



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE MAÓ

18951***Estatuts i bases de la Junta de Compensació de la Unitat d'Actuació UA 5 interior d'illa a carrer Vasallo (Exp. CM2113EB0001)***

Mitjançant Resolució d'Alcaldia de data 21.08.2014, s'ha acordat l'aprovació inicial del projecte d'estatuts i bases de la Junta de Compensació de la Unitat d'Actuació UA 5 interior d'illa a carrer Vasallo, del Pla General d'Ordenació Urbana de Maó (aprovat definitivament el 30 de gener de 2012, pel Ple del Consell Insular de Menorca, publicat en el BOIB núm. 20 ext., de data 08-02-2012, i que va entrar en vigor el 25 de febrer de 2012), presentat per la mercantil Privileged System, SL, amb les següents prescripcions, conseqüència de l'entrada en vigor de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears:

1. A la base 1a, s'ha de substituir la referència al "sistema de compensació" per el "sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació".
2. A la base 2a, s'ha de substituir la referència a l'article "99 TRLS 1976 (RD 1346/1976)", per "article 81 (projecte de reparcel·lació) de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl".
3. A les bases 3a, 4a i 13a, s'ha de substituir les referències al "projecte de compensació" per "projecte de reparcel·lació".

El projecte d'estatuts i bases, que es transcriu a continuació, se sotmet a informació pública, durant el termini de 15 dies, comptats a partir de la publicació en el BOIB, als efectes de reclamacions o al·legacions, en compliment del que disposen l'article 84.4 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears (LOUS), i els articles 161.3 i 162 del Reglament de gestió urbanística (RGU) aprovat pel Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost.

Així mateix, d'acord amb el que estableix l'article 59.5 de la Llei de règim jurídic de les administracions públiques i procediment administratiu comú, el present Edicte servirà també de notificació a les persones interessades que siguin desconegudes o de les quals s'ignori el domicili.

Maó, 27 d'octubre de 2014

LA TINENTA D'ALCALDIA D'URBANISME,
ANA LÍA NOVAL GARCÍA

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

«Unitat d'Actuació UA-5 INTERIOR D'ILLA CARRER VASALLO» del Pla General d'Ordenació Urbana de Maó

Títol I

Nom, domicili, objecte i finalitat

Art. 1 Denominació.

1. Amb la denominació de «Junta de Compensació Unitat d'Actuació UA-5 Interior d'Illa Carrer Vasallo» es constituïx una Junta de Compensació de naturalesa administrativa, amb personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins.
2. La Junta de Compensació es regirà pel que disposa la legislació aplicable, i al que es preveu en els presents Estatuts.

Art. 2. Domicili.

1. El domicili de la Junta de Compensació s'estableix al municipi de Sant Lluís, 07710-Camí de Torret, nombre 72, podent designar un altre domicili per a notificacions.
2. Aquest domicili podrà ser traslladat, per acord del Ple, a un altre lloc, donant compte als òrgans urbanístics competents.

Art. 3. Objecte.

L'objecte de la Junta de Compensació consisteix en la gestió i execució de la "Unitat d'Actuació UA-5 Interior d'Illa Carrer Vasallo» prevista en el Pla General d'Ordenació Urbana de Maó.

Art. 4. Finalitat.

1. A més dels establerts per la normativa urbanística, seran finalitats primordials de la Junta de Compensació que s'enuncien a títol indicatiu que no limitatiu, els següents:

- A) Integrar els propietaris dels terrenys compresos en l'àmbit de la Junta de Compensació els quals, mantenint la titularitat dels seus béns i drets, s'unèixen en una acció comuna per a executar el planejament urbanístic i distribuir equitativament les seves càrregues i beneficis, i dur a terme les operacions tècniques, jurídiques i materials en ell previstes, de manera especial les parcel·lacions i reparcel·lacions necessàries, que es practicaran de conformitat amb el que estableix la legislació urbanística, redactant i tramitant el Projecte de Compensació, fins a la seva inscripció en el Registre de la Propietat.
- B) Cedir a l'Administració actuant els terrenys que preceptivament corresponguin.
- C) Redactar projectes d'urbanització i executar les obres en ells previstes, les quals es podran realitzar per adjudicació directa o mitjançant concurs o concurs-subhasta, de conformitat amb el que acordi El Ple, o mitjançant la incorporació d'una empresa urbanitzadora a la Junta de Compensació, exercint en tot cas el control de la seva execució.
- D) Aprovar els Pressupostos per a l'execució de les obres.
- E) Gestionar el cobrament als Junters de les quotes i derrames que procedixin per satisfer els costos de l'urbanització i les indemnitzacions i altres despeses que s'aproven d'acord amb el que establèixen aquests Estatuts.
- F) Formalitzar operacions de crèdit o emetre títols per a l'execució de les obres d'urbanització, amb la garantia dels terrenys d'aprofitament privat, o els específicament assignats a la Junta de Compensació per a tal finalitat.
- G) Sol·licitar, quan sigui procedent, les concessions administratives de serveis públics.
- H) Assumir la gestió i defensa dels interessos comuns dels membres de la Junta de Compensació davant qualsevol autoritat i organismes de l'Administració de l'Estat, Comunitat Autònoma, província o municipi, així com davant dels jutges i tribunals, en tots els seus graus i jurisdiccions i els particulars.
- I) Interessar l'atorgament dels beneficis fiscals urbanístics previstos a les disposicions legals.
- J) Adquirir, posseir, alienar, gravar o exercir qualssevol altres actes de domini o administració dels béns constitutius del patrimoni de la Junta de Compensació.
- K) Emetre títols acreditatius de les quotes de participació que a cadascun dels junters corresponguin en els béns que constitueixen, si escau, el patrimoni de la Junta de Compensació.
- L) Interessar dels Organismes Urbanístics competents l'aprovació dels Projectes de Compensació, Urbanització i altres instruments que siguin necessaris per a l'execució jurídica i material del planejament.
- M) Interessar la inscripció de la Junta de Compensació en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores del Consell Insular de Menorca.
- N) Interessar la inscripció de la Junta de Compensació en el Registre Mercantil de Menorca, per al supòsit que s'emetin obligacions o s'estimi convenient a altres efectes.
- O) Interessar de l'òrgan urbanístic actuant, l'expropiació a favor de la Junta de Compensació del sòl dels propietaris inclosos o adscrits a l'àmbit d'actuació que no s'hagi incorporat o adherit a la Junta o els d'aquells que havent-se incorporat hagin de ser expropiats per incompliment de les seves obligacions.
- P) Concertar i prestar garanties o avals davant els òrgans urbanístics.
- Q) Adjudicar les parcel·les d'aprofitament privat que resultin del Projecte de Compensació entre els membres de la Junta, inclòs en el seu cas, la pròpia Junta, i les cessions de terrenys obligatòries a l'òrgan urbanístic actuant.
- R) Dur a terme la urbanització dels terrenys compresos en l'àmbit de la Unitat d'Actuació, i interessar de l'Administració la recepció de les mateixes.
- S) Exigir el reintegrament de les empreses concessionàries de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua i energia elèctrica, en la part que segons la reglamentació d'aquests serveis no hagin de córrer a càrrec dels usuaris.
- T) En general, l'exercici de tots els drets i activitats que corresponguin segons l'ordenament vigent.

