

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE CIUTADELLA

12731 *Aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de actuación 35 del PGOU de Ciutadella*

Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno de día 29/09/2021, se ha adoptado sobre los Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de actuación número 35 del PGOU de Ciutadella, lo siguiente:

“Primero.- Aprobar definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de actuación 35 del PGOU de Ciutadella, presentados por propietarios que representan más del 60% de la superficie total de la unidad de actuación.

Segundo.- Designar, de acuerdo con el artículo 162.3 del RGU, el concejal delegado de Urbanismo y Actividades como representante del Ayuntamiento de Ciutadella en el órgano rector de la Junta de Compensación de la UA35 del PGOU de Ciutadella.

Tercero.- Notificar el acuerdo individualmente, junto con el texto íntegro de los Estatutos y Bases aprobados, a todos los propietarios de fincas incluidas en el ámbito de la UA35 del PGOU de Ciutadella, requiriendo expresamente, de acuerdo con el artículo 84 de la LUIB y con el artículo 162.5 del RGU, a los propietarios afectados que no han promovido la Junta de Compensación, a fin de que se incorporen a la misma en un plazo máximo de un mes a contar desde el día siguiente de la notificación del presente acuerdo. Asimismo, advertir a estos propietarios que, de conformidad con el artículo 84 de la LUIB, si no se incorporan a la Junta de Compensación en dicho plazo, sus fincas se expropiarán a favor de la misma, que tendrá la condición de beneficiaria.

Cuarto.- Publicar este acuerdo de aprobación definitiva, junto con el texto íntegro de los Estatutos y Bases aprobados, en el Boletín Oficial de las Islas Baleares y en la dirección o punto de acceso electrónico municipal.”

Se adjunta como Anexo el texto íntegro de los Estatutos y Bases aprobados.

Ciutadella de Menorca, 16 de diciembre de 2021

La alcaldesa
Joana Gomila Lluch

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 35 DEL PGOU DE CIUTADELLA DE MENORCA (DESIGNADA COMO UNIDAD DE ACTUACIÓN CARRETERA A CAP D'ARTRUTX 1 EN EL POD DE LA REVISIÓN DEL PGOU EN TRAMITACIÓN)

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º.- Denominación

La Entidad a que se refieren los presentes Estatutos se denominará Junta de Compensación de la Unidad de Actuación 35 – Carretera a Cap d'Artrutx 1 del PGOU de Ciutadella de Menorca.

Artículo 2º.- Naturaleza y régimen

1. La Junta de Compensación, en su calidad de Entidad Urbanística Colaboradora, tendrá carácter de ente corporativo de derecho público.
2. Formarán parte de la Junta de Compensación los propietarios a que se refiere el art. 9 de los presentes Estatutos.
3. A la Junta de Compensación podrán incorporarse empresas urbanizadoras, conforme a lo previsto en el art. 84.2 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears.



4. La Junta de Compensación se regirá por la normativa urbanística vigente en el ámbito de la Comunidad Autónoma de les Illes Balears, conformada, principalmente, por la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo, así como por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; el Real Decreto Legislativo 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, el Real Decreto 2159/1978, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico y los presentes Estatutos.

Artículo 3º.- Personalidad Jurídica

De conformidad con lo previsto en el artículo 83.2 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears, la Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

Artículo 4º.- Objeto y fines

La Entidad tendrá por objeto la ejecución, por el sistema de compensación, de la Unidad de Actuación núm. 35 del PGOU de Ciutadella de Menorca (designada como Unidad de Actuación Carretera a Cap d'Artrutx 1 en el POD de la revisión del PGOU en tramitación) descrita en el artículo nº 6, lo que implicará la realización de las operaciones redistributivas de los beneficios y cargas derivados del Plan citado y de las obras de urbanización imputables a la actuación.

A tales fines la Junta llevará a cabo las siguientes actuaciones:

- a) Formular, y someter a aprobación municipal el Proyecto de reparcelación.
- b) Impulsar la aprobación del Proyecto de Urbanización, subsanando las eventuales deficiencias que hubieran podido señalarse en el acuerdo municipal de aplicación del sistema de compensación.
- c) Ejecutar las obras de urbanización, incluyendo, en su caso, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la actuación precisas, en la forma y condiciones de reembolso de las que excedan de las imputables a la propia actuación que se convengan con el Ayuntamiento.
- d) Ceder los terrenos destinados a redes o dotaciones públicas al Ayuntamiento, así como aquellos en que se localice el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Administración, según el Proyecto de reparcelación, salvo que dicho aprovechamiento se hubiera adquirido por los propietarios del ámbito de la actuación, conforme a lo establecido por la normativa urbanística vigente.
- e) Interesar la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- f) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, de los propietarios no incorporados y de los que incumplan sus obligaciones en los supuestos establecidos en las Bases de Actuación, de conformidad con lo dispuesto por el art. 87.3 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears.
- g) Recaudar de sus miembros, por delegación del Municipio, conforme a lo previsto por el art. 87.2 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears, por la vía de apremio, las cuotas de urbanización.
- h) Formalizar operaciones de crédito para la urbanización, con la garantía de los terrenos objetos de la actuación. Si se emitieran títulos se observará lo dispuesto en los artículos 154 y concordantes de la Ley Hipotecaria para la constitución de hipoteca en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador.
- i) Ejercitar cuantas acciones en defensa de los intereses comunes resulten procedentes.
- j) Exigir de las empresas prestatarias de servicios urbanísticos el reembolso de aquella parte de los costes de instalaciones que, según la reglamentación de tales servicios, no sean a cargo de los usuarios, teniendo en cuenta que de conformidad con el artículo 76.1.a) de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears, los mismos tienen derecho al reintegro de los mismos con cargo a dichas empresas.
- k) Solicitar los beneficios fiscales previstos en la legislación aplicable.
- l) Actuar, con el carácter de fiduciaria y pleno poder dispositivo, sobre las fincas iniciales de los miembros de la entidad incluidas en el ámbito de la actuación, pudiendo ocuparlas para la realización de las obras de urbanización previstas en el planeamiento y proyecto de urbanización, sin que proceda la interposición de interdictos.

Respecto de las fincas de los propietarios no adheridos al sistema, su ocupación se regirá por lo dispuesto por el art. 84.1 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears.

