

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE LABRITJA

1872***Aprovació definitiva dels estatuts i bases d'actuació per a la constitució de la Junta de Compensació de l'Unitat d'Actuació UA-06PO ubicada a Cala Portinatx***

Exp. Núm. 1312/2017

Aprovats definitivament els estatuts i les bases d'actuació que hauran de regir la constitució i el funcionament de la Junta de Compensació per a la urbanització de la unitat d'actuació UA-06PO d'aquest Municipi, per acord de la Junta de Govern Local celebrada el 16/01/2018, es publica a l'efecte de l'article 162.4 del Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament de Gestió Urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del Sòl i Ordenació Urbana.

PROJECTE D'ESTATUTS I BASES D'ACTUACIÓ PER A LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ "UA-06PO" SITUADA EN CALA PORTINATX, PERTANYENT AL TERME MUNICIPAL DE SANT JOAN DE LABRITJA, EIVISSA, BALEARS.

Article 1. Denominació.

1. Per a la materialització de la Unitat d'Actuació 06PO situada en Cala Portinatx del municipi de Sant Joan de Labritja pel sistema de compensació, s'articula la que es denomina "Junta de Compensació de la UA-06PO de Cala Portinatx".
2. La Junta de Compensació es regirà pel que es disposa en la legislació urbanística, en els presents Estatuts i en les normes jurídiques d'aplicació supletòria.

Article 2. Naturalesa.

1. En la seva qualitat d'entitat urbanística, la Junta de Compensació tindrà caràcter jurídic administratiu, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats. La personalitat jurídica s'entendrà adquirida des de la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
2. La Junta podrà adquirir, posseir, vendre, permutar i gravar béns del seu patrimoni per qualsevol títol, fins i tot per expropiació forçosa, actuant en aquest cas com a entitat beneficiària de l'expropiació. Així mateix podrà segregar, agregar tota classe de béns, celebrar contractes, obligar, executar obres, reivindicar, interposar recursos establerts i exercitar les accions previstes legalment. A més, actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu sobre les finques pertanyents als seus membres, sense més limitacions que les establertes en aquests Estatuts, quedant dites terres afectats al compliment de les càrregues i deures urbanístics.
3. La capacitat s'exercitarà amb subjecció a la legislació autonòmica sobre urbanisme aplicable, al Reglament de Gestió Urbanística i als presents Estatuts.

Article 3. Domicili.

1. El domicili de la Junta es fixa en Urbanització Port Blanco, Local núm. 3 de Cala Portinatx, T.M. de Sant Joan de Labritja, Balears.
2. El domicili podrà canviar sempre que ho aprovi la Junta per majoria. En qualsevol supòsit haurà d'adonar-se del canvi a l'Ajuntament de Sant Joan de Labritja i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 4. Objecte.

L'objecte de la Junta de Compensació és l'execució de la urbanització i/o dotació de serveis i l'actuació compensatòria sobre els terrenys compresos en l'àmbit de la UA-06*PO del Municipi de Sant Joan de *Labritja (Eivissa) segons el comprès en les Normes Subsidiàries (N.N.S.S) de Sant Joan de *Labritja amb aprovació definitiva per acord de la *CIOTUPHA, de data 29 d'Abril de 2011 i el que es disposa en la Llei 2/2014, d'Ordenació i Ús del sòl de les *Illes *Balears (*BOIB n°43 29/0, de 25 de Març del 2014.

Article 5. Finalitats.

Són finalitats primordials de l'Entitat, per a la consecució de l'objectiu proposat, els següents:

- a) *Impulsar la tramitació dels projectes de compensació i d'urbanització i/o dotació de serveis, tret que fossin aprovats simultània o prèviament a la seva constitució.*
- b) *L'execució de les obres d'urbanització i/o dotació de serveis.*
- c) *La seva actuació, amb caràcter general, com a Entitat Urbanística Col·laboradora.*
- d) *Sol·licitar de l'Administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa, en benefici de la Junta, tant respecte dels propietaris que no s'incorporin en temps oportú a la mateixa, com d'aquells que incompleixin les seves obligacions, en els supòsits que es contemplen en la legislació urbanística i a les Bases d'Actuació.*
- i) *Sol·licitar de l'Administració actuant l'exercici de la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes pels membres de la Junta.*
- f) *La disposició amb caràcter merament fiduciari dels terrenys de la referida unitat d'actuació a l'efecte del compliment de les obligacions urbanístiques.*
- g) *Formalització d'operacions de crèdit per a la urbanització, amb la garantia dels terrenys, pel que, si s'emetessin títols, es complirà el que es disposa en l'article 154 de la Llei Hipotecària, i els seus concordants, per a la constitució d'hipoteca en garantia de títols transmissibles per endós o al portador. No obstant això, no podrà recaure cap càrrega real sobre els terrenys dels qui ofereixin i garanteixin el pagament de la totalitat de les seves quotes d'urbanització.*
- h) *La gestió i defensa dels interessos comuns de la Junta i dels associats, davant qualsevol autoritat o organisme públic, tribunals i particulars.*
- i) *L'exercici del dret a exigir de les Empreses que prestessin els serveis el reemborsament de les despeses d'instal·lació de les xarxes, excepte en la part que, segons la seva reglamentació, hagin de contribuir els usuaris.*
- j) *La sol·licitud i gestió dels beneficis fiscals establerts o que puguin establir-se en relació amb l'activitat que desenvolupi.*
- k) *Adjudicar les parcel·les resultants en els projectes de compensació i d'urbanització i/o compensació i reparcel·lació als qui correspongui, podent reservar-se les finques que estimi procedents per alienar-les directament a fi de sufragar les despeses d'urbanització.*
- l) *L'exercici de quants drets i activitats corresponguin, amb base en la legislació vigent.*

Article 6. Òrgan urbanístic baix la tutela del qual s'actua.

1. *La Junta de Compensació actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Sant Joan de Labritja.*
2. *En l'exercici d'aquesta funció de control i fiscalització, correspon a l'Ajuntament:*

- a) *Donar audiència dels Estatuts i Bases de Compensació als propietaris no promotors de la Junta, per a la formulació d'al·legacions i, si escau, per a la seva incorporació a la Junta.*
- b) *L'aprovació dels Estatuts, de les Bases d'Actuació i de les modificacions que s'acordin per la Junta, així com dels projectes de compensació i urbanització.*
- c) *La designació d'un representant en l'Òrgan Rector.*
- d) *L'aprovació de la constitució de la Junta i remissió de l'acord i de l'escriptura de constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per a la seva inscripció.*
- i) *L'exercici de la potestat d'expropiació forçosa, a benefici de la Junta de Compensació, respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats a ella o que incompleixin les seves obligacions, quan aquests Estatuts, les Bases o les disposicions legals prevegin l'expropiació per tal incompliment.*
- f) *La utilització de la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes per qualsevol dels membres de la Junta.*
- g) *La resolució dels recursos d'alçada contra acords de la Junta.*
- h) *Quantes altres atribucions resultin de la legislació urbanística vigent.*

Article 7. Durada.

La Junta de Compensació estarà habilitada per començar les seves funcions des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores i durarà fins que siguin complerts totalment el seu objecte i finalitats, tret que es produeixi la seva dissolució en els termes assenyalats en aquests Estatuts.

TÍTOL II

ASSOCIATS I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA

Article 8. Associats i normes d'incorporació dels propietaris a la Junta.

1. *La Junta de Compensació es compon de les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys, siguin promotores o adherides a la mateixa i dels titulars d'aprofitaments urbanístics en virtut d'acord municipal.*





2. Els propietaris no promotors de la Junta podran sol·licitar la seva incorporació a la mateixa durant el termini d'informació pública o en el període posterior que transcorri fins al compliment del termini d'un mes a partir de la notificació que l'Ajuntament els faci personalment de l'acord d'aprovació definitiva dels Estatuts i Bases.

3. La incorporació se sol·licitarà per escrit a l'Ajuntament de Sant Joan de *Labritja, fent constar expressament l'adhesió als Estatuts aprovats i la superfície i fites de les finques propietat del sol·licitant, adjuntant la documentació justificativa d'aquesta propietat i posant de manifest les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que afectin a les seves respectives finques, amb expressió, si escau, de la naturalesa, nom i domicili dels titulars dels drets reals o d'arrendament.

