo 9. Constitución de la Junta de Compensación.

1. Los promotores y adheridos constituirán la Junta de Compensación dentro del plazo que fije el Ayuntamiento. En el caso de que no se fijase plazo por esta Administración, la constitución de la Junta tendrá lugar en el plazo de dos meses desde la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de actuación. La convocatoria se realizará mediante Carta Certificada, al menos 15 días hábiles antes de la fecha prevista y señalando en ella el objetivo de la convocatoria y el lugar.

2. La constitución se hará mediante escritura pública, en la que 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 se designen para ocupar los cargos del órgano rector.

d) Acuerdo de constitución.

3. Los propietarios que no otorguen la escritura podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo de quince días a contar de la fecha en que se les notifique la formalización de la misma, mediante Carta Certificada, y si no se adhieren se les tendrá por no incorporados a efectos de iniciar, en su momento, expediente expropiatorio.

4. Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones se trasladará al Ayuntamiento quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio y elevará el acuerdo y copia autorizada de la escritura a la Comisión Provincial de «Urbanismo / Ordenación del Territorio (u organismo que corresponda) para su

inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

5. Con independencia de la designación de un representante como órgano de control que es, el Ayuntamiento tendrá el carácter de miembro de la Junta sin necesidad de acuerdo de incorporación alguno.

Artículo 10. Incorporación de empresas urbanizadoras.

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.

2. La incorporación podrá instrumentarse 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 en ella por la empresa de los compromisos al respecto y la adopción del acuerdo con el voto favorable de, al menos, el 50 % de las cuotas de la Junta.

3. Para la validez de la incorporación de empresas urbanizadoras será preciso, además, que éstas garanticen su gestión en la forma y cuantía que determine, en su caso, la Junta de Compensación.

4. Si se acordara, por parte de la Junta y de la empresa urbanizadora, la contraprestación de los gastos efectuados por esta última mediante la adjudicación de terrenos resultantes de la urbanización, éstos se valorarán bien por remisión a los precios de mercado bien de acuerdo con el valor urbanístico en base a un cuadro de equivalencias que se apruebe en el momento del acuerdo de incorporación.

5. Los propietarios disconformes con la incorporación de la empresa urbanizadora, que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan y presenten aval suficiente al efecto, no serán afectados por dicha incorporación en cuanto a la adjudicación que les corresponda conforme a las Bases de actuación.

Artículo 11. Titularidades especiales.

1. Cuando las fincas pertenezcan a menores o incapacitados formarán parte de la Junta sus representantes legales. Si se adjudican cantidades a los menores o incapacitados, se les dará el destino que señala la legislación civil y si se adjudican inmuebles se inscribirán a favor de los titulares registrales de las fincas aportadas.

2. En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares deberán designar en documento fehaciente a una sola persona atribuyéndole poderes suficientes para el ejercicio de las facultades como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a esta entidad de cuantas obligaciones derivan de su condición. La decisión al respecto deberá ser comunicada por escrito a la Junta de Compensación con indicación de domicilio a efectos de notificaciones. Si no designasen representante en el plazo de un mes desde la incorporación a la Junta de Compensación, lo nombrará, a petición de ésta, entre los cotitulares, el Ayuntamiento de San Josep de Sa Talaia. El designado de esta forma ejercerá sus funciones mientras los interesados no designen a otro representante y así se comunique a la Junta.

3. En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo cualquier otra un 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.

TÍTULO III

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA

Artículo 12. Derechos.

1. Son derechos de los asociados a la Junta de Compensación los siguientes:

a) Asistir por sí o por medio de representante a las sesiones de la Asamblea General, con voz y voto, que será proporcional al derecho o interés económico

que ostente.

b) Presentar proposiciones y sugerencias.

c) Elegir a los miembros de los órganos de gobierno y ser elegible para el desempeño de cargos.

d) Participar en los resultados de la gestión urbanística llevada a cabo de acuerdo con las Bases de actuación y con los principios de solidaridad de beneficios y cargas.

e) Obtener información de la Junta y de sus órganos sobre la actuación que se lleva a cabo y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes en el plazo previo a la celebración de la Asamblea a la que se someta su aprobación, en las condiciones que se acuerden por ésta.

f) Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la Junta.

g) Todos los demás derechos que les correspondan de acuerdo con los presentes Estatutos y las disposiciones legales aplicables

2. Para el ejercicio de sus derechos, los miembros de la Junta habrán de acomodarse a lo señalado en los Estatutos y acuerdos de esta entidad y podrá exigírseles que se encuentren al corriente en el pago de cuotas, sin perjuicio de los recursos que al efecto hayan podido interponer.

Artículo 13. Obligaciones.

1. Los asociados están sometidos a las obligaciones de carácter general derivadas del cumplimiento de las prescripciones y normas legales y de planeamiento urbanístico vigente, así como de los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno y administración de la Junta.

2. Además y especialmente, serán obligaciones de los asociados a la Junta de Compensación del Plan Parcial de Cala Corral, las siguientes:

a) 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 o de arrendamientos, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.

b) Señalar un domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones, para constancia en la Secretaría de la Junta. El cambio de domicilio no comunicado a tiempo a la Junta, no perjudicará a ésta.

c) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios de gestión de la Junta y pagar las cuotas y derramas que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización que se giren en proporción al valor de su participación y en los plazos establecidos.

d) Otorgar los documentos necesarios para la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas fijadas por el planeamiento vigente, así como regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación en los plazos que ésta señale.

e) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias y, en general, el cumplimiento del objeto y fines de la Junta de Compensación.

f) Aportar aval bancario garantizando ante la Junta el pago de la totalidad de los costes de urbanización correspondientes a su participación, si así fuere acordado por la Asamblea.