2. En el cas d'haver d'instar l'expropiació de propietaris de la Unitat d'Actuació, l'expropiació forçosa es realitzarà per l'òrgan urbanístic actuant sent beneficiària d'ella la Junta de Compensació; aquests terrenys seran adjudicats proporcionalment entre els components d'aquella que estiguin interessats en la seva adjudicació, llevat que el Plenari acordi mantenir la propietat en el patrimoni comú als efectes que estimi pertinents.

II. Òrgan urbanístic tutelar

Art. 5. Òrgan tutelar. La Junta de Compensació desenvoluparà la seva activitat sota la tutela del Excm. Ajuntament de Maó i, en exercici de les seves funcions, correspon al mateix: Assistir a les reunions de la Junta de Compensació, instruir i assessorar de la política urbanística municipal i advertir, en els supòsits en què la Junta de Compensació pogués incórrer en incompliment de seus deures o en infraccions, de tals



anomalies, tutelant a la Junta quan sigui necessari, així com qualsevol altra funció prevista en la legislació vigent.

III. Objecte

Art. 6 L'objecte del desenvolupament urbanístic és l'execució i consolidació de la «Unitat d'Actuació UA-5 Interior d'Illa Carrer Vasallo» del Pla General d'Ordenació Urbana de Maó.

IV. Durada

Art. 7 *Duració.* La Junta de Compensació tindrà una duració indefinida fins al total compliment dels fins de la mateixa, sense perjudici del que disposa l'article 49 d'aquests Estatuts.

Títol II

Capítol I

Dels junters, incorporació, patrimoni, drets i deures

Art. 8 *Membres de la Junta de Compensació.*

1. La Junta de Compensació es compondrà de les persones físiques o jurídiques propietàries de terrenys inclosos en la «Unitat d'Actuació UA-5 Interior d'Illa Carrer Vasallo», incorporats a aquella en forma reglamentària, així com aquells als quals legalment se'ls reconegui aquest dret.
2. També podran formar part de la Junta de Compensació les Empreses Urbanitzadores que aportin, total o parcialment, els fons necessaris per dur a terme les obres d'urbanització del polígon, en les condicions que siguin aprovades pel Plenari i estaran representats per una sola persona.
3. Un representant de l'Administració actuant.

Art. 9 *Incorporació tardana.*

1. Per acord del 80% dels membres de la Junta de Compensació adoptat en sessió del Ple, es podrà admetre la incorporació de propietaris un cop ja formalitzada l'escriptura pública de constitució de la Junta de Compensació. En aquest cas el nou membre haurà d'ingressar en la Caixa de la Junta de Compensació, i a disposició de la mateixa, la quantitat que els correspongui d'acord amb les despeses ja realitzades i que s'obligui a pagar les previsions per futures etapes, en funció de les quotes respectives.
2. El pagament de la quantitat a què es refereix el paràgraf anterior no podrà ser dispensada en cap cas, ha de incrementar amb l'import de l'interès legal de la mateixa incrementat en 3 punts, calculat des de la data en què han estat meritats els pagaments realitzats pels altres membres.

Art. 10 *Transmissió de la titularitat.* A) La condició de membre de la Junta de Compensació és inherent a la titularitat dels immobles inclosos en l'àmbit d'actuació. En cas de transmetre la propietat per actes inter-vius o mortis-causa, operarà automàticament la subrogació de l'adquirent. Subrogació real en tots els drets i obligacions del transmetent, de conformitat al que disposen aquests Estatuts i en la legislació autonòmica pròpia i subsidiàriament en l'art. 28 del Reglament de Gestió Urbanística.

B) El transmetent i si no l'adquirent, hauran de comunicar al president les circumstàncies personals del nou propietari, així com el seu domicili. Mentre no sigui complert aquest requisit, la Junta de Compensació només reconeixerà com a membre al primitiu propietari.

Art. 11 *Del patrimoni.*

1. Les finques expropiades constitueixen el patrimoni comú immobiliari de la Junta. Les parcel·les resultants seran assignades a la Junta qui podrà disposar lliurement de les mateixes per a atendre els costos d'urbanització i d'existir superàvit en el moment de la seva dissolució es distribuïran, com tot el patrimoni actiu si n'hi ha en la forma prevista en aquests estatuts.

En l'alienació d'aquestes parcel·les resultants ja urbanitzades, es reconeix el dret de tempteig en favor dels membres de la Junta d'acord amb les determinacions del Codi Civil i de ser diversos els interessats es prorratejarà en funció dels drets que té cada un a la Junta de Compensació.

Aquest dret s'ha d'exercir en el termini màxim de seixanta dies, comptats a partir de la recepció de la notificació practicada en forma fefaent.



2. No s'incorporaran, ni sota cap concepte formaran part dels béns de la Junta, els terrenys cedits pels propietaris per al pagament de les seves quotes, per tractar-se d'una dació per pagament. De la mateixa manera no formaran part del patrimoni de la Junta de Compensació, les quantitats satisfetes per cobrir les derrames o quotes pels membres de la Junta de Compensació, per atendre el pagament de les obres d'urbanització o la seva conservació, no podent integrar sota cap concepte al patrimoni, donada la seva vinculació específica, per atendre les obligacions de la Junta amb l'Administració, ja més ja que la Junta de Compensació és tan sols fiduciària, i instrument de gestió.

Capítol II

De la Constitució de la Junta de Compensació

Art. 12 *Acte de Constitució.* Una vegada aprovades definitivament per l'Excm. Ajuntament de Maó dels Estatuts i les Bases d'Actuació es procedirà a la constitució de la Junta de Compensació que es realitzarà en Escripura Pública.

Art. 13 *Convocatòria.*

1. Els propietaris promotors de la Junta convocaran a tots els propietaris inclosos dins l'àmbit de la «Unitat d'Actuació UA-5 Interior d'Illa Carrer Vasallo» al Plenari Constituent.

La convocatòria es realitzarà per carta certificada o burofax, remesa, amb una avanç de set dies hàbils, si més no, a la data en què s'hagi de celebrar.

2. La convocatòria assenyalà lloc, dia i hora de la reunió amb indicació que el Ple Constituent haurà de resoldre la constitució de la Junta de Compensació.

Art. 14 *Constitució.* 1. El Ple Constituent quedarà vàlidament constituït, quan concorrin a ella propietari o propietaris que representin, almenys el 60% de les quotes definides en el article 17 d'aquests Estatuts.

Art. 15 *Adopció d'acords.* 1. El Ple Constituent, acordarà la constitució de la Junta de Compensació; designarà les persones que han d'ocupar els càrrecs de President, Vicepresident i Secretari en la Junta de Compensació; llevat que trobant-se reunits la totalitat dels propietaris decideixin constituir-se i adoptar els acords que siguin procedents.

2. Els acords s'adoptaran per majoria simple de les quotes dels membres de la Junta, computats en la forma que estableix l'article 17 dels Estatuts.