4. Perquè la incorporació assorteixi plens efectes, caldrà que els propietaris adherits abonin, en el termini d'un mes des que siguin requerits per a això, la quantitat corresponent a les quotes girades fins al moment, atesa la superfície dels seus terrenys, incrementada en l'actualització que, si escau, correspongui.

5. Tots els associats, siguin promotors o adherits, tindran, una vegada incorporats a la Junta, els mateixos drets i obligacions.

Article 9. Constitució de la Junta de Compensació.

1. Els promotors i adherits constituïran la Junta de Compensació dins del termini que fixi l'Ajuntament. En el cas que no es fixés termini per aquesta Administració, la constitució de la Junta tindrà lloc en el termini de dos mesos des de l'aprovació definitiva dels Estatuts i Bases d'actuació. La convocatòria es realitzarà mitjançant Carta Certificada, almenys 15 dies hàbils abans de la data prevista i assenyalant en ella l'objectiu de la convocatòria i el lloc.

2. La constitució es farà mitjançant escriptura pública, en la qual haurà de constar:

- a) Relació dels propietaris i, si escau, empreses urbanitzadores.
- b) Relació de les finques de les quals són titulars.
- c) Persones que es designin per ocupar els càrrecs de l'òrgan rector.
- d) Acord de constitució.

3. Els propietaris que no atorguin l'escriptura podran consentir la seva incorporació en escriptura d'adhesió, dins del termini de quinze dies a explicar de la data en què se'ls notifiqui la formalització de la mateixa, mitjançant Carta Certificada, i si no s'adhereixen se'ls tindrà per no incorporats a l'efecte d'iniciar, al seu moment, expedient expropiatori.

4. Còpia autoritzada de l'escriptura i de les adhesions es traslladarà a l'Ajuntament qui adoptarà, si escau, acord aprovatori i elevarà l'acord i còpia autoritzada de l'escriptura a la Comissió Provincial de «Urbanisme / Ordenació del Territori (o organisme que correspongui) per a la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

5. Amb independència de la designació d'un representant com a òrgan de control que és, l'Ajuntament tindrà el caràcter de membre de la Junta sense necessitat d'acord d'incorporació algun.

Article 10. Incorporació d'empreses urbanitzadores.

1. Podran incorporar-se a la Junta de Compensació les empreses urbanitzadores que aportin total o parcialment els fons o els mitjans necessaris per a la urbanització.

2. La incorporació podrà instrumentar-se abans de la constitució de la Junta, reflectint-se en l'acord constitutiu, o bé amb posterioritat, per a això serà necessari la convocatòria d'una Assemblea General, l'assumpció en ella per l'empresa dels compromisos sobre aquest tema i l'adopció de l'acord amb el vot favorable de, almenys, el 50 % de les quotes de la Junta.

3. Per a la validesa de la incorporació d'empreses urbanitzadores caldrà, a més, que aquestes garanteixin la seva gestió en la forma i quantia que determini, si escau, la Junta de Compensació.

4. Si s'acordés, per part de la Junta i de l'empresa urbanitzadora, la contraprestació de les despeses efectuades per aquesta última mitjançant l'adjudicació de terrenys resultants de la urbanització, aquests es valoraran bé per remissió als preus de mercat ben d'acord amb el valor urbanístic sobre la base d'un quadre d'equivalències que s'aprovi al moment de l'acord d'incorporació.

5. Els propietaris disconformes amb la incorporació de l'empresa urbanitzadora, que es comprometin a sufragar les despeses d'urbanització que els corresponguin i presentin aval suficient a aquest efecte, no seran afectats per aquesta incorporació quant a l'adjudicació que els correspongui conforme a les Bases d'actuació.

Article 11. Titularitats especials.

1. Quan les finques pertanyin a menors o incapacitats formaran part de la Junta els seus representants legals. Si s'adjudiquen quantitats als menors o incapacitats, se'ls donarà la destinació que assenyala la legislació civil i si s'adjudiquen immobles s'inscriuran a favor dels titulars registrals de les finques aportades.