3 El incumplimiento de las obligaciones por parte de cualquier asociado determinará la responsabilidad prevista en los artículos 181 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 14. Transmisión de bienes y derechos.

1. La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de la propiedad de los inmuebles, pero ésta actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo.

2. La Junta será beneficiaria de la expropiación, tanto de los bienes cuyos propietarios no se incorporen oportunamente a la misma, como en caso de incumplimiento de obligaciones en los supuestos establecidos en los Estatutos y Bases de actuación, así como en las disposiciones legales vigentes. El procedimiento expropiatorio y la valoración de los bienes se efectuará conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

3. La Junta de Compensación podrá gravar y enajenar terrenos, bien incorporados a ella por expropiación, bien aportados por sus miembros, para hacer frente a los gastos de urbanización, previo acuerdo adoptado en Asamblea General.

4. Los miembros de la Junta podrán enajenar sus terrenos, con las siguientes condiciones y efectos:

a) El transmitente deberá notificar de forma fehaciente a la Junta de manera fehaciente las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión a efectos de su necesaria constancia. La falta de comunicación generará en el transmitente la obligación de resarcir a la Junta de Compensación por los gastos que ocasione a ésta la localización e identificación del adquirente y por cuantos perjuicios le origine.

b) El adquirente por cualquier clase de título quedará subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la parcela o participación enajenada, debiendo hacerse expresa mención de ello en el título de transmisión.

TÍTULO IV

ÓRGANOS DE GOBIERNO Y DE ADMINISTRACIÓN

Artículo 15. Enumeración de los órganos de gobierno y administración de la Junta.

1. Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación

serán:

- a) La Asamblea General.
- b) El Consejo Rector.
- c) El Presidente.
- d) El Secretario.

2. Potestativamente, cuando lo estime conveniente el Consejo Rector, podrá designarse un Gerente con las facultades que expresamente se determinen, y un Tesorero, cargo que será ejercido por un vocal del Consejo Rector.

CAPÍTULO 1

De la Asamblea General

Artículo 16. Composición y reuniones.

1. La Asamblea General estará constituida por todos los miembros de la Junta de Compensación, serán su Presidente y Secretario los que lo sean del Consejo Rector y formará parte de la Asamblea el representante del Ayuntamiento.
2. Tendrá carácter deliberante y se reunirá en forma ordinaria, al menos, una vez al año para aprobar la memoria, cuentas y balance del ejercicio anterior, así como el presupuesto de gastos e inversiones para el ejercicio siguiente y las cuotas provisionales o complementarias a satisfacer durante el mismo. Si no se aprobare el presupuesto, quedará automáticamente prorrogado el presupuesto del ejercicio anterior.
3. La Asamblea General podrá reunirse con carácter extraordinario cuando lo acuerde su Presidente, el Consejo Rector o lo soliciten miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 30 % de las participaciones. En este supuesto la reunión deberá celebrarse dentro del plazo de 15 días a contar desde el acuerdo o solicitud.
4. Todos los miembros de la Junta, incluso los disidentes y los que no hayan

asistido a las reuniones, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados válidamente, sin perjuicio de la posibilidad de interponer los recursos que legalmente procedan.

Artículo 17. Facultades.

Corresponden a la Asamblea General las facultades siguientes:

- a) El nombramiento y cese de los miembros del Consejo Rector, la aprobación del presupuesto de cada ejercicio y el nombramiento de censores de cuentas.
- b) Examen de la gestión común y aprobación, en su caso, de la memoria, cuentas y balance del ejercicio anterior.
- c) La imposición de derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual o que excedan de sus previsiones.
- d) La distribución de beneficios y pérdidas según lo establecido en las Bases de actuación.
- e) Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta.
- f) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- g) Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras y acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarios de la misma.
- h) Aprobar los proyectos de compensación y urbanización previamente a su presentación en el Ayuntamiento para su tramitación.
- i) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento.
- j) Acordar la disolución de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en estos Estatutos.

k) En general, cuantas facultades sean precisas para la resolución de los asuntos que sean sometidos a su consideración y que afecten de modo relevante a la Junta de Compensación.

Artículo 18. Convocatoria de sus sesiones.

1 Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, serán convocadas por el Presidente del Consejo Rector mediante carta certificada o cualquier otro medio que permita acreditar el envío, remitida a los socios de la Junta con al menos 10 días de antelación a la fecha en que hayan de celebrarse, en el que se indicará el objeto de la convocatoria.

2 La convocatoria señalará el lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos a que hayan de circunscribirse las deliberaciones y los acuerdos de la Asamblea, sin que puedan ser objeto de discusión otros asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que estén presentes todos los miembros del órgano colegiado y sea declarada la urgencia del asunto por el voto favorable de la mayoría, de acuerdo con lo previsto en el artículo 26.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común. La convocatoria expresará, además, el lugar donde se encuentra la documentación relativa a los asuntos que según el orden del día se someterán al conocimiento y examen de la Asamblea y el horario para su consulta por los miembros de la misma hasta el día anterior a la reunión.

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

Artículo 19. Constitución.

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, por sí o por representación, asociados de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 50 % de las cuotas.

En segunda convocatoria, que se celebrará media hora después que la primera, se entenderá válidamente constituida la Asamblea cualquiera que sea el número de asistentes y el número de cuotas de participación que representen. En ambas convocatorias será preceptiva la presencia del Presidente y del Secretario o de quienes los sustituyan para que queden validamente constituidas.