Artículo 5º.- Órgano Urbanístico bajo cuya tutela se actúa

1. La Entidad actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Ciutadella de Menorca, que tendrá la consideración de Administración actuante, el cual controlará y fiscalizará su gestión.
2. En ejercicio de esta función de control de la actuación de la Entidad, corresponde al Ayuntamiento:
 - a) Presentado el proyecto de estatutos por los propietarios incluidos en la Unidad de Actuación que representen al menos el 60 % de la superficie total de la misma, la aprobación inicial de aquellos en el plazo de tres meses.

- b) Aprobar definitivamente la aplicación del sistema de compensación, los Estatutos y Bases de Actuación y sus modificaciones y el proyecto de urbanización.
- c) Designar representante municipal en la Junta de Compensación, al tiempo de la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación.
- d) Aprobar la constitución de la Junta y remitir el acuerdo y la escritura de constitución y, en su caso, escrituras de adhesión al Registro correspondiente.
- e) Aprobar el Proyecto de Reparcelación.
- f) El ejercicio de la expropiación forzosa, a beneficio de la Junta, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones.
- g) Facilitar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta.
- h) Resolver los recursos contra acuerdos de la Junta, previstos en el art. 30 de estos Estatutos.
- i) Aprobar la disolución de la Junta.
- j) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística y local.

Artículo 6º.- Ámbito de actuación

Está representado por la totalidad de los terrenos constitutivos de la Unidad de Actuación 35 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciutadella de Menorca.

Artículo 7º.- Duración

La Entidad tendrá la duración exigida por el cumplimiento de los fines para los que se constituye, requiriendo su disolución acuerdo de la Administración actuante.

Artículo 8º.- Domicilio

La Junta tendrá su domicilio en Ciutadella de Menorca, calle Des Bruc, núm. 8. El traslado del domicilio a otro lugar requerirá acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

CAPÍTULO II

CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE SUS MIEMBROS

Artículo 9º.- Miembros de la Junta

1. La Junta quedará integrada por las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos de la unidad de actuación que otorguen la escritura constitutiva de la Entidad o que se incorporen a la Junta de Compensación en los términos previstos en los presentes estatutos.
2. En su caso, también formarán parte de la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que hubieren de participar con los propietarios en la gestión de la Unidad de Actuación núm. 35 en las condiciones que se determinan en el artículo 10 de los presentes Estatutos.

Artículo 10º.- Incorporación a la Junta

- 1.1.- Las personas propietarias de fincas comprendidas en la unidad de actuación que no hayan promovido el sistema se podrán incorporar con igualdad de derechos y obligaciones a la junta de compensación. Si no se incorporasen, la junta de compensación podrá solicitar a la administración la expropiación de sus fincas, supuesto en el que ostentará la condición de beneficiaria de la expropiación.
- 1.2.- La incorporación a la junta del resto de personas propietarias se podrá producir en cualquier momento durante el proceso de aprobación de las bases y estatutos, así como igualmente dentro del plazo de un mes desde la notificación del acto o acuerdo de la aprobación definitiva. La junta de compensación podrá inadmitir las solicitudes que se formulen con posterioridad.
- 1.3.- La incorporación se solicitará por escrito a través del registro general de entradas del Ayuntamiento, haciendo constar expresamente la adhesión a los Estatutos y las Bases de actuación aprobados, y la superficie y límites de la finca o fincas propiedad del solicitante con indicación de la parcela o parcelas catastrales a que corresponde, adjuntando además la documentación justificativa de su propiedad.
- 2.1.- La incorporación a la Entidad de empresas urbanizadoras, que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización, requerirá acuerdo favorable de la Asamblea General, adoptado por propietarios que representen el 60% de las cuotas de participación, a propuesta del Consejo Rector. En ese acuerdo se determinarán las condiciones de la incorporación, conforme a las bases de actuación y, en especial, los compromisos y garantías de su gestión, en la forma y cuantía que se determinen por la Junta de Compensación. En este supuesto,

la empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona física, conforme al art. 166 f) del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.2.- La valoración de las aportaciones de la empresa o empresas urbanizadoras que se incorporen y, en su caso, la adjudicación de terrenos en contrapartida de tales aportaciones, se realizarán de conformidad con lo dispuesto en las Bases de Actuación.

Artículo 11º.- Constitución de la Junta

1. Los promotores efectuarán la convocatoria para la constitución definitiva de la Entidad dentro del plazo que fije el Ayuntamiento o, en su defecto, dentro de los dos meses siguientes a la firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y de Bases de Actuación. La notificación, mediante carta certificada o cualquier otro medio fehaciente, deberá producirse con una antelación mínima de diez días hábiles a la fecha prevista, y expresará lugar, Notario autorizante, fecha y hora para el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta.

2. En la escritura pública constitutiva deberá constar, de conformidad con lo establecido en el artículo 163.4 del Reglamento de Gestión Urbanística estatal, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto:

- a) Relación de 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 un mes contado a partir de la notificación del acuerdo de aprobación de los estatutos de la Junta, siendo expropiados en favor de la Junta en otro caso.

Artículo 12º.- Transmisión de la condición de miembros

1. La condición de miembro de la Junta es inseparable de la propiedad de los terrenos objeto de la actuación por el sistema de compensación.

2. La transmisión de la titularidad de bienes o derechos que determine la pertenencia a esta Junta llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del transmitente, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de la transmisión. A tal efecto, todo miembro que desee transmitir sus terrenos o participación en la Junta (total o parcialmente) deberá notificarlo fehacientemente a ésta con una antelación mínima de ocho días al señalado para el otorgamiento de la escritura pública de venta, con indicación del nombre y domicilio del adquirente.

3. En la escritura de venta se indicará que el adquirente queda subrogado en los derechos y obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada y la afección de los terrenos al cumplimiento de los deberes inherentes al sistema de compensación. Copia de dicha escritura deberá remitirse al Órgano Rector de la Entidad para su debida constancia.

Artículo 13º.- Titularidades especiales

1. Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar, en documento fehaciente, a una sola persona para el ejercicio de las facultades de miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones derivan de su condición. Si no designasen representante en el plazo que al efecto se señale por la Junta, lo hará, a petición de ésta, entre los cotitulares, el Ayuntamiento como ente tutelar. El designado, en este caso, ejercerá sus funciones mientras los interesados no designen otro.

2. En 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 al nudo propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.

3. 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 las limitaciones establecidas en la legislación civil.