Art. 16 *Acta de Sessió de Constitució.* 1. El Secretari aixecarà acta del Ple Constituent en què s'acordi la constitució de la Junta de Compensació, que haurà de ser aprovada en la mateixa reunió, sent signada també pel president.

2. A l'acta es farà constar:

- A) Nom, cognoms, i domicilis dels propietaris i representants, amb indicació de les seves respectives quotes i títols de propietat.
- B) Acords presos.
- C) Constitució de la Junta de Compensació.

3. Del contingut de l'acta es lliurarà certificació per a la seva incorporació en l'escriptura pública de constitució de la Junta de Compensació la qual s'ha d'efectuar en la forma que preveu la legislació autonòmica pròpia i subsidiàriament en el Reglament de Gestió Urbanística.

Capítol III

Dels drets i obligacions dels membres de la Junta de Compensació

Art. 17 *Quotes socials.* 1. La participació dels membres de la Junta de Compensació en els drets i obligacions comuns vindran definits per la quota o percentatge que sobre el total a cada un correspongui.

2. Per fixar les respectives quotes s'atendrà a la superfície de les finques aportades fiduciàriament a la Junta de Compensació per cadascun dels propietaris integrats en la mateixa, en relació amb la superfície de la totalitat del polígon.

3. La propietat s'acreditarà per mitjà de certificació registral, i si no, mitjançant testimoni notarial del títol d'adquisició o qualsevol altre mitjà que acrediti aquest.

4. Quan la superfície acreditada en els últims títols no coincideixi amb la realitat física, es determinaran les respectives quotes d'acord a l'establert a l'efecte en el article 103.3 del Reglament de Gestió Urbanística.

5. Si els terrenys estiguessin gravats amb alguna càrrega real, el propietari afectat haurà de compartir amb el titular del dret real la quota atribuïda. En el supòsit de no declarar-se alguna càrrega, o que les declaracions no s'ajustin a la realitat, els perjudicis que es puguin resultar



en el moment de la equidistribució seran a càrrec del propietari que hagi comès l'omissió, deduïnt del valor de la finca de resultat que li corresponguin.

6. El valor dels altres béns i drets diferents al sòl afectats pel Projecte de Compensació; no influirà en el coeficient de participació dels membres i es satisfaran amb càrrec al Projecte d'Urbanització.

7. En el supòsit de la incorporació a la Junta de Compensació d'Empreses urbanitzadores, en el moment de la integració d'aquestes, es procedirà al reajustament de les participacions percentuals dels membres, assignant-se la quota corresponent a l'Empresa Urbanitzadora incorporada en funció del valor dels terrenys i la previsió de costos de la urbanització del polígon.

Art. 18 Terrenys amb gravamen real. En el cas que alguna de les finques pertanyi en nua propietat a una persona i qualsevol altre dret real limitatiu del domini a una altra, correspondrà al propietari la qualitat de membre de la Junta de Compensació, sense perjudici que el titular del dret real percebi el rendiment econòmic que constitueixi el contingut.

Art. 19 Drets dels membres. Seran drets dels membres de la Junta de Compensació:

- A) Exercir les seves facultats dominicals sobre els terrenys de la seva propietat, i les respectives quotes que els hagin estat fixades pel Plenari, en funció de les seves aportacions, i de la quota de Patrimoni comuna si escau sense més limitacions que les establertes en les lleis, en el planejament urbanístic i en aquests Estatuts.
- B) Concórrer personalment o mitjançant representant degudament acreditat, a les reunions del Ple i intervenir en l'adopció d'acords, proporcionalment a les seves quotes respectives.
- C) Participar, com a elector o candidat en la designació del President, Vice-president i Secretari.
- D) Alienar, gravar o realitzar qualsevol altre acte de disposició, amb les limitacions de l'article 10 dels Estatuts, dels terrenys de la seva propietat o de les seves quotes respectives, quedant subrogat l'adquirent, en cas de venda, en els drets i obligacions del venedor dintre de la Junta de Compensació.
- E) Adquirir la titularitat individual o en copropietat de la parcel·la o parcel·les que els siguin adjudicades en via de reparcel·lació proporcionalment a les seves quotes respectives.
- F) Impugnar els acords i resolucions de la Junta de Compensació, en la forma i amb els requisits que estableix l'article 46 d'aquests Estatuts.
- G) Ser informats en tot moment de l'actuació de la Junta de Compensació.
- H) Percebre el moment de la liquidació definitiva i en proporció a les seves respectives quotes, la part de patrimoni de la Junta de Compensació que els hi correspongui.
- I) Presentar propostes i suggeriments.
- J) Satisfer les quotes d'urbanització totalment o parcialment mitjançant cessió a la Junta de part del seu terreny o quota en la proporció establerta en les Bases d'Actuació, o en aquella altra valoració de tipus general que la Junta pugui acordar per unanimitat.
- K) Els altres drets que els correspongui, d'acord amb el que disposen els presents Estatuts i en les disposicions legals aplicables.

Art. 20 Obligacions dels membres. 1. Els membres de la Junta de Compensació estan obligats a:

- A) Observar les prescripcions del planejament urbanístic vigent.
- B) Facilitar a la Junta de Compensació, en el termini d'un mes, a partir de la data de la seva incorporació a la mateixa, els documents acreditatius de la seva titularitat a què es refereix l'article 17.3 anterior, i si els terrenys estiguessin gravats haurà d'acompanyar relació amb els noms i domicilis dels titulars dels drets reals, amb expressió de la naturalesa i quantia de les càrregues, gravàmens, així com la relació nominal d'arrendataris o ocupants, acompanyant els contractes o documentació existent. En tot cas, la Junta de Compensació, interessarà del Registre de la Propietat la pràctica de l'anotació pertinent.
- C) Complir fidelment els acords adoptats pel Plenari i acatar l'autoritat dels seus representants, sens perjudici dels recursos que siguin procedents.
- D) Determinar, en el moment de la seva incorporació a la Junta de Compensació, un domicili a efectes de notificacions, i es reputarà bé practicada qualsevol notificació que al citat domicili es dirigeixi.
- E) Satisfer puntualment les quantitats necessàries per atendre les despeses ordinàries i extraordinàries de la Junta de Compensació, a la qual cosa es fixarà pel Ple, la quantia corresponent a cada membre, en funció de la quota que li hagués estat atribuïda.
- F) Abonar les quantitats que els corresponguin per a l'execució de les obres d'urbanització.
- G) Regularitzar la titularitat dominical i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta de Compensació.
- H) Atorgar els documents necessaris per formalitzar les cessions d'espais lliures, vials, zones verdes, públiques, etc., resultant del planejament urbanístic i en el Projecte de Compensació.
- I) Designar, en els supòsits de copropietat, una persona que representi als cotitulars en l'exercici dels drets i compliment de les obligacions previstes en aquests Estatuts, sense perjudici de la responsabilitat solidària d'aquells, verificant aquesta designació -en cas de no existir acord entre els interessats- el President, a favor necessàriament d'un dels copropietaris, podent representar cada copropietari la seva part proporcional del seu dret de propietat.
- J) Notificar a la Junta de Compensació qualsevol variació, modificació, alteració, o limitació que pugui afectar la seva propietat, o als





seus drets i obligacions amb la Junta de Compensació.