2. Los asociados podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en la Asamblea, habiendo de designar las personas jurídicas una sola persona en su representación. A efectos de establecer la validez de dicha representación, deberá el Secretario comprobar las delegaciones y poderes presentados.

Artículo 20. Sesiones.

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

2. Actuará como Secretario el que lo sea del Consejo Rector, o su sustituto.

3. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas presentes o representadas. No obstante:

a) Se requerirá el voto favorable de la mayoría de los miembros que representen al menos los dos tercios de las cuotas de participación de la Junta para la aprobación de los acuerdos de aprobación del proyecto de compensación y de urbanización así como de modificación de Estatutos y de Bases de actuación y los de enajenación de terrenos».

b) Se exigirá la *unanimidad* para, acordar la disolución de la Junta antes de cumplirse con su objeto social.

4. El cómputo de votos se hará por las cuotas de participación en proporción al derecho o interés económico de cada asociado.

5. A efectos de *quórum*, las cuotas de participación que correspondan a la Junta

en virtud de adquisiciones como beneficiaria de expropiaciones, se atribuirán a los miembros de la Junta en la proporción en la que hayan contribuido a sufragar los costes de expropiación.

6. Los acuerdos de la Asamblea serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos y acciones que se interpongan contra los mismos.

7. Previo acuerdo del Consejo Rector, podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General, con voz y sin voto, los técnicos y personal especializado que se consideren necesarios para informar sobre los diversos asuntos.

Artículo 21. Actas.

1. De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta por el Secretario, que podrá ser aprobada en la misma reunión o en la siguiente que se celebre, a decisión del Presidente, haciendo constar en ella: los asistentes, el orden del día de la reunión, las circunstancias del lugar y tiempo en que se ha celebrado, los puntos principales de las deliberaciones, y el contenido de los acuerdos adoptados.

2. Las actas serán firmadas por el Presidente y el Secretario y se transcribirán en el respectivo libro de actas, debidamente foliado, encuadernado y legalizado y en cuya primera página se hará constar, mediante diligencia de apertura firmada por el Secretario de la Junta de Compensación, el número de folios y fecha de apertura.

3. A requerimiento de los miembros de la Junta o de los órganos urbanísticos deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del libro de actas.

CAPÍTULO 2

Del Consejo Rector

Artículo 22. Composición.

1. El Consejo Rector estará compuesto por un Presidente y un número de 2 vocales, de los cuales uno hará la función de Secretario, que serán nombrados por la Asamblea General por acuerdo de la mayoría de las cuotas de participación. También será miembro del Consejo Rector un representante del Ayuntamiento nombrado por éste que actuará de vocal.

2. Los miembros del Consejo Rector, a excepción del vocal designado por el Ayuntamiento que podrá ser persona ajena a la Junta, habrán de ostentar la cualidad de socios, o tener la representación de un socio en la Junta de Compensación.

Artículo 23. Duración de cargos.

1. El nombramiento de los cargos designados por la Asamblea General tendrá 2 años de duración, si bien serán susceptibles de reelección.

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

Artículo 24. Facultades.

Son funciones del Consejo Rector:

- a) La proposición de acuerdos a la Asamblea General.
- b) La ejecución de los acuerdos de la Asamblea General.
- c) La determinación de los recursos económicos y aportaciones ordinarias y extraordinarias, así como de los plazos para efectuarlas.
- d) La formulación de los encargos de proyectos y demás trabajos.
- e) La venta de parcelas y constitución de gravámenes, sin perjuicio del acuerdo previo de la Asamblea General.
- f) Concertación de créditos para realizar las obras de urbanización con garantía, incluso hipotecaria, de los terrenos incluidos en el sector
- g) La representación jurídica de la Asamblea General.

- h) La contratación de la gestión y de la contabilidad de la Junta.
- i) La constitución de las garantías para responder de las obligaciones de la Junta.
- j) Cuantas facultades de gobierno y administración no estén reservadas, expresamente, a la Asamblea General, además de las que ésta le delegue.

Artículo 25. Sesiones.

1. El Consejo Rector se reunirá a iniciativa del Presidente o a petición por escrito de, al menos, el 50 % de sus miembros.
2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el Presidente con un mínimo de 10 días de antelación.
3. El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, al menos, el 50 % de sus miembros, siempre que estén presentes el Presidente y el Secretario o las personas que los sustituyan.
4. Los miembros del Consejo podrán delegar en alguno de los restantes miembros, por escrito y para cada reunión.
5. Los acuerdos serán adoptados por mayoría simple de votos, reconociéndose calidad de voto dirimente al del Presidente en el caso de empate, y serán inmediatamente ejecutivos sin perjuicio de las acciones y recursos que sean procedentes.

Artículo 26. Actas.

1. De cada sesión del Consejo se levantará acta, en la que se harán constar los asistentes, el orden del día de la reunión, las circunstancias del lugar y tiempo en que se ha celebrado, los puntos principales de las deliberaciones, así como el contenido de los acuerdos adoptados, siendo sometida a aprobación en la misma reunión o en la siguiente a decisión del Presidente.

2. Las actas se transcribirán en el respectivo libro de actas, debidamente foliado, encuadernado y legalizado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

3. A requerimiento de los miembros de la Junta o de los órganos urbanísticos deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

CAPÍTULO 3

Del Presidente

Artículo 27. Nombramiento.

El Presidente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá la duración de 2 años, pudiendo ser reelegido indefinidamente.

Artículo 28. Funciones.