Artículo 14º.- Derechos de los miembros de la Junta

- a) Ejercer las facultades dominicales sobre las fincas de su propiedad aportadas, con las limitaciones derivadas de la afección de aquéllas al cumplimiento de las obligaciones inherentes al objeto de la propia Junta de Compensación.
- b) Participar en el reparto de los beneficios y cargas de la ordenación de la unidad de actuación y en el patrimonio resultante de la liquidación, en proporción a sus respectivas cuotas.
- c) Emitir su voto en las Asambleas Generales, con arreglo a la proporcionalidad derivada de su cuota de participación.





- d) Elegir los miembros de los órganos de gestión y administración de la entidad, y ser elegibles para ellos.
- e) Presentar proposiciones y sugerencias.
- f) Obtener información de la actuación de la Junta y de sus órganos.
- g) Los demás derechos que les correspondan, conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables.

Artículo 15º.- Obligaciones de los miembros

1. Los miembros de la Junta deberán:

- a) Regularizar la situación registral de los terrenos aportados a la Junta. Si los terrenos estuviesen gravados, deberá presentarse una relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas o gravámenes. Igualmente deberán indicarse las situaciones arrendaticias existentes con aportación de los respectivos contratos. Estos extremos deberán acreditarse en un plazo de 30 días a contar desde el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta o de adhesión a la misma.
- b) Señalar un domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones. Los gastos de las publicaciones edictales por incumplimiento de este deber o por negativa a recibir las notificaciones serán de cuenta del miembro que los hubiera originado.
- c) Satisfacer las cuotas derivadas de los gastos de urbanización y de gestión ordinaria de la Junta, en proporción al valor de su participación y en los plazos establecidos. Quien no esté al corriente en el pago de estas cuotas no tendrá voto en las sesiones de la Asamblea General.
- d) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósitos de materiales e instalaciones complementarias.

2. El incumplimiento de sus obligaciones por cualquier propietario o propietarios, legitima a la Junta para promover la expropiación conforme a la vigente normativa urbanística.

Artículo 16º.- Cuotas de participación

1.- La cuota de participación de los propietarios en la Junta de Compensación será directamente proporcional a la superficie de los terrenos que aporten respecto de la superficie total del ámbito de actuación.

Se acompaña como Anexo I relación provisional de fincas comprendidas en el ámbito de la actuación, con indicación de su titular así como la superficie total del ámbito.

2.- En caso de expropiación por falta de incorporación a la Junta o incumplimiento de deberes urbanísticos de algún propietario, se incrementará la cuota de participación de los miembros de aquélla en la proporción que resulte.

3.- Con arreglo a las cuotas de participación se distribuirá el aprovechamiento lucrativo entre los propietarios afectados así como las cargas urbanísticas de la actuación.

4.- Las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones existentes no influirán en la atribución de cuotas de participación, sin perjuicio de que deban ser tenidas en cuenta a efectos indemnizatorios o a efectos de adjudicación.

5.- En el supuesto de incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras, se harán los reajustes oportunos en las cuotas de participación.

6.- Las superficies de los bienes de dominio y uso público anteriormente existentes en la unidad de actuación se entenderán sustituidas por las resultantes de la ejecución del Plan, de conformidad con lo dispuesto por el art 81.1.b) de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears.

Los terrenos afectos a un servicio público con anterioridad a la ejecución del Plan respecto de los que se mantenga íntegramente y en su mismo estado la afección tras dicha ejecución, no serán tenidos en cuenta en las operaciones de equidistribución.

CAPÍTULO III ÓRGANOS DE GOBIERNO

Artículo 17º.- Enumeración de los órganos de Gobierno

La Junta de Compensación se rige por la Asamblea General y el Consejo Rector.



Artículo 18º.- Asamblea General

La Asamblea General es el órgano supremo de decisión de la Junta y de ella forman parte todos los miembros de la misma, adoptando sus acuerdos por mayoría de cuotas de participación.

El Presidente, el Vicepresidente y el Secretario del Consejo Rector lo serán también de la Asamblea General.

Artículo 19º.- Asamblea General Ordinaria

1. La Asamblea General Ordinaria se reunirá dos veces al año.
2. Dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio económico -que coincidirá con el año natural- celebrará sesión para censurar la gestión del Consejo Rector y aprobar la Memoria y el Balance económico del ejercicio anterior.
3. En el último trimestre de cada año, se convocará para conocer y aprobar el presupuesto del ejercicio económico siguiente, nombrar a los censores de cuentas para dicho ejercicio y designar a los miembros del Consejo Rector.
4. No obstante lo dispuesto en los números anteriores, previa su inclusión en el correspondiente Orden del Día, podrán adoptarse en estas reuniones acuerdos sobre cualquier materia competencia de la Asamblea General.

Artículo 20º.- Asamblea General Extraordinaria

1. Toda reunión de la Asamblea General, que no sea una de las señaladas en el artículo anterior, tendrá la condición de Asamblea Extraordinaria.
2. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando el Consejo Rector lo estime conveniente a los intereses comunes, y cuando lo soliciten de dicho Consejo miembros que representen al menos, el 30% de las cuotas de participación expresando en la solicitud los asuntos que se deban tratar en la Asamblea.
3. Son atribuciones de la Asamblea General Extraordinaria:
 - a) Modificar los Estatutos, sin perjuicio de la necesaria aprobación posterior por la Administración actuante.
 - b) Aprobar presupuestos extraordinarios o imponer derramas de este carácter para atender a los gastos no previstos en el presupuesto anual o para atender a insuficiencias temporales de tesorería.
 - c) Disponer el cese de uno o varios de los miembros del Consejo Rector, y el nombramiento de quienes hubieren de sustituirles hasta la inmediata renovación reglamentaria.
 - d) Realizar toda clase de actos de riguroso dominio, tales como adquirir, enajenar y gravar toda clase de bienes y derechos; modificar garantías hipotecarias; constituir, modificar o cancelar derechos reales impuestos sobre los bienes o derechos pertenecientes a la Junta de Compensación.
 - e) Aprobar los Planes, Proyectos y, en general, cuantos instrumentos urbanísticos sean precisos para el desarrollo de la actuación, para someterlos a la correspondiente tramitación administrativa.
 - f) Formalizar créditos y emitir títulos, incluso prestando garantía hipotecaria sobre los terrenos integrados en la Junta.
 - g) Resolver sobre la incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras, señalando la cuota o cuotas de participación que les correspondan y modificando las atribuidas a los socios.
 - h) Constituir sociedades para la urbanización, edificación o explotación de servicios.
 - i) Adjudicar las obras de urbanización.
 - j) Acordar la disolución y liquidación de la Junta de Compensación, sin perjuicio de su aprobación por la Administración actuante.
4. Solamente podrán adoptarse acuerdos sobre los asuntos incluidos en el Orden del Día.