K) Permetre l'ocupació de la seva propietat per a l'execució de les obres de urbanització, dipòsit de materials, i instal·lacions complementàries.

L) Els altres que es deriven dels Estatuts, plans i projectes aprovats, Lleis i Reglaments.

2. L'incompliment de deures amb l'abast definit en les Bases adjuntes, legítima a la Junta per promoure l'expropiació.

Títol III Dels Òrgans de Govern

Art. 21 Òrgan de Govern i Administració. El Govern s'efectuarà pel Ple i pel seu President. La gestió i administració de la Junta de Compensació pels òrgans que a aquest efecte siguin designats per l'Òrgan de Govern.

Capítol I Del Ple

Art. 22 Naturalesa. El Ple és l'òrgan deliberant suprem de la Junta de Compensació a què corresponen les facultats de govern i direcció amb caràcter sobirà, i està compost per tots els membres, i el representant de l'Administració actuant, que decidiran en els assumptes propis de seva competència, quedant obligats al compliment dels seus acords tots els membres, inclosos els dissidents i els absents, sense perjudici de les accions legals que puguin exercitar.

Art. 23 Classes de Ple. Els Plens podran ser ordinaris i extraordinaris.

Art. 24 El Ple Ordinari. 1. El Ple Ordinari es reunirà com a mínim un cop l'any, dins del primer trimestre en el dia, lloc i hora que determini el President, per tal d'aprovar la gestió en comú i, si escau, la memòria i comptes de l'exercici anterior, i el pressupost per a l'exercici econòmic següent, acordant el cobrament de les quotes o derrames corresponents per cobrir-lo.

Art. 25 El Ple General Extraordinari. 1. El Ple Extraordinari es reunirà quan ho estimi oportú el President, o quan ho sol·licitin per escrit els membres que representin almenys el 25% de les quotes definides a l'article 17 d'aquests Estatuts, havent d'expressar en la sol·licitud els assumptes a tractar. En aquest últim supòsit el Ple s'ha de celebrar dins dels següents 30 dies naturals des de la presentació de la sol·licitud a la Secretaria de la Junta de Compensació. Si el president no la convoqués en el termini assenyalat, els sol·licitants podran dirigir-se al Excm. Ajuntament de Maó perquè aquest la cursi.

2. Seran atribucions del Ple:

- A) Aprovació de la memòria d'actuació.
- B) Aprovació dels comptes i balanços de l'exercici anterior.
- C) Aprovació del Programa d'actuació de l'exercici següent.
- D) La modificació dels Estatuts, sense perjudici de la seva aprovació posterior.
- I) La imposició de les derrames extraordinàries per atendre despeses no previstes en el pressupost anual o amortitzar el dèficit temporal d'aquest.
- F) Disposar el cessament del president o secretari, i el nomenament dels qui hagin de substituir-los, fins a la immediata renovació reglamentària.
- G) Determinar la prioritat en l'execució de les obres d'urbanització i edificació, dins de les previsions del Pla d'Etapes.
- H) Acordar la constitució de les garanties que hagin estat exigides pels òrgans urbanístics per assegurar les obligacions contraïdes per la Junta de Compensació.
- I) Acordar la formalització de crèdits per realitzar les obres d'urbanització, fins i tot amb garantia hipotecària dels terrenys afectats.
- J) Resoldre la incorporació d'Empreses urbanitzadores.
- K) Sol·licitar la concessió administrativa de serveis públics quan sigui procedent.
- L) Acordar la dissolució de la Junta de Compensació d'acord amb el que preveu el Títol V d'aquests Estatuts.
- M) Acordar la venda, cessió, permuta o gravamen dels béns patrimoni de la Junta.
- N) Acordar la retribució en el seu cas, del president o secretari.
- O) Encomanar i aprovar el Projecte de Compensació i per tant la reparcel·lació, el d'urbanització i tramitar la seva aprovació administrativa.
- P) Quantes siguin necessàries per a la gestió comuna.

3. Només podran ser considerats i resolts els assumptes enumerats en la convocatòria, sense que siguin vàlids els acords adoptats sobre altres matèries, llevat del que disposa l'article 28.4.

Art. 26 Dret d'Assistència.



Podran assistir a les sessions del Ple les persones físiques, els representants de les persones jurídiques en qui concorrin la qualitat de membre de la Junta de Compensació, amb les limitacions i requisits establerts en aquests Estatuts, així com el representant de l'Administració.

Igualment podran assistir per a aspectes informatius que puguin interessar, els tècnics i assessors de qualsevol tipus que consideri convenient el president de la Junta que, en aquest cas, intervindran amb veu però sense vot.

Art. 27 *Convocatòria.*

1. Les reunions del Ple, Ordinari o Extraordinari, seran convocades pel President o el Secretari de la Junta de Compensació per correu certificat amb justificat de recepció, burofax, o qualsevol altre mitjà del que existeixi constància, als membres de la Junta, amb antelació com a mínim a vuit dies naturals a la data en què hagin de celebrar.
2. La convocatòria assenyalara lloc, dia i hora de la reunió, així com els assumptes que s'han de sotmetre a coneixement i resolució del Ple.
3. La convocatòria del Ple Ordinari expressarà el lloc en què estarà a disposició dels membres, en hores hàbils d'oficina i fins al dia anterior a la reunió, la memòria i comptes de l'exercici anterior, i el pressupost per a l'exercici econòmic següent.

Art. 28 *Constitució.*

1. El Ple quedarà vàlidament constituït en primera convocatòria quan concorrin a ella per si o per representació, membres de la Junta de Compensació, que representin almenys el 75% de les quotes definides a l'article 17 d'aquests Estatuts.
2. Transcorreguda una hora sense arribar al quòrum indicat, s'entendrà vàlidament constituït el Ple, en segona convocatòria, qualsevol que sigui el nombre dels assistents.
3. Els membres podran designar, per escrit i per a cada reunió, a altres persones que els representin en el Ple.
4. Si, trobant-se presents o representats la totalitat dels membres, i el representant de l'Administració i per unanimitat acorden celebrar el Ple, quedarà aquesta vàlidament constituït sense necessitat de prèvia convocatòria.

Art. 29 *Règim de sessions.*

1. El President -o qui reglamentàriament el substitueixi- presidirà el Ple, dirigirà els debats i declararà els assumptes suficientment considerats, passant a la votació si procedís.
2. Els acords s'adoptaran per majoria de quotes presents o representades, llevat que per raó de la matèria tinguin fixats, bé per disposicions legals o bé per aquests Estatuts un quòrum específic, en aquest cas es regularan per aquest. Les participacions es computaran en la forma assenyalada per l'article 17 d'aquests Estatuts. En cas d'empat, el vot del President tindrà qualitat diriment.

Els acords de modificació dels Estatuts de la Junta de Compensació, designació i cessament del President i Secretari, assenyalament de quotes i rectificació d'aquestes, formalització d'operacions de crèdit o emissió de títols de deute, requeriran en tot cas el vot favorable del 80 per cent dels junteros.