2. En el cas d'existir cotitularitat sobre una finca o dret, els cotitulars hauran de designar en document fefaent a una sola persona atribuint-li poders suficients per a l'exercici de les facultats com a membre de la Junta, responenent solidàriament enfront d'aquesta entitat de quantes obligacions deriven de la seva condició. La decisió sobre aquest tema haurà de ser comunicada per escrit a la Junta de Compensació amb indicació de

domicili a l'efecte de notificacions. Si no designessin representant en el termini d'un mes des de la incorporació a la Junta de Compensació, ho nomenarà, a petició d'aquesta, entre els cotitulars, l'Ajuntament de Sant Joan de *Labritja. El designat d'aquesta forma exercirà les seves funcions mentre els interessats no designin a un altre representant i així es comuniqui a la Junta.

3. En el cas que alguna finca pertanyi en nua propietat a una persona, tenint qualsevol altra un dret real limitatiu del domini, la qualitat de soci correspondrà a la primera, sense perjudici que el titular del dret real percebi el rendiment econòmic corresponent.

TÍTOL III**DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA****Article 12. Drets.**

1. Són drets dels associats a la Junta de Compensació els següents:

- a) Assistir per si o per mitjà de representant a les sessions de l'Assemblea General, amb veu i vot, que serà proporcional al dret o interès econòmic que ostenti.
- b) Presentar proposicions i suggeriments.
- c) Triar als membres dels òrgans de govern i ser elegible per a l'acompliment de càrrecs.
- d) Participar en els resultats de la gestió urbanística duta a terme d'acord amb les Bases d'actuació i amb els principis de solidaritat de beneficis i càrregues.
- e) Obtindre informació de la Junta i dels seus òrgans sobre l'actuació que es duu a terme i conèixer l'estat de comptes, sol·licitant l'exhibició de rebuts i justificants en el termini previ a la celebració de l'Assemblea a la qual se sotmeti la seva aprovació, en les condicions que s'acordin per aquesta.
- f) Exercitar els recursos que procedeixin contra els acords de la Junta.
- g) Tots els altres drets que els corresponguin d'acord amb els presents Estatuts i les disposicions legals aplicables.

2. Per a l'exercici dels seus drets, els membres de la Junta hauran d'acomodar-se a l'assenyalat en els Estatuts i acords d'aquesta entitat i podrà exigir-se'ls que es trobin al corrent en el pagament de quotes, sense perjudici dels recursos que a aquest efecte hagin pogut interposar.

Article 13. Obligacions.

1. Els associats estan sotmesos a les obligacions de caràcter general derivades del compliment de les prescripcions i normes legals i de planejament urbanístic vigent, així com dels acords adoptats pels òrgans de govern i administració de la Junta.

2. A més i especialment, seran obligacions dels associats a la Junta de Compensació de la UA-06PO de Cala Portinatx, les següents:

- a) Posar a la disposició de la Junta els documents acreditatius de la seva titularitat i, si escau, indicar les circumstàncies dels titulars de drets reals o d'arrendaments, amb expressió de la naturalesa i quantia de les càrregues i gravàmens.
- b) Assenyalar un domicili i els seus canvis a l'efecte de notificacions, per a constància en la Secretaria de la Junta. El canvi de domicili no comunicat a temps a la Junta, no perjudicarà a aquesta.
- c) Satisfer puntualment les quantitats necessàries per atendre a les despeses ordinàries de gestió de la Junta i pagar les quotes i vesses que els corresponguin per a l'execució de les obres d'urbanització que es girin en proporció al valor de la seva participació i en els terminis establerts.
- d) Atorgar els documents necessaris per a la formalització de les cessions obligatòries i gratuïtes fixades pel planejament vigent, així com regularitzar la titularitat i situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta de Compensació en els terminis que aquesta assenyali.
- e) Permetre l'ocupació de les seves finques per a l'execució de les obres d'urbanització i/o de dotació de serveis, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries i, en general, el compliment de l'objecte i finalitats de la Junta de Compensació.





f) Aportar aval bancari garantint davant la Junta el pagament de la totalitat dels costos d'urbanització corresponents a la seva participació, si així anàs acordat per l'Assemblea.

3. L'incompliment de les obligacions per part de qualsevol associat determinarà la responsabilitat prevista en els articles 181 i següents del Reglament de Gestió Urbanística.