Son funciones del Presidente:

- a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.
- b) Representar a la Junta en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir poderes a terceras personas para el ejercicio de esta representación, tanto en el ámbito judicial como en el extrajudicial.
- c) Dar el visto bueno a las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector y a las certificaciones que se expidan, así como a todos aquellos documentos que precisen su autorización.
- d) Llevar la contabilidad y ejercer en la forma que determine el Consejo Rector cualquier actividad bancaria que se exija para el funcionamiento de la Junta.
- e) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

CAPÍTULO 4

Del Secretario

Artículo 29. Nombramiento.

1. El Secretario será nombrado de igual forma y por el mismo período que el Presidente, debiendo recaer el nombramiento en persona que ostente la calidad de miembro de la Junta o de representante de un miembro de la misma.
2. En el caso de vacante, ausencia o enfermedad, el cargo será desempeñado por un miembro del Consejo Rector designado por su Presidente.
3. Asistirá con voz y sin voto a las reuniones de los órganos colegiados, salvo que su nombramiento recayera en un miembro del mismo.

Artículo 30. Funciones.

Son funciones del Secretario:

- a) Efectuar la convocatoria de las sesiones de la Asamblea y del Consejo Rector, así como las citaciones a los miembros del mismo por orden del Presidente.
- b) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- c) Levantar acta de las sesiones, transcribiéndola en el Libro de Actas correspondiente.
- d) Expedir certificaciones, con el visto bueno del Presidente.
- e) Llevar un registro en el que se relacionarán los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, fincas de las que son titulares y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.
- f) Notificar a todos los miembros de la Junta, cuando por su naturaleza o entidad proceda, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector y,

en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.

CAPÍTULO 5

Del Tesorero y del Gerente

Artículo 31. Nombramiento y funciones del Tesorero.

El Tesorero será designado, si procediera, por la Asamblea General entre los vocales del Consejo Rector y sus funciones consistirán en la realización de los pagos y cobros que correspondan al fondo de la Junta, así como en la custodia de éste, en la rendición de cuentas de la gestión presupuestaria de la Entidad y en el cumplimiento de todas las demás obligaciones que, respecto de sus funciones, establezca la Junta.

Artículo 32. Nombramiento y funciones del Gerente.

A propuesta del Consejo Rector, cuando lo estime necesario atendiendo al volumen de trabajo de dicho órgano, la Asamblea General podrá designar a un Gerente, debiendo señalarse en el acuerdo de su nombramiento las funciones que específicamente se le asignan, así como los poderes que se le otorgan para el cumplimiento de dichas funciones.

CAPÍTULO 6

Medios personales

Artículo 33. De la contratación de personal.

1. La Junta funcionará mediante la prestación personal de sus asociados.
2. Sin embargo, si la prestación mencionada fuera injustificada o demasiado onerosa para quien ostente cargos sociales, podrá procederse, por acuerdo del Consejo Rector, a la contratación del personal que se estime necesario, el cual será retribuido con cargo a los recursos económicos y presupuestarios autorizados al efecto por la Asamblea General.

TÍTULO V

APORTACIONES Y MEDIOS ECONÓMICOS

Artículo 34. Medios económicos.

Los medios económicos de la Junta estarán constituidos por las aportaciones de sus miembros, los créditos que le sean otorgados, las subvenciones y donaciones que, en su caso, reciba, y las rentas y productos de su patrimonio.

Artículo 35. Clases de aportaciones.

Las aportaciones a la Junta están constituidas:

- a) Por las cuotas ordinarias y extraordinarias.
- b) Por los terrenos que, en su caso, determine el proyecto de compensación.
- c) Por las aportaciones de las empresas urbanizadoras, caso de su incorporación a la Junta.

Artículo 36. Clases de cuotas.

1. Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos de la Junta que se recogen en los presupuestos anuales, de acuerdo con las precisiones señaladas por el Consejo Rector a tal efecto.
2. Son cuotas extraordinarias las destinadas al pago del coste de la gestión y ejecución de la urbanización según lo establecido en las bases de actuación en relación con la forma y plazos de estas aportaciones y las que se fijen en acuerdos específicos de la Asamblea General.

Artículo 37. Cuantía y pago de las cuotas.

1. El importe de las cuotas será proporcional a la participación de cada miembro de la Junta.
2. El pago se realizará en el plazo máximo de un mes desde que se practique el requerimiento individual por el Consejo Rector a dicho efecto.
3. La falta de pago producirá las consecuencias siguientes:

- a) Un recargo del 5 % del interes legal que resulte de aplicación
- b) La Junta podrá solicitar al Ayuntamiento de San Jose de S`Atalaia que proceda al cobro por la vía de apremio o la vía judicial. Las cantidades percibidas por la aplicación de estos procedimientos se entregarán a la Junta, incrementándose en cualquier caso el principal con los recargos e intereses establecidos para la vía de apremio.
- c) Asimismo, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio o a la vía judicial para el cobro de alguna cuota, la Junta podrá solicitar al Ayuntamiento de San Josep de Sa Talaia el ejercicio de su potestad expropiatoria contra el miembro moroso, siendo beneficiaria la Junta.

TÍTULO VI

RECURSOS, DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 38. Impugnación de los acuerdos de la Junta de Compensación.

1. Los acuerdos de los órganos de la Junta son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde el órgano que deba resolver el recurso.
2. Caben los recursos siguientes:
 - a) Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados ante la Asamblea General en el plazo de 15 días desde su notificación, la cual deberá resolver el recurso en el plazo de tres meses. Transcurrido éste, se entenderá desestimada la impugnación.
 - b) Contra los acuerdos de la Asamblea General cabrá recurso de alzada ante el Pleno del Ayuntamiento de San Josep de Sa Talaia en el plazo de 15 días desde su notificación.
3. No estarán legitimados para la impugnación quienes hubieran votado a favor del acuerdo, por sí o por medio de representante.