Artículo 21º.- Convocatoria de la Asamblea

1. La convocatoria se realizará por el Consejo Rector, debiendo notificarse a todos los miembros de la Junta, por cualquier medio que deje constancia de la notificación, con ocho días hábiles de antelación a la fecha señalada.
2. La convocatoria expresará la fecha y hora de la reunión en primera y en segunda convocatoria, el lugar donde haya de celebrarse y los asuntos incluidos en el orden del día. Entre la primera y la segunda deberá mediar, por lo menos, un plazo de una hora.
3. En la convocatoria de la Asamblea General Ordinaria se expresará, además, que en el domicilio social, estará a disposición de los miembros, hasta el día anterior a la reunión, la Memoria y Cuentas del ejercicio precedente, con el informe de los Censores de Cuentas, o el Presupuesto para el ejercicio económico siguiente, conforme a lo dispuesto por el artículo 19.

4. Si la Asamblea General Ordinaria no fuere convocada dentro del plazo marcado, podrá serlo a petición de los miembros y con audiencia del Consejo Rector, por el Ayuntamiento de Ciutadella de Menorca.

Esta misma convocatoria habrá de realizarse por el Ayuntamiento respecto de la Asamblea General Extraordinaria, cuando lo soliciten los miembros a que se refiere el apartado segundo del artículo y el Consejo Rector no procediese a su convocatoria en el plazo de un mes.

5. Mediante el acuerdo unánime de todos los miembros de la Junta, presentes o representados, se pueden dispensar las formalidades de convocatoria a que éste artículo se refiere.

Artículo 22º.- Constitución y deliberaciones de la Asamblea

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurran a ella, por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación cuyas cuotas de participación sumen, al menos, el 60 por ciento del total de las mismas.

En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Asamblea cualquiera que sea el número de miembros concurrentes a la misma.

2. La representación habrá de conferirse por escrito y para cada reunión. Las personas jurídicas designarán una sola persona en su representación.

3. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas de participación, presentes o representadas.

4. Además, los acuerdos de modificación de los Estatutos, la incorporación de empresas urbanizadoras y los actos de disposición en los que la Junta de Compensación actúe con el carácter de fiduciaria requerirán el voto favorable de miembros que representen, al menos, el sesenta por ciento de las cuotas de participación. Para la aprobación del Proyecto de Reparcelación se requerirá el voto favorable de la mayoría de los miembros que representen a su vez los dos tercios de las cuotas de participación.

5. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos pertinentes ante la Administración actuante.

6. De todas las sesiones se levantará Acta por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, que habrá de ser sometida a la aprobación de la Asamblea en la misma reunión o en la inmediata siguiente. En el Acta deberán constar, con la debida claridad y precisión, todos los acuerdos adoptados.

Artículo 23º.- Consejo Rector

1. El Consejo Rector es el órgano permanente de gobierno y administración de la Junta de Compensación, al que corresponden todas las facultades que no estén expresamente reservadas a la Asamblea por los presentes Estatutos.

2. Son funciones específicas del Consejo Rector:

- a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- b) Administrar los fondos de la Junta de Compensación, abriendo y manteniendo cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, ingresando y retirando fondos de ellos a su conveniencia; hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada.
- c) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos de administración, ya sean civiles, mercantiles o administrativos.
- d) Realizar operaciones de cualquier clase, con la Hacienda Pública, Bancos, de carácter oficial o privados, Cajas de Ahorro, Entidades Financieras, Sociedades y particulares.
- e) Proponer a la Asamblea General los presupuestos y las derramas extraordinarias que sean necesarias.
- f) Establecer la forma y plazos en que, una vez aprobado el presupuesto anual y, en su caso, las derramas extraordinarias, han de satisfacerse las respectivas aportaciones, pudiendo proceder contra el socio o socios morosos para hacer efectivo el pago que le corresponda.
- g) Solicitar de los órganos urbanísticos competentes el ejercicio de las potestades públicas, en beneficio de los intereses de la Junta, para proceder a la expropiación de las fincas cuyos propietarios no se integren en la Junta de Compensación; percibir, en vía de apremio, las cantidades adeudadas por los socios, o expropiar sus derechos en favor de la Junta, por incumplimiento de sus obligaciones y cargas.
- h) Proponer a la Asamblea General el Presupuesto anual y formalizar la Memoria y Cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometida a aquélla.
- i) Nombrar al personal de la Junta de Compensación
- j) Cuantas otras facultades le sean delegadas por la Asamblea General de entre las asignadas como competencia de ésta. No podrá delegarse la aprobación del Presupuesto ni la Censura de Cuentas.
- k) Cuantas sean precisas para la gestión común y no estén atribuidas expresamente al Consejo Rector o a la Asamblea General



Ordinaria.

3. Con carácter excepcional y previa justificación de las razones que lo motivan, podrá el Consejo Rector, por acuerdo de las dos terceras partes de los miembros de derecho del mismo, acordar gastos hasta un 10 por 100 en exceso sobre los presupuestos aprobados. Este acuerdo habrá de someterse a ratificación por la Asamblea General en la primera reunión que tenga lugar.

Artículo 24º.- Composición y funcionamiento del Consejo Rector

1. El Consejo Rector se compone de nueve miembros: Presidente, dos Vicepresidentes, Secretario y cinco vocales. Su designación corresponde a la Asamblea General.

Los propietarios minoritarios, entendiéndose por tales los que, agrupados, no alcancen el 50% de las cuotas de participación, tendrán derecho a la designación de un vocal. Si a estos efectos se formaran diversos grupos de propietarios minoritarios, la facultad de designación corresponderá al integrado por mayor número de propietarios, sin consideración de su cuota de participación.

Para el supuesto de incorporación de empresa o empresas urbanizadoras la composición del Consejo se ampliará en una Vocalía más, cuya designación corresponderá a aquéllas.

2. Se integrará, además, en el Consejo, con voz y sin voto, un representante del Municipio designado por éste.

3. El nombramiento de los miembros del Consejo Rector se efectuará por la Asamblea General para un periodo de dos años, pudiendo procederse a su reelección por periodos iguales en virtud de acuerdo expreso aquélla.

4. En caso de fallecimiento o renuncia de uno o más miembros del Consejo Rector, el mismo Consejo podrá designar a quienes hayan de sustituirlos hasta su renovación reglamentaria.