Article 14. Transmissió de béns i drets.

1. La incorporació dels propietaris no pressuposa la transmissió a la Junta de la propietat dels immobles, però aquesta actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu.

2. La Junta serà beneficiària de l'expropiació, tant dels béns els propietaris dels quals no s'incorporin oportunament a la mateixa, com en cas d'incompliment d'obligacions en els supòsits establerts en els Estatuts i Bases d'actuació, així com en les disposicions legals vigents. El procediment expropiatori i la valoració dels béns s'efectuarà conforme a l'establert en la legislació urbanística vigent.

3. La Junta de Compensació podrà gravar i alienar terrenys, ben incorporats a ella per expropiació, ben aportats pels seus membres, per fer front a les despeses d'urbanització, previ acord adoptat en Assemblea General.

4. Els membres de la Junta podran alienar els seus terrenys, amb les següents condicions i efectes:

a) El transmissor haurà de notificar de forma fefaent a la Junta de manera fefaent les circumstàncies de l'adquirent i les condicions de la transmissió a l'efecte de la seva necessària constància. La falta de comunicació generarà en el transmissor l'obligació de rescabalar a la Junta de Compensació per les despeses que ocasioni a aquesta la localització i identificació de l'adquirent i per quants perjudicis li origini.

b) L'adquirent per qualsevol classe de títol quedarà subrogat en els drets i en totes les obligacions pendents per raó de la parcel·la o participació alienada, havent de fer-se exprés esment d'això en el títol de transmissió.

Article 15. Conservació de les obres d'urbanització.

1. La conservació de les obres d'urbanització, incloent el manteniment de les dotacions i els serveis públics corresponents, és competència del municipi o de les persones propietàries agrupades en entitat urbanística en els supòsits previstos en aquest article.

2. Exceptuant el que està disposat a l'apartat següent, correspon al municipi la conservació de les obres d'urbanització realitzades per persones particulars o com a conseqüència d'una actuació realitzada a través d'algun dels sistemes d'execució. L'assumpció pel municipi de la conservació solament es produirà al moment de la recepció pel mateix de la totalitat de les corresponents obres.

3. La conservació de les obres d'urbanització correspon a les persones propietàries dels solars, prèvia constitució de la garantia prevista reglamentàriament pels consells insulars respectius, i agrupades legalment en entitat urbanística de conservació, quan hagi estat assumida voluntàriament per qualsevol procediment o quan el planejament així ho determini.

Aquesta obligació es mantindrà fins que l'àmbit arribi a tenir consolidada l'edificació en el 50%, corresponent després la conservació al municipi, moment en el qual es retornaran les garanties constituïdes.

4. Les entitats urbanístiques de conservació són entitats de dret públic, d'adscripció obligatòria i personalitat i capacitat jurídiques pròpies per al compliment de les seves finalitats, des de la seva inscripció en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores. Estan subjectes a la tutela del municipi i poden sol·licitar i obtenir d'est l'aplicació de la via de constreyniment per a l'exigència de les quotes de conservació que correspongui satisfer a les persones propietàries.

5. La participació de les persones propietàries en les despeses de conservació es determinarà d'acord amb la qual els hagi correspost en el sistema d'execució corresponent, tret que es disposi una altra cosa en els estatuts de l'entitat urbanística de conservació.

TÍTOL IV

ÒRGANS DE GOVERN I D'ADMINISTRACIÓ

Article 16. Enumeració dels òrgans de govern i administració de la Junta.

1. Els òrgans de govern i administració de la Junta de Compensació seran:

a) L'Assemblea General.

b) El Consell Rector.

c) El President.



d) El Secretari.

2. Potestativament, quan ho estimi convenient el Consell Rector, podrà designar-se un Gerent amb les facultats que expressament es determinin, i un Tresorer, càrrec que serà exercit per un vocal del Consell Rector.

CAPÍTOL I

De l'Assemblea General

Article 17. Composició i reunions.

1. L'Assemblea General estarà constituïda per tots els membres de la Junta de Compensació, seran el seu President i Secretari els que el siguin del Consell Rector i formarà part de l'Assemblea el representant de l'Ajuntament.