4. Los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover interdictos frente a la actuación de ésta cuando ejerza sus facultades de disposición fiduciaria u ocupe bienes para ejecutar las obras de urbanización.

Artículo 39. Disolución de la Junta de Compensación.

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

- a) Cuando haya realizado el objeto para el que se constituyó.
- b) Si deviniere en propietario único.
- c) Por mandato judicial o prescripción legal.
- d) En forma voluntaria, una vez cumplido el objeto social de la misma, por acuerdo de la Asamblea General adoptado con el voto favorable del 50 % de los miembros de la Junta que representen al menos el 50 % de las cuotas de participación, sin perjuicio del cumplimiento por subrogación de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias a que pudiera haber lugar.

2. Salvo en el supuesto de disolución por mandato judicial o prescripción legal, en todos los demás supuestos la disolución se someterá a la aprobación del Ayuntamiento.

No procederá la aprobación de la disolución mientras no conste la aceptación, por parte del Ayuntamiento, de las obras de urbanización y de los terrenos objeto de cesión; asimismo deberá constar el cumplimiento de las obligaciones pendientes.

Artículo 40. Liquidación de la Junta de Compensación.

1. Acordada válidamente la disolución de la Junta de Compensación, al extinguirse su personalidad jurídica, el Consejo Rector procederá a la liquidación de la Junta con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea General y, particularmente, mediante el

cobro de los créditos y el pago de las deudas.

2. El remanente que pueda existir en terrenos, derechos o metálico, se distribuirá entre los asociados en proporción al derecho e interés económico de cada uno de ellos, según las respectivas cuotas de participación en la Junta de Compensación.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Estatutos: obligatoriedad y modificación.

1. Los presentes Estatutos, una vez hayan sido inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, tendrán naturaleza obligatoria para la Administración y para los miembros de la Junta.

2. Cualquier modificación de los Estatutos que sea acordada por la Asamblea General requerirá para surtir plenos efectos la aprobación de la Administración y su inscripción en el mencionado Registro.

Segunda. Normativa complementaria.

En todo aquello no expresamente contemplado en estos Estatutos, se estará a lo establecido, con carácter supletorio, en el ordenamiento urbanístico vigente.

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL PLAN DEL MUNICIPIO DE

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Base Primera. Ámbito de actuación y finalidad.

1. El ámbito territorial al que se refieren las presentes Bases es el correspondiente al ámbito de la Unidad de Ejecución del Plan del Municipio de San Josep de Sa Talaia.

2. Estas Bases tienen como finalidad regular los criterios de valoración y demás extremos relativos a la elaboración del proyecto de compensación, así como establecer las determinaciones complementarias para la correcta aplicación del sistema de compensación y para la ejecución de las obras de urbanización.

Base Segunda. Obligatoriedad de las Bases.

1. Las Bases obligan a los miembros y órganos de la Junta de Compensación en los términos en que sean aprobadas.

2. Sus determinaciones podrán ser modificadas por acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación, especialmente convocada al efecto, con el voto favorable de los miembros que representen al menos el 50 % de las cuotas de participación. Las Bases así modificadas se someterán a la aprobación de la Administración actuante.

Base Tercera. Actuaciones que comprende.

La actuación por el sistema de compensación comprenderá:

- a) La expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados, de la cual será beneficiaria la Junta de Compensación.
- b) La cesión gratuita al Ayuntamiento de San Josep de Sa Talaia de los terrenos de cesión obligatoria así como de las obras e instalaciones que hayan de ejecutarse conforme al planeamiento vigente.
- c) El pago de las obras de urbanización y otros costes inherentes, fijados en el Plan del Municipio de y en el proyecto de urbanización.
- d) La justa distribución de los terrenos susceptibles de edificación privada, a excepción de los que deban ser cedidos gratuitamente al Ayuntamiento de San Josep de Sa Talaia, de acuerdo con lo dispuesto por la normativa urbanística, entre los propietarios y demás partícipes en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

TÍTULO II

CRITERIOS DE VALORACIÓN

Base Cuarta. Valoración de las fincas aportadas.

1. La valoración de las fincas aportadas se efectuará en función de su superficie. El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie real de sus fincas respectivas incluidas en la unidad de ejecución objeto de urbanización.
2. Se asignará a cada una de las fincas un porcentaje expresado en cuotas de participación de acuerdo con el criterio señalado en el punto anterior. Estas cuotas de participación constituirán el coeficiente para la adjudicación de las fincas resultantes de la compensación.
3. Las superficies computables serán las que resulten de las mediciones efectuadas sobre el terreno y se acreditarán mediante el plano topográfico incluido en el proyecto de compensación, que será la base para la eventual rectificación de las superficies expresadas en el Registro de la Propiedad.
4. Si existiera disconformidad suficientemente fundada sobre la propiedad de una finca, parte de ella o en la determinación de sus lindes, la superficie cuestionada se considerará perteneciente por iguales partes a quienes invoquen su titularidad, hasta tanto se resuelva la discrepancia por mutuo acuerdo entre los interesados o por resolución judicial.
5. Las cuotas iniciales derivadas de la valoración de las fincas aportadas se modificarán, una vez aprobado el proyecto de compensación, para ajustarlas a la valoración que en éste se efectúe de las fincas resultantes de aprovechamientos lucrativos.

Base Quinta. Valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que les afecten.