5. El Consejo Rector se reunirá a iniciativa del Presidente o cuando lo soliciten cuatro de sus miembros, debiendo expresar la convocatoria, que deberá notificarse por carta certificada con cinco días de antelación, el lugar, día y hora de la sesión y los asuntos a tratar.

6. Todos los cargos del Consejo Rector serán gratuitos y no será indispensable la cualidad de socio para ostentarlos.

7. Se requerirá la presencia, por sí o mediante representación conferida por escrito para cada sesión, de cinco de sus miembros para la válida constitución del Consejo, adoptándose sus acuerdos por mayoría de los miembros presentes o representados. En caso de empate, el Presidente tendrá voto dirimente. De todas las reuniones del Consejo se levantará acta firmada por el Secretario con el visto bueno del Presidente.

8. El Consejo podrá delegar en una Comisión Delegada determinadas funciones, salvo la referente a la elaboración de los presupuestos, por acuerdo de dos terceras partes de sus miembros de derecho. En el propio acuerdo se establecerá la composición de la Comisión, con designación de los miembros del Consejo que la compondrán, y su régimen de funcionamiento.

Artículo 25º.- Presidente, Vicepresidente y Secretario

1. El Presidente es el representante legal de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.

2. Corresponde al Presidente convocar, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector; fijar el orden del día y dirigir sus deliberaciones. Le corresponde, asimismo, ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector, y ejercer cuantas funciones le sean delegadas por los mismos.

3. Los vicepresidentes sustituirán al presidente en los casos de vacante, ausencia, delegación o enfermedad. La primera suplencia, corresponderá al vicepresidente de mayor edad, alternándose a partir de ese momento para cada ocasión que se requiera.

4. El Secretario, que tendrá derecho de voto, es el fedatario de la Junta. Tendrá a su cargo el levantamiento y custodia de las actas de la Asamblea y del Consejo Rector, y expedirá las certificaciones de las mismas que le sean requeridas, con el visto bueno del Presidente.

Le corresponderá igualmente la llevanza del Libro de Registro de miembros de la Junta y la notificación a éstos de los acuerdos de la Asamblea General y, en caso de especial entidad o trascendencia, de los del Consejo Rector. Deberá notificar también a la Administración actuante los acuerdos que deban surtir efecto ante ella.

Artículo 26º.- Gerente

1. El Gerente, cargo de facultativa creación por el Consejo Rector, será designado y, en su caso, removido por éste.

2. Serán funciones del Gerente:

- a) Asistir a las sesiones del Consejo Rector, con voz, pero sin voto.
- b) Ejercer la jefatura del personal administrativo, organizando los servicios de la Junta para la mejor gestión de los intereses comunes.
- c) Ejercer las demás funciones que le delegue el Consejo Rector.

3. El cargo de Gerente será retribuido en la forma y cuantía que establezca el Consejo Rector.

4. Las funciones gerenciales señaladas en el número 2 pueden encomendarse a alguno de los miembros del Consejo Rector, en cuyo caso se establecerá al propio tiempo la forma y cuantía de su retribución.

CAPÍTULO IV **RÉGIMEN ECONÓMICO Y JURÍDICO DE LA JUNTA**

Artículo 27º.- Patrimonio

El Patrimonio de la Junta de Compensación estará integrado por los bienes y derechos que, por cualquier título, se adquieran por la misma.

Artículo 28º.- Ingresos y gastos

1. Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- a) Las aportaciones iniciales de los socios.
- b) Las cantidades satisfechas por los socios con carácter ordinario y extraordinario.
- c) Las subvenciones, créditos, donaciones, etc. que se obtengan.
- d) Los productos de las enajenaciones de bienes del patrimonio de la Junta de Compensación.
- e) Las rentas y productos de su patrimonio.
- f) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras Entidades y Organismos para la realización de fines urbanísticos.
- g) Las cantidades que, en su caso, se perciban por la ejecución subsidiaria de obras de descontaminación de terrenos, conforme a lo previsto en la Base Tercera.

2. Serán gastos de la Junta de Compensación los de:

- a) Promoción de la actuación urbanística, incluyendo los gastos de desarrollo del sistema de compensación.
- b) Ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación, incluyendo las indemnizaciones por demolición de elementos materiales o extinción de derechos incompatibles con la ejecución del planeamiento.
- c) Abono de honorarios profesionales por los planes y proyectos necesarios para la actuación urbanística y por los servicios de consultoría y asesoramiento.
- d) Retribuciones al Gerente y al personal que contrate la Junta para tareas administrativas, de vigilancia, de limpieza, etc.
- d) Indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos, cuando la Junta fuere beneficiaria de la expropiación.
- e) Cuantos vengán exigidos por los actos y contratos realizados para el cumplimiento del objeto social de la Junta de Compensación.

Artículo 29º.- Aportaciones de los Socios

1. Señaladas por la Asamblea General las aportaciones que, con carácter ordinario o extraordinario, deben efectuar los socios, el Consejo Rector definirá la forma y condiciones de pago de las mismas. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas de participación asignadas a cada miembro.

2. Salvo que por el Consejo Rector se acuerde otro modo, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros se realizará mediante ingreso o transferencia a la cuenta bancaria abierta a nombre de la Junta, dentro del mes siguiente a la fecha de notificación del acuerdo del Consejo Rector acordando el pago. Transcurrido dicho plazo, el socio moroso incurrirá en un recargo del diez por ciento de la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad adeudada en el plazo de quince días siguientes al requerimiento que, al efecto, se le practique por el Consejo Rector.

3. Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago de la cantidad adeudada con el expresado recargo, el Consejo Rector exigirá el cobro de la totalidad de la deuda por la vía de apremio, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario del Consejo Rector, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación de descubierto, que tendrá eficacia ejecutiva. El importe del descubierto, integrado por





la deuda inicial más el recargo, devengará intereses de demora desde la expedición de la certificación correspondiente, al tipo que resulte de incrementar cinco puntos porcentuales el interés legal del dinero.

También podrá la Junta instar del Ayuntamiento la expropiación de los derechos del miembro moroso conforme al artículo 87.3 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears.