2. Tindrà caràcter deliberant i es reunirà en forma ordinària, almenys, una vegada a l'any per aprovar la memòria, comptes i balanç de l'exercici anterior, així com el pressupost de despeses i inversions per a l'exercici següent i les quotes provisionals o complementàries a satisfer durant el mateix. Si no s'aprova el pressupost, quedarà automàticament prorrogat el pressupost de l'exercici anterior.

3. L'Assemblea General podrà reunir-se amb caràcter extraordinari quan ho acordi el seu President, el Consell Rector o ho sol·licitin membres de la Junta de Compensació que representin, almenys, el 30 % de les participacions. En aquest suposat la reunió haurà de celebrar-se dins del termini de 15 dies a explicar des de l'acord o sol·licitud.

4. Tots els membres de la Junta, fins i tot els dissidents i els que no hagin assistit a les reunions, quedaran sotmesos als acords adoptats vàlidament, sense perjudici de la possibilitat d'interposar els recursos que legalment procedixin.

Article 18. Facultats.

Corresponen a l'Assemblea General les facultats següents:

- a) El nomenament i cessament dels membres del Consell Rector, l'aprovació del pressupost de cada exercici i el nomenament de censors de comptes.
- b) Examen de la gestió comuna i aprovació, si escau, de la memòria, comptes i balanç de l'exercici anterior.
- c) La imposició de vesses extraordinàries per atendre a despeses no previstes al pressupost anual o que excedeixin de les seves previsions.
- d) La distribució de beneficis i pèrdues segons l'establert a les Bases d'actuació.
- e) Autoritzar la formalització d'actes dispositius sobre els béns i drets de la Junta.
- f) Acordar la formalització de crèdits per realitzar les obres d'urbanització, fins i tot amb garantia hipotecària dels terrenys afectats.
- g) Resoldre sobre la incorporació d'empreses urbanitzadores i acordar la constitució de societats amb finalitats d'urbanització o complementaris de la mateixa.
- h) Aprovar els projectes de compensació i urbanització o dotació de serveis i reparcel·lació prèviament a la seva presentació a l'Ajuntament per a la seva tramitació.
- i) La modificació dels Estatuts, sense perjudici de l'aprovació posterior per l'Ajuntament.
- j) Acordar la dissolució de la Junta de Compensació, conformement al previst en aquests Estatuts.
- k) En general, quantes facultats siguin precises per a la resolució dels assumptes que siguin sotmesos a la seva consideració i que afectin de manera rellevant a la Junta de Compensació.

Article 19. Convocatòria de les seves sessions.

1. Les reunions de l'Assemblea General, ordinària o extraordinària, seran convocades pel President del Consell Rector mitjançant carta certificada o qualsevol un altre mitjà que permeti acreditar l'enviament, remesa als socis de la Junta amb almenys 10 dies d'antelació a la data en què hagin de celebrar-se, en el qual s'indicarà l'objecte de la convocatòria.

2. La convocatòria assenyalará el lloc, dia i hora de la reunió, així com els assumptes al fet que hagin de circumscriure's les deliberacions i els acords de l'Assemblea, sense que puguin ser objecte de discussió altres assumptes no recollits en la convocatòria, tret que estiguin presents tots els membres de l'òrgan col·legiat i sigui declarada la urgència de l'assumpte pel vot favorable de la majoria, d'acord amb el previst en l'article 26.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i Procediment Administratiu Comú. La convocatòria expressarà, a més, el lloc on es troba la documentació relativa als assumptes que segons l'ordre del dia se sotmetran al coneixement i examen de l'Assemblea i l'horari per a la seva consulta pels membres de la mateixa fins al dia anterior a la reunió.

3. Estant reunits tots els membres de la Junta, podrà celebrar-se l'Assemblea si s'acorda per unanimitat, sense necessitat de convocatòria prèvia.

Article 20. Constitució.

1. L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan concorrin a ella, per si o per representació, associats de la Junta de Compensació que representin, almenys, el 50 % de les quotes.

En segona convocatòria, que se celebrarà mitja hora després que la primera, s'entendrà vàlidament constituïda l'Assemblea qualsevol que sigui el nombre d'assistents i el nombre de quotes de participació que representin.