Els acords del Ple seran immediatament executius, sempre que hagin estat adoptats d'acord amb el previst en aquests Estatuts, i sense perjudici de les accions administratives i, si escau, jurisdiccionals pertinents.

Art. 30 *Reajustament de quotes.*

Si a conseqüència de la incorporació d'Empreses urbanitzadores, o per virtut d'aportacions en terrenys o expropiacions que hagin hagut de fer, o després de practicada la compensació i com a resultat de les compensacions que s'acordin, quedessin modificades les participacions inicialment establertes, es fixaran pel Ple les noves quotes que corresponguin, previ acord aprovatori de l'Òrgan Urbanístic de control a què es refereix l'article 5 d'aquests Estatuts, a la quantia haurà de referir-se en cada moment l'exercici dels drets i el compliment de les obligacions dels membres de la Junta de Compensació.

Art. 31 *Actes i Certificacions.* 1. De cada reunió del Ple s'aixecarà acta, que haurà de ser aprovada en la mateixa reunió i en la qual es farà constar, clara i suficientment els acords adoptats i el resultat de les votacions celebrades, comunicant-la als membres de la Junta.

2. Aquestes actes figuraran en el llibre corresponent o en folis numerats correlativament o amb mitjans informàtics constatables, i seran signades pel President i el Secretari de la Junta de Compensació i dos membres assistents a la pròpia Assemblea.

3. A requeriment dels membres o dels organismes urbanístics, haurà, el Secretari, amb el vistiplau del President, expedir certificacions del



contingut del Llibre d'Actes.

Capítol II

Del President, del Vicepresident i del Secretari

Art. 32 *President Vicepresident i Secretari.*

El President i Vicepresident seran designats pel Ple entre els qui ostentin la qualitat de membres de la Junta de Compensació, podent exercir els seus càrrecs mitjançant representant. El Secretari podrà ser persona que tingui acreditada competència en matèria jurídica en aquest cas pot ser retribuït.

Art. 33 *Durada del càrrec.*

1. El nomenament del President, Vicepresident i Secretari, tindrà una durada de tres anys, podent procedir a la seva reelecció per períodes iguals, en virtut d'acord exprés del Ple.
2. En cas de mort o renúncia del President, Vicepresident o Secretari, el Ple pot designar qui hagi de substituir-los fins a la renovació immediata de la composició d'aquell.
3. Si el Ple acordés el cessament d'un o altre representant, en la mateixa sessió en què així ho decideixi haurà d'acordar el nomenament de la persona o persones que hagin de substituir-los fins a la renovació immediata del mateix.

Art. 34. *Competència.*

Són els responsables de l'execució dels acords del Ple, i com a tals, li correspon al President les més àmplies facultats de gestió i representació dels interessos comuns de la Junta de Compensació, i, en aquells casos que la urgència obligués a adoptar una resolució prèvia a la celebració del Ple sotmetre al coneixement i ratificació de la mateixa aquests assumptes.

Art. 35 *Funcions.* 1. Seran funcions del President.

- A) Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions del Ple, dirigir les deliberacions i decidir els empats amb vot de qualitat.
- B) Ostentar la representació judicial i extrajudicial de la Junta de Compensació i dels seus òrgans de govern, podent atorgar poders a favor d'advocats i procuradors per a l'exercici d'aquesta representació judicial i extrajudicial.
- C) Autoritzar les Actes del Ple, les certificacions que s'expedeixin i quants documents ho requereixin.
- D) En la forma que el Ple determini, obrir, seguir i cancel·lar a nom de la Junta de Compensació comptes corrents, i d'estalvi en tota classe de Bancs o institucions de crèdit i d'Estalvi, disposar d'aquests comptes, si bé per a això precisarà la concurrència d'una altra signatura d'un de dos membres que designi la Junta de Compensació a aquest efecte, conjuntament amb la seva, signar la correspondència, rebuts i resguards, lliurar, endossar i descomptar efectes mercantils, protestar per falta de acceptació de pagament de lletres de canvi, i en general, desenvolupar totes les operacions usals de banca exigides, per l'activitat de la Junta de Compensació.
- E) Exercir i fer complir els acords del Ple.
- F) Quantes siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades pel Ple i específicament, tindrà les següents funcions:
- a) Administrar els fons de la Junta de Compensació formalitzant la memòria i comptes corresponents a cada exercici econòmic que han de ser sotmeses a Ple.
 - b) Executar els acords del Ple.
 - c) Proposar al Ple el pressupost anual d'ingressos i despeses, i aplicar-lo en la mesura corresponent.
 - d) Autoritzar l'atorgament de tota classe d'actes i contractes civils, mercantils i administratius.
 - e) Fer i exigir pagaments, cobraments i liquidacions qualssevol que siguin la seva causa jurídica i la persona o entitat obligada.
 - f) Obrir i mantenir comptes i dipòsits en establiments bancaris o de crèdit ingressant i retirant fons d'ells a la seva conveniència.
 - g) Realitzar operacions amb la Hisenda Pública en qualsevol de les seves caixes, banc de caràcter oficial o privat, caixes d'estalvi, societats, empreses, particulars, etc
 - h) Proposar al Ple les quotes corresponents als membres de la Junta de Compensació així com les modificacions que fossin pertinents, bé per noves aportacions o a conseqüència d'operacions de reparcel·lació.
 - i) Nomenar i separar un gerent i/o a la resta del personal administratiu o laboral al servei de la Junta de Compensació, i fixar la seva retribució i règim de treball.
 - j) Fixar les quantitats a què es refereix l'article 20.1. E, d'aquests Estatuts, per atendre a les despeses comunes, així com la forma i terminis en què han de satisfer, i procedir contra els membres morosos per fer efectiu el pagament de les quantitats que els





corresponguin.

k) Notificar als òrgans urbanístics competents els acords que hagin de produir efectes davant aquells.

l) Proposar al Ple el trasllat del domicili de la Junta de Compensació i notificar als membres aquest canvi, mitjançant carta certificada.

m) Sol·licitar la concessió de beneficis fiscals i exempcions tributàries que les disposicions vigents estableixen en favor de la Junta de Compensació.

n) Requerir a l'Administració perquè cobri per via de constrenyiment als membres morosos.

2. El Vicepresident exercirà les mateixes funcions que el President en els casos de vacant, en absència o malaltia d'aquest. I serà coajudant en l'exercici de les funcions del President.

Del Secretari

Art. 36 *Nomenament.*

El Secretari serà designat pel Ple i el seu nomenament tindrà una durada de tres anys, podent procedir a la seva reelecció indefinidament, per períodes iguals, en virtut d'acord exprés. No cal que sigui soci, però en aquest cas actuarà amb veu però sense vot.

Art. 37 *Funcions.*

Seran funcions del Secretari:

A) Assistir preceptivament a totes les reunions del Ple.

B) Aixecar acta de les sessions del Ple amb el vistiplau del President.

C) Expedir certificacions amb el vistiplau del President.

D) Exercir, si escau, les funcions jurídiques administratives que li fossin encomanades pel Ple.