Artículo 30º.- Ejecutividad de los actos y acuerdos de la Junta

1. Los actos y acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación serán ejecutivos, salvo aquellos que precisen aprobación ulterior de la Administración urbanística.
2. Todos los socios, incluso los ausentes y los disidentes, quedan sometidos a los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de Gobierno de la Junta, dentro de sus respectivas atribuciones.
3. Contra los acuerdos de la Asamblea General los interesados podrán interponer recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Ciutadella de Menorca en el plazo de un mes. Contra los acuerdos del Consejo Rector podrá interponerse recurso interno ante la Asamblea General en el mismo plazo.
4. Carecerán de legitimación para impugnar los acuerdos los miembros que, por sí o representados, hubieran votado a favor de aquéllos, salvo que la impugnación se fundamente en hechos o circunstancias que no hubiera podido conocer el impugnante al tiempo de la votación.
5. La interposición de recursos no suspenderá la ejecutividad de los acuerdos impugnados, salvo que el órgano que deba resolverlo la acuerde con arreglo a la Ley 39/2015, de 1 de octubre.
6. Los socios de la Junta no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión frente a resoluciones de la Junta de Compensación, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquéllos. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de obras de urbanización que sean conformes con el Plan que se ejecuten.

CAPÍTULO V DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 31º.- Disolución y liquidación

1. La Junta de Compensación se disolverá, tras el cumplimiento de los fines que motivaron su constitución, mediante acuerdo de la Asamblea General, adoptado por el voto favorable de miembros que representen el porcentaje de participación señalado en el artículo 22.3, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias a que hubiere lugar.
2. El acuerdo de disolución requerirá la aprobación de la Administración actuante, no procediendo ésta mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estuvieran pendientes.
3. El Consejo Rector estará facultado, con las limitaciones que la Asamblea General acuerde, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.
4. En la liquidación de la Junta, los miembros participarán en proporción a sus respectivas cuotas.

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 35 DEL PGOU DE CIUTADELLA DE MENORCA (DESIGNADA COMO UNIDAD DE ACTUACIÓN CARRETERA A CAP D'ARTRUTX 1 EN EL POD DE LA REVISIÓN DEL PGOU EN TRAMITACIÓN)

I. DISPOSICIONES GENERALES

BASE PRIMERA.- Objeto y ámbito territorial

Las presentes Bases establecen los criterios por los que se ha de regir la actividad de la Junta de Compensación a constituir para la ejecución de la UA 35 del PGOU de Ciutadella de Menorca, en lo referente a las operaciones redistributivas de los beneficios y cargas derivadas de



dicho Plan y ejecución de la obra urbanizadora, bajo la fiscalización y control del Ayuntamiento de Ciutadella de Menorca.

BASE SEGUNDA.- Actuaciones que comprende

La actuación urbanística por compensación comprenderá:

- a) La expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación en los plazos y condiciones legalmente establecidos, así como de aquellos miembros que incumplan las obligaciones y cargas impuestas por la Ley y por el planeamiento aplicable a las presentes Bases de Actuación. En todos los casos, la expropiación será realizada por el Ayuntamiento de Ciutadella de Menorca en favor de la Junta de Compensación, la cual tendrá la condición jurídica de beneficiaria.
- b) La transmisión gratuita al Municipio de Ciutadella de Menorca de conformidad con lo dispuesto en la legislación aplicable, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria.
- c) La ejecución y cesión de las obras e instalaciones de urbanización, según el planeamiento aplicable y el proyecto de urbanización que lo desarrolle; así como, en su caso, la realización de las obras de edificación que se determinen.
- d) La distribución de los terrenos susceptibles de aprovechamiento lucrativo entre los propietarios, en proporción a sus cuotas de participación y conforme a los principios de redistribución de la legislación urbanística aplicable.
- e) Tanto la transmisión de los terrenos de cesión obligatoria como la distribución entre los propietarios de los terrenos con aprovechamiento lucrativo en proporción a sus respectivas aportaciones se llevará a cabo mediante la aprobación del proyecto de reparcelación correspondiente.

BASE TERCERA.- Participación en los gastos

Los gastos que se derivan de la actuación urbanística descrita en la Base anterior serán satisfechos por los miembros de la Junta de Compensación en proporción a sus respectivas cuotas de participación, fijadas de conformidad con lo dispuesto por el art. 16 de los Estatutos. El Ayuntamiento de Ciutadella de Menorca no participará en dichos gastos.

Los gastos de urbanización comprenden los que se especifican en los arts. 76 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears y 98 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Cuando para la ejecución de las obras de urbanización se precise que con carácter previo o simultáneo se realicen obras de descontaminación y adecuación de terrenos exigidas por la legislación sectorial sobre suelos contaminados y los obligados a ellas no las acometieran, dificultando o impidiendo el desarrollo de la unidad de actuación, el Ayuntamiento podrá requerir a la Junta de Compensación para que, en ejecución subsidiaria, las lleve a cabo junto a las obras de urbanización, repercutiendo su importe a los titulares de los suelos contaminados. A tal efecto la Junta de Compensación comunicará al Ayuntamiento, para su aprobación, el presupuesto específico de dichas obras, que será notificado a los interesados para trámite de audiencia antes de su aprobación.

BASE CUARTA.- Edificación de la unidad de actuación

No podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas sino a partir del momento en que se haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia municipal, una vez que los terrenos objeto de la actividad urbanizadora hayan adquirido la condición legal de solar o se proceda a la urbanización y edificación simultáneas, en la forma legalmente dispuesta.

II.

CRITERIOS DE VALORACIÓN DE FINCAS, DERECHOS Y OTROS ELEMENTOS AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

BASE QUINTA.- Criterios para valorar las fincas aportadas

1. El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas situadas dentro de la Unidad de Actuación 35 del PGOU de Ciutadella de Menorca, que prevalecerá sobre la consignada en los títulos adquisitivos, con las correcciones que en el artículo 16 de los Estatutos se establecen.
2. La titularidad de los terrenos incluidos en el ámbito de la actuación se acreditará mediante certificación del Registro de la Propiedad o, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición. En caso de falta de inmatriculación, una vez acreditada la titularidad de la finca por cualquier medio admitido en derecho, se procederá a dicha inmatriculación con ocasión de la inscripción registral del proyecto de reparcelación, de conformidad con lo dispuesto por el Real Decreto 1093/ 1997, de 4 de julio.

En principio, las superficies asignadas a cada finca figuran, con carácter provisional, en el Anexo I. Una vez constituida la Junta, la Asamblea General fijará las cuotas de participación correspondientes a las fincas aportadas, que tendrán igualmente carácter provisional hasta la fijación definitiva en el proyecto de reparcelación.