En ambdues convocatòries serà preceptiva la presència del President i del Secretari o dels qui els substitueixin perquè quedin vàlidament constituïdes.

2. Els associats podran designar, per escrit i per a cada reunió, a altres persones que els representin en l'Assemblea, havent de designar les persones jurídiques una sola persona en la seva representació. A l'efecte d'establir la validesa d'aquesta representació, deurà el Secretari comprovar les delegacions i poders presentats.

Article 21. Sessions.

1. El President del Consell Rector, o qui estatutàriament li substitueixi, presidirà l'Assemblea General i dirigirà els debats.

2. Actuarà com a Secretari el que el sigui del Consell Rector, o el seu substitut.

3. Els acords s'adoptaran per majoria simple de quotes presents o representades. No obstant això:

a) Es requerirà el vot favorable de la majoria dels membres que representin almenys els dos terços de les quotes de participació de la Junta per a l'aprovació dels acords d'aprovació del projecte de compensació i d'urbanització i/o dotació de serveis i reparcel·lació, així com de modificació d'Estatuts i de Bases d'actuació i els de alienació de terrenys».

b) S'exigirà la unanimitat per, acordar la dissolució de la Junta abans de complir-se amb el seu objecte social.

4. El còmput de vots es farà per les quotes de participació en proporció al dret o interès econòmic de cada associat.

5. A l'efecte de quòrum, les quotes de participació que corresponguin a la Junta en virtut d'adquisicions com a beneficiària d'expropiacions, s'atribuiran als membres de la Junta en la proporció en la qual hagin contribuït a sufragar els costos d'expropiació.

6. Els acords de l'Assemblea seran immediatament executius, sense perjudici dels recursos i accions que s'interposin contra els mateixos.

7. Previ acord del Consell Rector, podran assistir a les reunions de l'Assemblea General, amb veu i sense vot, els tècnics i personal especialitzat que es considerin necessaris per informar sobre els diversos assumptes.

Article 22. Actes.

1. De cada reunió de l'Assemblea General s'estendrà acta pel Secretari, que podrà ser aprovada en la mateixa reunió o en la següent que se celebri, a decisió del President, fent constar en ella: els assistents, l'ordre del dia de la reunió, les circumstàncies del lloc i temps en què s'ha celebrat, els punts principals de les deliberacions, i el contingut dels acords adoptats.

2. Les actes seran signades pel President i el Secretari i es transcriuran en el respectiu llibre d'actes, degudament *foliada, enquadrant i legalitzat i en la primera pàgina de les quals es farà constar, mitjançant diligència d'obertura signada pel Secretari de la Junta de Compensació, el nombre de folis i data d'obertura.

3. A requeriment dels membres de la Junta o dels òrgans urbanístics deurà el Secretari, amb el vistiplau del President, expedir certificacions del contingut del llibre d'actes.

**CAPÍTOL 2
Del Consell Rector****Article 23. Composició.**

1. El Consell Rector estarà compost per un President i un nombre de 2 vocals, dels quals un farà la funció de Secretari, que seran nomenats per l'Assemblea General per acord de la majoria de les quotes de participació. També serà membre del Consell Rector un representant de l'Ajuntament nomenat per aquest que actuarà de vocal.

2. Els membres del Consell Rector, a excepció del vocal designat per l'Ajuntament que podrà ser persona aliena a la Junta, hauran

d'ostentar la qualitat de socis, o tenir la representació d'un soci en la Junta de Compensació.

Article 24. Durada de càrrecs.

- 1. El nomenament dels càrrecs designats per l'Assemblea General tindrà 2 anys de durada, si bé seran susceptibles de reelecció.*
- 2. En cas de defunció, renúncia o acord de cessament d'algun membre, l'Assemblea designarà al substitut fins avui de renovació de càrrecs.*

Article 25. Facultats.