1. La valoración de los derechos reales y cargas sobre inmuebles, a los efectos

de su extinción, modificación o constitución, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos y, subsidiariamente, según las normas del Derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

2. La existencia de derechos reales y cargas sobre las fincas aportadas no alterará la valoración de éstas, ni la cuantía de la adjudicación que corresponda en función de la finca o fincas aportadas.

3. Los titulares de derechos reales que no se extingan con la compensación serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo eran anteriormente, por el principio de subrogación real. El propietario afectado deberá compartir la cuota de participación asignada con el titular del derecho real o carga.

Si no se declarase la carga o si las declaradas no se ajustasen a la realidad, los perjuicios que pudiesen resultar serán a cargo del propietario que las hubiese omitido y del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.

4. Cuando no tenga lugar la subrogación real de la antigua por una nueva parcela, el acuerdo aprobatorio del proyecto de compensación producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que la aportó la indemnización que, en su caso, corresponda, cuyo importe se fijará en el proyecto de compensación y se reseñará en el acuerdo de su aprobación.

5. De producirse la subrogación real y ser incompatibles con el planeamiento los derechos reales o cargas existentes sobre la finca aportada, el proyecto de compensación declarará su extinción y fijará la indemnización que, en su caso, corresponda a cargo del propietario respectivo, la cual pasará a gravar la finca adjudicada.

6. Existiendo subrogación real y compatibilidad con el planeamiento

urbanístico, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ella, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran, de resultar perjudicadas, podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca en la cuantía en que la carga fuera valorada.

El Registrador de la Propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo. En defecto de acuerdo entre las partes interesadas, cualquiera de ellas podrá acudir al Juzgado competente del orden civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

7. No obstante lo dispuesto en los números 4 y 5 de esta Base, las indemnizaciones procedentes, en su caso, por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución se considerarán gastos de urbanización, distribuyéndose entre los miembros de la Junta en función de sus cuotas. Se exceptúa de lo anterior la extinción de servidumbres establecidas a cambio de precio y la extinción de arrendamientos suscritos con posterioridad a la delimitación de la unidad de ejecución, cuya indemnización corresponderá en todo caso al propietario de la finca gravada o arrendada. La tasación de servidumbres y derechos de arrendamiento, en los casos en que proceda, se efectuará en el propio proyecto de compensación o en expediente incidental (operación jurídica complementaria).

Base Sexta. Valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse.

1. El valor de las plantaciones, instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas y que no puedan conservarse, se determinará con independencia del

suelo y de acuerdo con los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa.

2. El valor de las edificaciones que deban derribarse, que se calculará asimismo con independencia del suelo, se determinará de acuerdo con la normativa catastral en función del coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas.

3. Las plantaciones que respondan a una explotación agrícola o forestal se tasarán en base al criterio de reposición y a su ciclo vital. En el caso de arbolado y de plantas de carácter ornamental o que no respondan propiamente a una explotación económica, se tendrá en cuenta su depreciación a nivel de mercado cuando su transmisión se produce de forma incorporada a los inmuebles a la Ley de Expropiación.

4. Las actividades industriales o mercantiles que deban cesar o trasladarse por ser incompatibles con la nueva ordenación, serán objeto de valoración independiente de acuerdo con la Ley de Expropiación Forzosa o según los posibles acuerdos que se puedan adoptar por la Junta de Compensación.

5. Se entenderá necesario el derribo o destrucción cuando sea procedente la eliminación del elemento para realizar obras de urbanización previstas en el Plan, cuando esté situado en una superficie que no vaya a ser adjudicada íntegramente a su propietario o cuando su conservación sea incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

6. El importe de las indemnizaciones resultantes se satisfará al titular interesado con cargo a la Junta de Compensación en concepto de gastos de urbanización.

Tales indemnizaciones podrán ser objeto de compensación con las cantidades de que resulte deudor el interesado por las aportaciones ordinarias o extraordinarias que deba realizar a la Junta de Compensación y por las diferencias de adjudicación que, en su caso, deba abonar.

7. Las tasaciones a que se refieren esta Base y la anterior se efectuarán en el proyecto de compensación y sus costes correrán a cargo del respectivo propietario.

Base Séptima. Criterios de valoración de las aportaciones de empresas urbanizadoras.

1. En el supuesto de que se incorpore a la Junta de Compensación una empresa urbanizadora, la valoración de su aportación se determinará teniendo en cuenta el coste presupuestado en el proyecto de urbanización o el coste de los sectores o partidas que hayan de ser ejecutados, y en el momento de la incorporación se convendrá con la Junta si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes. El acuerdo de aprobación deberá ser adoptado por la Asamblea General.

2. Para la adjudicación de terrenos, la Asamblea General aprobará el convenio con la empresa urbanizadora, en el cual se determinará la contrapartida a la aportación de la empresa, bien mediante un cuadro de equivalencias entre las posibles cifras de inversión y los solares que en cada caso correspondan, bien por remisión a precios de mercado o a cualquier otra circunstancia o determinación de futuro.

3. La participación de la Empresa disminuirá la de los miembros de la Junta, a excepción de los disconformes con dicha participación que actúen en la forma señalada en los Estatutos.

Base Octava. Criterios de valoración de las fincas resultantes en función del aprovechamiento de la unidad de actuación.

1. Las fincas que resulten se valorarán en función del aprovechamiento del polígono, con criterios objetivos y generales para su totalidad. La valoración se basará en el volumen edificable corregido en función del valor asignado a las distintas tipologías edificatorias y según criterios de valoración de mercado.