3. En caso de titularidades desconocidas, en ignorado paradero o controvertidas, se estará a lo dispuesto por el artículo 10. 2 y 3 del citado Real Decreto 1093/1997.

4. Las superficies de los bienes de dominio y uso público anteriormente existentes en la unidad de actuación se entenderán sustituidas por las resultantes de la ejecución del Plan; y las afectas a un servicio público que se mantengan íntegramente con la misma afección tras dicha ejecución, no serán tenidas en cuenta en las operaciones de equidistribución.

5. La existencia sobre las fincas aportadas de edificaciones, instalaciones o plantaciones, así como de situaciones jurídico-reales o arrendamientos, no altera el criterio de valoración contenido en el número 1 de la presente Base, debiendo estarse en cuanto a su mantenimiento o extinción, valoración e indemnización a lo establecido en las Bases siguientes.

BASE SEXTA.- Criterios de valoración de derechos reales y personales constituidos sobre las fincas aportadas

1. Las situaciones jurídico-reales existentes sobre las fincas comprendidas en el ámbito de la actuación que no puedan subsistir sobre la finca adjudicada en correspondencia con la aportada que soportará la carga, ni transformarse en crédito con garantía hipotecaria por no darse el supuesto de subrogación real, se extinguirán, debiendo indemnizarse por el propietario respectivo.

2. La valoración de las mencionadas situaciones, a efectos de determinar la indemnización por su extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación reguladoras del justiprecio, subsidiariamente, según las normas del Derecho Administrativo o Civil que regule la institución y, en su defecto por las propias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

3. No obstante lo dispuesto en el número 1 anterior, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales incompatibles con el planteamiento, se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a su cuota de participación.

4. Los arrendamientos existentes sobre las fincas incluidas en el ámbito de la actuación que deban extinguirse por ser incompatibles con la ejecución del planteamiento, se valorarán con arreglo a lo dispuesto por la legislación expropiatoria, debiendo satisfacerse la correspondiente indemnización en concepto igualmente de gasto de urbanización.

5. En los supuestos previstos en los dos números anteriores, las indemnizaciones que resultaran procedentes serán siempre a cargo del propietario de la respectiva finca, si la relación arrendaticia o la servidumbre predial se hubiera constituido con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan General de Ciutadella de Menorca. Esto mismo se aplicará respecto a cualquier indemnización que procediera por situaciones de hecho sobre las parcelas o edificaciones existentes sobre ellas, incluidas en el ámbito de gestión, cuyos propietarios las hubieran tolerado.

BASE SÉPTIMA.- Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que deban derruirse o demolerse

1. Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que deban derruirse o demolerse, serán valoradas independientemente del suelo en el proyecto de reparcelación, con arreglo a los criterios sobre valoración contenidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y legislación expropiatoria, y su importe se satisfará con cargo a dicho proyecto, en concepto de gasto de urbanización, conforme a lo dispuesto por el art. 76.1.b) de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears.

2. Se considerará necesario el derribo cuando sea necesaria la eliminación de los elementos mencionados para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario, o cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

3. El valor de las edificaciones se determinará en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación, de conformidad con la normativa catastral.

BASE OCTAVA.- Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras

1. En el supuesto previsto en el art. 10 de los Estatutos de la Junta de Compensación, la valoración de la aportación de las empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste presupuestado del Proyecto de urbanización o de las partidas que se vayan a ejecutar, conviniéndose con la Junta en el momento de la incorporación si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la Asamblea General.

2. Para la adjudicación de terrenos, la Asamblea General aprobará el convenio con la empresa urbanizadora, por medio del cual se determinará la contrapartida a su aportación, bien mediante un cuadro de equivalencias entre las posibles cifras de inversión y los metros cuadrados de solares correspondientes, determinándose concretamente o por referencia a condiciones de volumen, uso y fase de entrega, bien por remisión a precios de mercado o cualquier otro criterio o elemento de determinación.



3. La participación de la empresa disminuirá la de los miembros de la Junta, a excepción de los disconformes con dicha participación y que actúen en la forma señalada en el número 3 del art. 10 de los Estatutos.

III. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

BASE NOVENA.- Forma de contratación

1. La ejecución de las obras de urbanización, cuya responsabilidad corresponde a la Junta, se llevará a cabo por la empresa o empresas que se determinen por acuerdo de la Asamblea General, conforme a las previsiones contenidas en el PGOU de Ciutadella de Menorca a que se refieren las presentes Bases de Actuación, y del Proyecto de Urbanización en desarrollo del mismo, en el que se detallarán y valorarán todas las obras de urbanización correspondientes a la actuación urbanística. Asimismo, la Asamblea General podrá acordar la convocatoria de un concurso para adjudicar la ejecución de la totalidad o parte de las obras de urbanización.

2. Si a la Junta se hubiera incorporado empresa o empresas urbanizadoras, la ejecución de las obras de urbanización podrá efectuarse total o parcialmente, por éstas, con sujeción a lo establecido en los Estatutos y presentes Bases. También en este supuesto deberá garantizarse el cumplimiento de las circunstancias exigidas en el artículo citado en el número anterior.

BASE DÉCIMA.- Costeamiento de los gastos de urbanización

1. Los gastos de urbanización serán satisfechos por los miembros de la Junta en proporción a sus respectivas cuotas de participación.
2. La distribución de los gastos de urbanización estimados, mediante la fijación individualizada y concreta de las cantidades que corresponda satisfacer a cada miembro, se efectuará en el Proyecto de Reparcelación a que se refieren las presentes Bases y en aplicación de los criterios en ellas establecidos.
3. En cuanto a los eventuales gastos derivados de obras de descontaminación de suelos se estará a lo establecido en la Base Tercera.

IV. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

BASE DECIMOPRIMERA.- Transmisión de terrenos de cesión obligatoria y gratuita y de las obras de urbanización

1. La transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar, por ministerio de la Ley, en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación. No obstante, la Junta de Compensación y, en su nombre, el contratista por ésta designado, podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.
2. Una vez que la Junta de Compensación reciba de la empresa urbanizadora o constructora las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviere prevista en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aplicables, se cederán al Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses, contados desde la citada fecha de recepción definitiva por la Junta.

De conformidad con el artículo 121 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears, la recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al ayuntamiento, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, la conservación y la entrega de las obras.

La recepción de las obras requerirá la presencia de la persona titular de la alcaldía o la persona en quien delegue, asistida por personal facultativo municipal o designado por el ayuntamiento, del facultativo encargado de la dirección de las obras y de la persona o entidad responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, asistida de personal facultativo si lo estima oportuno.