E) Portar un llibre-registre en el qual es relacionen tots els membres integrants de la Junta de Compensació, amb expressió dels seus respectius noms, cognoms, domicili, data d'incorporació, quota de participació i nombre de vots, i totes les circumstàncies s'estimin procedents.

F) Notificar als membres de la Junta els acords del Ple, quan per la seva naturalesa o entitat procedeixi.

G) Exercitar les accions corresponents per al cobrament de les quantitats degudes pels membres que hagin estat declarats formalment sotmesos en mora, instant la via de constrenyiment i, si escau, l'expropiació.

Art. 38 *Substitució.*

El càrrec de Secretari, en cas de vacant, absència o malaltia serà exercit per la persona que el Ple designi, podent el President encomanar provisionalment aquelles funcions a un qualsevol d'aquests membres.

Títol IV Del Règim Econòmic

Art. 39 *Ingressos de la Junta de Compensació* Serán ingressos de la Junta de Compensació:

A) Les aportacions inicials dels membres.

B) Les quantitats satisfetes, terrenys o quotes cedides pels membres amb caràcter ordinari o extraordinari.

C) Les subvencions, crèdits, donacions, etc., que s'obtinguin.

D) El producte de les transmissions de béns de la Junta de Compensació.

E) Les rendes i els productes del seu patrimoni

F) Les participacions i ingressos que procedeixin de convenis amb altres entitats i organismes per a la realització dels fins urbanístics.

Art. 40. Despeses de la Junta de Compensació

Seran despeses de la Junta de Compensació els de:

A) Promoció de l'actuació urbanística.

B) Execució de les obres d'urbanització, així com de les que acordin els Òrgans de Govern i Administració.

C) Abonament d'honoraris professionals i administratius.

D) Preu just per expropiació de béns i drets, en què la Junta de Compensació sigui beneficiària.

E) Indemnitzacions que s'hagin de satisfer per abús de drets que hagen d'extingir amb càrrec al Projecte d'Urbanització.

F) Remuneracions o dietes del President i Secretari en la quantia que acordi l'Assemblea.





G) Quantes vinguin exigides pel compliment de l'objecte de la Junta de Compensació.

Art. 41. *Pagament d'aportacions.*

1. El President, en assenyalar les quantitats que han de satisfer els membres integrats en la Junta de Compensació amb subjecció als pressupostos i terminis aprovats per la Junta, definirà la forma i condicions de pagament d'aquelles.
2. La quantia d'aquestes aportacions serà proporcional a les quotes establertes pel Ple, d'acord amb el que disposa l'article 17 d'aquests Estatuts, o les seves modificacions ulteriors, i substituïble en la cessió de terrenys en la forma i condicions fixades en aquests Estatuts i en les Bases adjuntes.
3. Excepte acord en contra, l'ingrés de les quantitats a satisfer pels membres de la Junta es realitzarà dins dels trenta dies següents a la data de la notificació de l'acord del Ple, acordant el pagament i transcurregut aquest termini, el membre que no hagi ingressat podrà ser sancionat, mitjançant acord del Ple, amb un recàrrec del deu per cent de la quantitat o fracció no abonada, havent d'ingressar la totalitat de la quantitat deguda en un termini d'un mes a comptar del requeriment de pagament que pel Ple se li practiqui.
4. Transcorregut aquest últim termini sense haver-se efectuat el pagament, la Junta de Compensació a través del Secretari, procedirà contra el soci morós per via de constrenyiment sobre la finca afectada, formulant la petició corresponent a l'Ajuntament, o utilitzant el dret de expropiació, i, a l'efecte s'expedirà pel Secretari, amb el vistiplau del President, la corresponent certificació que tindrà eficàcia executiva. En tot cas, des de l'acabament del període voluntari de pagament fins a la efectivitat d'aquest, el membre morós queda en suspens del dret de vot, llevat que hi hagués impugnat judicialment els comptes o la consignació judicial o notarial de la suma deguda.

Art. 42. *Actuació* .L'actuació de la Junta de Compensació es desenvoluparà de conformitat a normes de economia, celeritat, i eficàcia, mitjançant la prestació personal dels seus components, llevat que aquesta prestació fos insuficient o massa onerosa per als que ostenti càrrecs socials, en el supòsit, el President acordarà el procedent, dins dels recursos econòmics autoritzats pel Ple.

Títol V

Del Règim Jurídic

Art. 43. *Vigència dels Estatuts.*

1. Els presents estatuts una vegada aprovats i inscrits en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores del Consell Insular de Menorca (organisme competent de la Comunitat) seran vinculants per a l'Administració i els membres de la Junta de Compensació.
2. Qualsevol modificació dels Estatuts que pel Ple s'acordi, de conformitat amb el que disposa l'article 25.2. D. requerirà l'aprovació de l'Administració i la seva inscripció en el Registre esmentat per tenir plens efectes.

Art. 44 .*Executorietat.*

Els actes i acords dels òrgans de govern de la Junta de Compensació seran executius des del moment de la seva adopció i, en cas que sigui preceptiu la publicació o notificació personal, es comptarà a partir de la pràctica de la mateixa, llevat d'aquells que necessitin autorització ulterior d'òrgans urbanístics.

Art. 45 .*Exercici d'accions.*

1. Per l'exercici pels membres d'accions civils o mercantils contra la Junta de Compensació serà necessària la prèvia formalització dels recursos administratius previstos a l'article 46 d'aquests Estatuts.
2. Els membres no poden promoure interdictes enfront de la Junta quan aquesta exerceix les seves facultats de disposició fiduciària, o ocupi béns per executar les obres d'urbanització.

Art. 46 .*Recursos administratius.*

1. Contra els acords del Ple podrà interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament en el termini d'un mes i de transcórrer tres mesos sense haver rebut contestació s'entendrà desestimat.

L'acord o la seva denegació expressa o per silenci, podrà ser denunciada potestativament en reposició, la resolució expressa o per silenci esgotarà la via administrativa i donarà lloc a poder seguir procediment contenciós-administratiu d'existir causa per a això.

2. No podran impugnar els acords que hagin votat a favor del mateix per si o per mitjà de representant.



3. Els acords del Ple seran considerats fermes si no fossin impugnats en el termini i amb les condicions assenyalades en els paràgrafs precedents.

Art. 47. *Responsabilitat de la Junta de Compensació.*

La Junta de Compensació serà directament responsable de la Urbanització completa de la «Unitat d'Actuació UA-5 Interior d'Illa Carrer Vasallo» davant els organismes urbanístics.

El patrimoni del membre de la Junta, consistent en les finques i drets aportats, constitueix un patrimoni especial i separat afectat a la gestió urbanística i, en conseqüència, els membres responen dels deutes assumits per la Junta en l'exercici de la seva activitat gestora i urbanitzadora, en forma mancomunada i limitat al coeficient que a cadascun correspongui i de les que ells, si s'escau, contreguin directament amb la Junta, única i exclusivament amb les finques aportades, amb indemnitat de la resta de patrimoni de cada un dels membres.