2. La valoración se podrá realizar en puntos o unidades convencionales, que deberán ser tasadas en dinero, con el fin de determinar las indemnizaciones que procederá por diferencias de adjudicación y para homogeneizarlas con las aportaciones que se hagan en metálico.

Base Novena. Valoración de inmuebles y precios de venta.

Caso de que la Junta promueva algún inmueble, el mismo se valorará en función del importe de la inversión y gastos totales que su construcción origine. En el supuesto de venta o alquiler, los precios mínimos se determinarán por la Asamblea General.

TÍTULO III

ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

Base Décima. Criterios de adjudicación de las fincas resultantes.

1. La adjudicación de las fincas resultantes a los miembros de la Junta se hará en proporción a los bienes o derechos aportados. Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas lo más cerca posible de las antiguas propiedades de los mismos titulares. Este criterio se conectará con los de adjudicar el máximo número de fincas independientes.

2. No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable establecida legalmente o que no reúna la configuración y características adecuadas para su edificación de acuerdo con el planeamiento.

3. En el caso de que, debido a la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios, no sea posible adjudicar fincas independientes a cada uno de ellos, su valor se compensará en metálico o se adjudicarán en pro indiviso a estos propietarios. El mismo criterio se aplicará cuando, por exigencias de la ordenación y de configuración adecuada a efectos de edificación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación de parcelas

independientes.

4. Cuando no sea posible la correspondencia exacta entre la cuota de participación de un miembro de la Junta y su cuota de adjudicación en terrenos, tanto el defecto como el exceso se compensarán en metálico. Las compensaciones en metálico se reflejarán en la cuenta de liquidación provisional del proyecto de compensación.

5. Los terrenos que conforme al Plan que se ejecuta deban ser objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento serán adjudicados en pleno dominio y libre de cargas directamente al mismo en el proyecto de compensación.

6. Las fincas resultantes quedan afectas, con carácter real, al pago de los costes de urbanización que les correspondan, afección que se cancelará mediante certificación de la Junta de Compensación, una vez pagados los costes y recibidas las obras por el Ayuntamiento.

Base Undécima. Momento de la adjudicación.

La aprobación definitiva del proyecto de compensación hecha por el Ayuntamiento y el otorgamiento de la escritura pública o la expedición del documento administrativo con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos, con el contenido exigido por la legislación vigente aplicable, determinará la inscripción de dicho proyecto de compensación en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas parcelas por las resultantes de la urbanización.

TÍTULO IV

EXPROPIACIÓN FORZOSA

Base Duodécima. Supuestos de Expropiación.

Procederá la expropiación forzosa de los terrenos incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución por parte del Ayuntamiento y en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria, en los

siguientes supuestos:

- a) No incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación en los plazos establecidos al efecto.
- b) Incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la legislación urbanística.
- c) Impago de cuotas a la Junta dentro del plazo de pago voluntario, cuando el miembro de que se trate hubiere sido objeto de apremio administrativo o judicial para el cobro de alguna otra cuota anterior.
- d) Incumplimiento reiterado de alguna de las obligaciones establecidas en los Estatutos, debidamente acreditado y aprobada la sanción por la Asamblea y por el Ayuntamiento.

Base Decimotercera. Criterios de valoración de las fincas a expropiar.

- 1. Las fincas que, en su caso, debieren ser objeto de expropiación se valorarán conforme a lo establecido en el Real Decreto 2/2008 de 20 de junio.
- 2. Las edificaciones y demás elementos existentes en las mismas se valorarán conforme a lo dispuesto en la Base Sexta.

TÍTULO V

EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Base Decimocuarta. Contratación de las obras de urbanización.

- 1. La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por una empresa urbanizadora o por un contratista idóneo elegido por la Asamblea General a propuesta del Consejo Rector, mediante el proceso de selección que éste considere más adecuado, debiéndose hacer constar en el contrato de ejecución de obras que se suscriba las circunstancias siguientes:
 - a) El compromiso del contratista de cumplir los plazos y las determinaciones del proyecto de urbanización y de facilitar el control de las obras por parte de

la Administración actuante, del Consejo Rector y del personal designado al efecto por una u otro.

b) Los supuestos de resolución del contrato por incumplimiento, así como las indemnizaciones a satisfacer por el contratista como consecuencia de dicha resolución o de la inobservancia de los plazos de ejecución o de las características técnicas de la obra fijadas en el proyecto.

c) Modo y plazos de pago por parte de la Junta de Compensación de las certificaciones de obra realizada, que en todo caso se entenderán siempre a buena cuenta. La Junta podrá acordar, si lo estima conveniente, la permuta como forma de pago.

d) Retención que pueda efectuar la Junta de Compensación en cada pago parcial como garantía de la correcta ejecución de las obras, la cual no será devuelta hasta que éstas hayan sido recibidas provisionalmente y sea sustituida, en su caso, por aval bancario suficiente hasta la recepción definitiva.

e) Controles de calidad de los materiales empleados en la obra por adjudicación directa de la Junta de Compensación.

2. En el caso de que se hubiera incorporado a la Junta alguna empresa urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los recursos necesarios para la ejecución de la urbanización, la ejecución será realizada directamente por dicha empresa.

3. La ejecución de las obras podrá acordarse de que sea efectuada por fases.

Base Decimoquinta. Costes de urbanización.