Si las obras se encontraran en buen estado y de acuerdo con los proyectos y las prescripciones previstas, se recibirán mediante la correspondiente acta, comenzando entonces, sin perjuicio de la asunción de la conservación por el municipio o por la entidad responsable, el plazo de garantía, que será de dos años. Durante este plazo, la persona o la entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de todos los defectos y vicios de construcción que sean apreciados, los cuales deberá reparar o subsanar. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, que solo podrá ser cancelada y devuelta al finalizar el año de garantía.

Todo ello, sin perjuicio de la aplicación del régimen sobre los vicios ocultos, de acuerdo con la legislación sobre contratos de las administraciones públicas.



BASE DECIMOSEGUNDA.- Valoración y adjudicación de las fincas edificables resultantes.

Conforme a lo previsto en el artículo 80 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears, el proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios:

- a) El derecho de las personas propietarias será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de delimitación del ámbito de la actuación. No obstante, en los polígonos discontinuos será necesario tener en consideración la ponderación de la localización en la valoración de las fincas, sobre la base de la formulación de la memoria de viabilidad económica.
- b) Los solares resultantes que se adjudicarán se valorarán con criterios objetivos y generales para todo el ámbito de acuerdo con su uso y volumen edificable, y en función de su situación, sus características, el grado de urbanización y el destino de las edificaciones. Con el objeto de garantizar el reparto justo de beneficios y cargas en el proceso de equidistribución, corresponderá actualizar los coeficientes de ponderación en los términos establecidos en el artículo 24.6 de la citada Ley 12/2017, de 29 de diciembre. La actualización, mediante la correspondiente modificación del plan, se tramitará y aprobará conjuntamente con el proyecto de reparcelación.
- c) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de las mismas personas titulares.
- d) Cuando la cuantía escasa de los derechos de algunas personas propietarias no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todas ellas, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a estos propietarios. No obstante, si la cuantía de estos derechos no llega al 15% de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.
- e) Con la finalidad de evitar los proindivisos, tras la exposición pública de la reparcelación y durante un plazo máximo de quince días, las personas interesadas podrán efectuar requerimientos recíprocos para sustituir las cuotas de condominio previstas en el proyecto por indemnizaciones en metálico. El requerimiento se cursará con un acta notarial y ofrecerá simultánea y alternativamente el pago o el cobro de la indemnización en metálico, y se dará un plazo de diez días para que el requerido pueda elegir si paga o cobra a un mismo precio unitario. El pago o la consignación de la indemnización será objeto de garantía financiera con carácter previo a la aprobación del proyecto de reparcelación. Si un propietario no atendiera, en el plazo establecido, un requerimiento formulado debidamente, se entenderá que elige cobrar y la reparcelación se aprobará en consecuencia. El pago de la indemnización se realizará en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo de la reparcelación al adquirente de las cuotas de condominio.
- f) En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre las personas interesadas y se valorarán al precio medio de los solares resultantes.
- g) Las plantaciones, obras, edificaciones, construcciones, instalaciones y mejoras que no se puedan conservar se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará a la persona propietaria interesada, con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización

BASE DECIMOTERCERA.- Momento de la adjudicación

1. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación determinará la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente.
2. Aprobado el Proyecto de Reparcelación, se procederá a expedir la certificación administrativa a que se refiere el art. 6 del Real Decreto 1.093/1997, con el contenido regulado en el art 7 del mismo y 113.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, que podrá protocolizarse notarialmente, constituyendo la misma el título inscribible en el Registro de la Propiedad.

BASE DECIMOCUARTA.- Régimen económico

1. Para el pago de justiprecios, indemnizaciones y gastos de urbanización y conservación y gastos complementarios, los miembros deberán ingresar en la forma que se determine por el Consejo Rector las cantidades que les correspondan satisfacer, dentro del plazo máximo de un mes desde que se efectuare el requerimiento por el mencionado Consejo a dicho efecto, transcurrido el cual, si no se hubiere efectuado el pago, la cantidad adeudada a la Junta sufrirá los recargos previstos en el artículo 29.2 y 3 de los Estatutos, sin perjuicio de las demás consecuencias previstas en los apartados 4 y 5 de esta Base.
2. La Entidad podrá, por acuerdo mayoritario de la Asamblea General, exigir de sus miembros que ingresen en las arcas de la misma, con una antelación de seis meses, las aportaciones necesarias para satisfacer los gastos previsibles para el semestre.
3. La Entidad, por acuerdo del Consejo Rector, podrá ejercitar la vía de apremio para exigir a sus miembros el pago de las cantidades adeudadas, de conformidad con lo dispuesto a tal efecto en los Estatutos de la Junta.
5. También podrá la Junta instar la expropiación, como beneficiaria, de los terrenos pertenecientes a los propietarios que incumplieran las obligaciones y cargas impuestas por la legislación urbanística aplicable, una vez transcurrido el plazo de un mes desde que hubieran sido requeridos por la Junta para el cumplimiento de tales obligaciones y cargas sin haberlo efectuado.



En este supuesto, al justiprecio se restarán los intereses de demora previstos en el apartado 1 y se sumarán las cantidades satisfechas para gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembolsarse las cuotas ordinarias que hayan sido satisfechas, ni los recargos por mora recaídos sobre alguna cuota de urbanización anterior, que quedarán a beneficio de la Junta.

Iniciado el procedimiento expropiatorio, si el propietario afectado solicitara que se dejara sin efecto la expropiación en marcha, deberá satisfacer a la Junta de Compensación los intereses de demora y recargos producidos, y todos los gastos ocasionados por la puesta en marcha y la paralización del procedimiento.

BASE DECIMOQUINTA.- Conservación de la urbanización

1. La conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta hasta que, a instancia de ésta, de conformidad con el art. 121 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears, se produzca la recepción de las obras de urbanización e instalaciones por el Ayuntamiento.

2. Los gastos derivados de la conservación de la urbanización hasta la recepción mencionada en el número anterior se distribuirán entre los miembros de la Junta con arreglo a sus respectivas cuotas de participación.

Los adquirentes de parcelas resultantes quedarán subrogados en esta obligación.

3. En cuanto a la forma y plazo de la recepción de las obras, posibilidad de recepción parcial y comunicación del acta de recepción al Registro de la Propiedad, se estará a lo dispuesto por el citado art.121 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears.