Títol VI

De la dissolució de la Junta de Compensació

Art. 48. *Causas de la dissolució.* 1. La Junta de Compensació es dissoldrà per les següents causes:

- a) Per ordre judicial o prescripció legal.
- b) Compliment de l'objecte pel qual va ser creada.
- c) Acord del Ple, un cop complertes les seves finalitats, adoptat pel vot del 80% de la totalitat de les quotes de la Junta de Compensació.
- d) Transformació en societat civil o mercantil, exigint vot de la totalitat dels membres de la Junta de Compensació i aprovació de l'òrgan urbanístic actuant.
- e) Resolució ferma de l'Administració substituint el Sistema de Compensació per un altre sistema de gestió pública en la base d'alguna de les causes legalment establertes.

Art. 49. *Liquidació.* Acordada vàlidament pel Ple la dissolució de la Junta de Compensació es procedirà a la seva liquidació amb observança de les instruccions dictades pel Ple.

Art. 50. *Destinació del patrimoni comú.* El patrimoni comú, si n'hi hagués, es distribuirà entre els membres en proporció a les seves quotes de participació en la Junta de Compensació.

Art. 51. *De la transformació.* En els supòsits B y C del article 48 anterior, la Junta de Compensació podrà acordar transformar-se en Entitat Urbanística de Conservació o altre tipus de Entitat prevista en la legislació vigent. A tal fi, el Ple aprovarà els Estatuts de la nova Entitat Urbanística y la seva legalització.

Principio del formulario

BASES D'ACTUACIÓ

«Unitat d'Actuació UA-5 INTERIOR D'ILLA CARRER VASALLO» del Pla General d'Ordenació Urbana de Maó

1.^a Generalitats. Les presents Bases es refereixen a la Junta de Compensació per a la gestió, desenvolupament i execució de la "Unitat d'Actuació UA-5 Interior d'Illa Carrer Vasallo" prevista en el Pla General d'Ordenació Urbana de Maó. La gestió urbanística i l'execució de la urbanització de la Unitat d'Actuació s'efectuarà pel Sistema de Compensació ajustant-se a les determinacions i prescripcions previstes en la legislació del sòl local, autonòmic i estatal, i, especialment, en el Reglament de Gestió Urbanística (RD 3288/1978) i al que es preveu en aquestes Bases d'Actuació.

2.^a Criteris de valoració finques aportades. La participació dels propietaris es determina en funció de la superfície aportada, d'acord amb l'article 99 TRLS 1976 (RD 1346/1976) i l'article 86 del Reglament de Gestió Urbanística (RD 3288/1978). No obstant això, els propietaris per unanimitat, podran adoptar un criteri diferent.

3.^a Criteris de valoració de drets reals. Els drets i les càrregues que gravitin sobre les finques aportades es consideraran, en principi, compatibles amb el planejament i, en conseqüència, es subrogaran sobre les finques resultants adjudicades al mateix titular que va aportar la finca gravada.

El propietari afectat compartirà amb el titular del dret real la quota atribuïda.

Les finques aportades que es trobin gravades amb algun dret real que resulti incompatible amb el planejament que s'executa, es valorarà aquest a tenor del previst a la Llei del Sòl (RDL 2/2008, de 20 de juny); el Reglament de Valoracions (RD 1492/2011, de 24 d'octubre) i a la legislació expropiatòria. L'aprovació definitiva del Projecte de Compensació comportarà la seva extinció.



Per a la determinació de la compatibilitat o no de la càrrega, i el procediment a seguir, es tindrà en compte el que disposa l'article 123 del Reglament de Gestió Urbanística (RD 3288/1978).

4.ª Criteris de valoració de plantacions, construccions, edificacions i obres. Les plantacions, obres, edificacions, i instal·lacions que no puguin conservar-se es valoraran amb independència del sòl i el seu import se satisfarà al propietari o titular interessat, a càrrec del Projecte, en concepte de despeses d'urbanització.

El criteri de valoració serà el que se estableix a l'article 21.3 de la Llei del Sòl (RDL 2/2008, de 20 de juny, i el RD 1492/2011, de 24 d'octubre). Quant a les construccions existents, incompatibles amb el planejament, cal la seva demolició anticipada a partir de la data d'aprovació definitiva del present Projecte d'Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de Compensació.

En aquest supòsit el valor a prendre en consideració en favor del propietari de les mateixes en el Projecte de Compensació serà el determinat mitjançant l'aplicació al valor cadastral de les edificacions vigents a la data en què s'efectuï la demolició de les construccions; les despeses derivades de la demolició, degudament acreditats computaran en el compte de liquidació en favor del propietari.

5.ª Criteris de valoració d'aportacions d'empreses urbanitzadores. En el cas que empreses urbanitzadores es incorporin a la Junta, la seva aportació pot consistir en l'elaboració dels projectes, en la realització de tot o part de les obres, o en la direcció tècnica o facultativa.

El Ple per unanimitat, en reunió convocada a aquest efecte, determinarà el coeficient percentual de participació a la Junta per a les empreses urbanitzadores, en funció del valor dels terrenys i la previsió de costos de la urbanització del polígon.

Els drets polítics annexos al coeficient de participació de l'empresa o empreses urbanitzadores, s'efectuarà en la mesura i en proporció a l'import de les certificacions d'obres acceptades excepte supòsit d'aval bancari per la totalitat dels costos assumits per l'empresa urbanitzadora que concediria immediatament la plenitud dels drets econòmics i polítics.

6.ª Contractació d'obres d'urbanització. La contractació de les obres total o parcialment es realitzarà per la Junta de Compensació per adjudicació directa o mitjançant concurs, o concurs-subhasta de conformitat amb les bases que hagi acordat el Ple, fent constar la submissió a la jurisdicció Contenciosa Administrativa.

7.ª Criteris de valoració finques resultants. Les finques resultants es valoraran de conformitat al seu potencial màxim de sostre edificable, ponderant els usos i tipologia i elements correctors que en el seu cas siguin d'aplicació. En tot cas, la valoració es pot fer en punts o unitats convencionals d'aprofitament que hauran de ser taxades econòmicament als efectes de determinar les indemnitzacions que procedeixin per diferències d'adjudicació i, si escau, per homogeneïtzar amb les aportacions econòmiques realitzades.

8.ª Regles d'adjudicació. Les regles per a la adjudicació de finques als membres de la Junta de Compensació en proporció als béns i drets aportats seran les següents:

- Es procurarà, sempre que sigui possible, que les finques adjudicades estiguin situades en lloc proper al de les antigues propietats dels mateixos titulars.
- Quan l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permeti que se'ls adjudiquin finques independents a tots ells, els solars resultants s'adjudicaran en proindivís a aquests propietaris. No obstant això, si la quantia d'aquests drets no arribés al 15 per cent de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació podrà substituir-se per una indemnització en metàl·lic.
- En tot cas les diferències d'adjudicació si existissin seran objecte de compensació econòmica entre els interessats, valorant al preu mitjà dels solars resultants, sense incloure els costos d'urbanització, o s'adjudicaran entre diversos propietaris en proindivís.
- En cap cas podran adjudicar com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i característiques adequades per a la seva edificació conforme al planejament.
- Quan s'aportin les finques en règim de propietat indivisa, l'adjudicació es realitzarà de forma individualitzada a cadascun dels copropietaris en proporció a la seva quota de propietat. Tret que se sol·liciti expressament per la totalitat de copropietaris l'adjudicació en proindivís.