1. Los costes de urbanización serán satisfechos por los asociados proporcionalmente a sus cuotas de participación.

2. Se estimarán como costes de urbanización los siguientes:

- a) Todas las obras de vialidad necesarias y establecidas de acuerdo con el planeamiento y el proyecto de urbanización.
 - b) Las obras de saneamiento que afecten a la unidad de ejecución.
 - c) Suministro de agua potable.
 - d) Suministro de energía eléctrica, que incluirá la conducción y la distribución así como el alumbrado público.
 - e) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.
 - f) Red de comunicaciones.
 - g) Costes de redacción y tramitación del Plan , del proyecto de urbanización así como los otros costes de la compensación.
3. El importe de los justiprecios e indemnizaciones por las expropiaciones efectuadas serán satisfechos por los asociados en proporción a sus respectivas cuotas de participación.
4. La distribución de los costes de urbanización se determinará en el proyecto de compensación de acuerdo con los principios establecidos en las presentes Bases.

Base Decimosexta. Conservación de la urbanización.

Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos y servicios de urbanización por el Ayuntamiento de San Josep de Sa Talaia , la conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad general del valor de las fincas resultantes establecido en el proyecto de compensación para la aplicación de las cuotas de conservación.

TÍTULO VI

DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

Base Decimoséptima. Cesiones obligatorias de terrenos y obras de

urbanización.

1. Los terrenos de cesión obligatoria serán transmitidos al Ayuntamiento de San Josep de Sa Talaia en virtud del acuerdo de aprobación del proyecto de compensación. No obstante, la Junta o el contratista por ella designado, podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.
2. El acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de compensación producirá la cesión al Ayuntamiento de las fincas que le correspondan en concepto de aprovechamiento.

Base Decimoctava. Cuotas de participación.

1. La participación de cada propietario en la Junta, tanto en la distribución de beneficios como en las cargas o pérdidas, será proporcional a la superficie de los terrenos respectivos dentro de la unidad de actuación.
2. En el caso de incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras, se procederá, en el momento de su integración, al reajuste de las participaciones de los propietarios y se asignarán las cuotas correspondientes a la empresa urbanizadora.

Base Decimonovena. Plazo y forma de pago de las cuotas.

1. Cuantos gastos ocasione la ejecución del sistema serán sufragados por la Junta mediante aportaciones en metálico que al efecto harán los interesados, cualquiera que sea el origen y naturaleza del gasto.
2. Las cuotas aprobadas por la Asamblea General para hacer frente al pago de los gastos de urbanización, indemnizaciones y justiprecios deberán ser satisfechas en el plazo máximo de desde la fecha en que se practique la notificación del requerimiento de pago.
3. Transcurrido este plazo sin hacer efectivo el abono, entrarán en juego los efectos establecidos en los Estatutos, a efectos del recargo del interés legal, de la exacción por vía de apremio o la expropiación de la finca.

4. En virtud de acuerdo previo aprobado por la Asamblea General, el importe de las cuotas podrá sustituirse por la entrega a la Junta de terrenos incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución.

Base Vigésima. Distribución de beneficios y pérdidas.

1. La distribución de beneficios y pérdidas se realizará según las siguientes reglas:

a) El Consejo Rector formulará una liquidación que someterá a la aprobación definitiva de la Asamblea General.

b) La liquidación comprenderá tanto beneficios o pérdidas, como la participación que corresponda a cada uno de los miembros de la Junta.

c) La determinación de beneficios y pérdidas se realizará de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en las presentes Bases de Actuación.

d) La distribución de beneficios y pérdidas se realizará a prorrata entre todos los miembros de la Junta adjudicatarios de fincas resultantes, según el valor de éstas.

2. Corresponde a la Asamblea General en su sesión ordinaria con motivo de la aprobación de las cuentas anuales y a la vista de la cuenta de resultados, acordar, en su caso, el traspaso de beneficios al ejercicio siguiente o su distribución proporcional entre los miembros. En caso de pérdidas, la Asamblea acordará la repercusión proporcional entre los miembros fijando a tal efecto las cuotas a aportación extraordinarias precisas para cada uno a fin de hacer frente a dichas pérdidas.

TÍTULO VII

EDIFICACIÓN, ENAJENACIÓN Y CONSTITUCIÓN DE GRAVÁMENES POR LA JUNTA

Base Vigesimoprimera. Edificación de las fincas.

1. En el caso de que convenga a los intereses generales de la Junta, podrá acordarse por la Asamblea General la edificación de alguna finca determinada por cuenta de la misma, exigiéndose al efecto el voto favorable del 51 % de las cuotas de participación.

2. Los solares aportados o adjudicados por la Junta podrán edificarse desde el momento en que sea firme por vía administrativa la aprobación del proyecto de compensación, sin perjuicio de la solicitud de licencia del Ayuntamiento de San Josep de Sa Talaia, mediante escrito en el cual el peticionario deberá comprometerse a no utilizar la construcción en tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer esta condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a cabo para todo el edificio o parte de él, y a cumplir otras condiciones legalmente establecidas.

Base Vigésimosegunda. Enajenación de terrenos y constitución de gravámenes por la Junta de Compensación.

1. La Junta podrá reservarse parcelas en el proyecto de compensación para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos de urbanización. Igualmente podrá constituir gravámenes reales sobre las parcelas que se reserve.

2. La competencia a efectos de la venta de parcelas o constitución de gravámenes corresponderá a la Asamblea General y requerirá previsión presupuestaria o acuerdo de oportunidad y de determinación del precio mínimo. En el caso de constitución de gravámenes se requerirá igualmente previsión presupuestaria o acuerdo específico de la Asamblea General.

3. En el supuesto de venta de parcelas las obligaciones del adquirente respecto de los gastos de urbanización se deberán determinar de forma expresa en el documento de compraventa.