9.ª Supòsits d'incompliment pels membres. Les quantitats degudes a la Junta de Compensació pels seus membres seran exigibles per via de constrenyiment, mitjançant petició de la Junta a l'Administració actuant.

L'incompliment pels membres de la Junta de les obligacions i càrregues imposades per l'actuació habilitarà a l'Administració actuant per expropiar els seus respectius drets a favor de la Junta de Compensació, que tindrà la condició jurídica de beneficiària.

La responsabilitat dels membres de la Junta de Compensació es circumscriu exclusivament a les finques aportades per cadascun d'ells, amb indemnitat de la resta del seu patrimoni.

Així mateix, aquells propietaris de terrenys inclosos en l'àmbit d'actuació o afectes a aquest, en el termini d'un mes -des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva dels Estatuts de la Junta de Compensació i Bases d'Actuació contenint l'advertiment expropiació- no



s'adherissin a la Junta de Compensació podran ser expropiats en els seus terrenys a favor de la Junta de Compensació.

10.^a Costos d'execució de la urbanització. Els propietaris estaran obligats a suportar el cost de l'execució de la urbanització. Es consideraran inclosos en el cost de la urbanització:

- a) El valor dels terrenys destinats a vials, espais públics i equipaments, de cessió gratuïta.
- b) El cost de les obres d'urbanització, i de demolició de les construccions existents.
- c) El cost de projectes i direcció tècnica.
- d) Les indemnitzacions per destrucció o inutilització de béns o instal·lacions.
- e) Els interessos de capitals a invertir.
- d) Qualsevol altre que la Junta determini.

Les obres de urbanització realitzades que puguin conservar i siguin conformes al planejament vigent i al Projecte d'Urbanització es valoraran d'acord del cost que representa la seva no execució per l'empresa urbanitzadora, disminuït per l'amortització o demèrit sofert per l'ús i antiguitat, valorat pels tècnics que elaborin el Projecte de Urbanització, prenent com a base els costos unitaris reals del referit projecte a executar.

11.^a Forma i terminis per efectuar aportacions a la Junta. Les aportacions econòmiques a la Junta de Compensació per sufragar les despeses poden realitzar-se:

1. En metàl·lic.
2. Cessió de terrenys.
3. En indústria, cas d'adherir empresa urbanitzadora.

Els propietaris efectuaran una aportació inicial en el moment de constituir-se la Junta, no superior al 25% previst per a l'execució de la total urbanització. La resta d'aportacions es farà efectiu en el moment que ho determini el Ple de la Junta, d'acord a les necessitats de finançament. No obstant això, la Junta de Compensació, en sessió plenària, podrà determinar un altre criteri per unanimitat.

12.^a Regles per a la distribució de beneficis i pèrdues. Els beneficis o pèrdues seran proporcionals a les quotes que ostentin els membres en el moment de dissolució de la Junta.

Anualment la Junta presentarà balanç i pressupost. Podrà efectuar derrames o reintegraments a compte, d'existir dèficit o superàvit.

13.^a Supòsits de compensació en metàl·lic a les diferències d'adjudicació. En el cas que es produeixin diferències d'adjudicació aquestes seran contemplades i valorades en el Projecte de Compensació, i es liquidaran als titulars en l'aprovació definitiva del Projecte de Compensació.

14.^a Moment potencial d'edificació. A partir de l'executorietat del Projecte de Compensació, i simultàniament a la urbanització, els propietaris que garanteixin suficientment la seva part proporcional de conformitat al seu coeficient de participació, de la totalitat del cost de urbanització prevista, podran acollir-se a la facultat d'iniciar les obres de construcció prèvia obtenció de la corresponent llicència municipal, de conformitat amb la legislació urbanística vigent.

15.^a Forma d'exacció de les quotes. La Junta de Compensació confeccionarà pressupost en funció dels costos previstos executar en el proper semestre i exigirà als seus membres per trimestres avançats en proporció al seu coeficient de participació les despeses consignades en aquest. Els membres disposaran d'un termini d'un mes des de la recepció de la derrama, per efectuar l'ingrés.

16.^a Possibilitat de compensació en terreny. Els membres de la Junta, propietaris de terrenys en els casos previstos en els Estatuts, podran substituir totalment, el pagament de les despeses d'urbanització i altres costos en la part proporcional que li correspongui, mitjançant la cessió a la Junta de Compensació de terrenys, de la seva propietat fins a cobrir la suma substituïda.

Tal cessió en pagament ha de ser total i d'una sola vegada, a fi de poder aplicar un criteri unitari i evitar dificultoses valoracions parcials. Per això, en el cas que el membre hagués satisfet alguna quota en metàl·lic, la Junta l, hi abonarà en compte juntament amb els interessos obtinguts calculats des del moment de la cessió del terreny, els serà reintegrada en acabar la urbanització; detraient la part proporcional del major cost i/o revisió de preus de l'obra.

La decisió de pagar mitjançant cessió de terrenys els costos de la urbanització s'ha de formalitzar pel membre afectat dins del termini d'un mes a comptar des del venciment de l'últim rebut per quotes urbanístiques insatisfet.

En aquest cas, la Junta de Compensació substituirà el propietari en el pagament total, o parcialment insatisfet i adquirirà el terreny cedit.

La venda de terrenys urbanitzats per la Junta conferirà un dret de tempteig que es regeix d'acord amb les determinacions del Codi Civil.



Aquest dret no existeix en les vendes que es produeixin abans de l'aprovació definitiva del Projecte de Compensació.

17.^a Expropiació de terrenys. Els terrenys que s'obtinguin en favor de la Junta per expropiació als propietaris no adherits o dels que incompleixin les seves obligacions d'acord amb el establert en el Reglament de Gestió Urbanística (RD 3288/1978) quedaran a lliure disposició de la Junta de Compensació que podrà alienar al preu que aquesta acordi, o adjudicar-los en la compensació.

18.^a Conservació. La Junta de Compensació es responsabilitzarà de l'execució de les obres d'urbanització de conformitat al Projecte d'Urbanització definitivament aprovat.

La Junta de Compensació es farà càrrec de la conservació dels serveis urbanístics només fins al moment en què es perfeccioni la seva cessió a l'Excm. Ajuntament de Maó, de conformitat amb el procediment i legislació vigent per a la recepció de les obres d'urbanització i serveis. Aquesta cessió podrà efectuar-se de manera parcial, o per fases d'obra realitzada, de conformitat amb la legislació urbanística vigent.

Les despeses de conservació que estiguin a càrrec de la Junta de Compensació es distribuïran en proporció al dret de cadascun dels propietaris.

Aprovat definitivament el 30 de Gener de 2012 per el Ple del Consell Insular de Menorca (BOIB núm. 20 ext. de data 08/02/2012).

Aprovat definitivament el 30 de Gener de 2012 per el Ple del Consell Insular de Menorca (BOIB núm. 20 ext. de data 08/02/2012).