Són funcions del Consell Rector:

- a) La proposició d'acords a l'Assemblea General.*
- b) L'execució dels acords de l'Assemblea General.*
- c) La determinació dels recursos econòmics i aportacions ordinàries i extraordinàries, així com dels terminis per efectuar-les.*
- d) La formulació dels encàrrecs de projectes i altres treballs.*
- i) La venda de parcel·les i constitució de gravàmens, sense perjudici de l'acord previ de l'Assemblea General.*
- f) Concertació de crèdits per realitzar les obres d'urbanització amb garantia, fins i tot hipotecària, dels terrenys inclosos en el sector*
- g) La representació jurídica de l'Assemblea General.*
- h) La contractació de la gestió i de la comptabilitat de la Junta.*
- i) La constitució de les garanties per respondre de les obligacions de la Junta.*
- j) Quantes facultats de govern i administració no estiguin reservades, expressament, a l'Assemblea General, a més de les quals aquesta li delegui.*

Article 26. Sessions.

- 1. El Consell Rector es reunirà a iniciativa del President o a petició per escrit de, almenys, el 50 % dels seus membres.*
- 2. La convocatòria, amb indicació dels assumptes a tractar i del lloc, data i hora de la sessió, serà cursada pel President amb un mínim de 10 dies d'antelació.*
- 3. El Consell quedarà vàlidament constituït quan concorrin a la reunió, almenys, el 50 % dels seus membres, sempre que estiguin presents el President i el Secretari o les persones que els substitueixin.*
- 4. Els membres del Consell podran delegar en algun dels restants membres, per escrit i per a cada reunió.*
- 5. Els acords seran adoptats per majoria simple de vots, reconeixent-se qualitat de vot diriment al del President en el cas d'empat, i seran immediatament executius sense perjudici de les accions i recursos que siguin procedents.*

Article 27. Actes.

- 1. De cada sessió del Consell s'estendrà acta, en la qual es faran constar els assistents, l'ordre del dia de la reunió, les circumstàncies del lloc i temps en què s'ha celebrat, els punts principals de les deliberacions, així com el contingut dels acords adoptats, sent sotmesa a aprovació en la mateixa reunió o en la següent a decisió del President.*
- 2. Les actes es transcriuran en el respectiu llibre d'actes, degudament *foliada, enquadernat i legalitzat, i seran signades pel President i el Secretari.*
- 3. A requeriment dels membres de la Junta o dels òrgans urbanístics deurà el Secretari, amb el vistiplau del President, expedir certificacions del contingut del Llibre d'Actes.*

CAPÍTOL 3
Del President

Article 28. Nomenament.

El President serà designat per l'Assemblea General i el seu nomenament tindrà la durada de 2 anys, podent ser reelegit indefinidament.

Article 29. Funcions.

Són funcions del President:

- a) *Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea i del Consell Rector, dirigir les deliberacions i executar i fer complir els acords.*
- b) *Representar a la Junta a tota classe de negocis jurídics, podent conferir poders a terceres persones per a l'exercici d'aquesta representació, tant en l'àmbit judicial com en l'extrajudicial.*
- c) *Donar el vistiplau a les actes de l'Assemblea General i del Consell Rector i a les certificacions que s'expedeixin, així com a tots aquells documents que precisin la seva autorització.*
- d) *Portar la comptabilitat i exercir en la forma que determini el Consell Rector qualsevol activitat bancària que s'exigeixi per al funcionament de la Junta.*
- i) *Quantes funcions siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General o el Consell Rector.*

CAPÍTOL 4

Del Secretari

Article 30. Nomenament.

1. *El Secretari serà nomenat d'igual forma i pel mateix període que el President, havent de recaure el nomenament en persona que ostenti la qualitat de membre de la Junta o de representant d'un membre de la mateixa.*
2. *En el cas de vacant, absència o malaltia, el càrrec serà exercit per un membre del Consell Rector designat pel seu President.*
3. *Assistirà amb veu i sense vot a les reunions dels òrgans col·legiats, tret que el seu nomenament recaigués en un membre del mateix.*

Article 31. Funcions.

Són funcions del Secretari:

- a) *Efectuar la convocatòria de les sessions de l'Assemblea i del Consell Rector, així com les citacions als membres del mateix per ordre del President.*
- b) *Assistir a les reunions de l'Assemblea General i del Consell Rector.*
- c) *Estendre acta de les sessions, transcrivint-la en el Llibre d'Actes corresponent.*
- d) *Expedir certificacions, amb el vistiplau del President.*
- i) *Portar un registre en el qual es relacionaran els socis integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, domicili, data d'incorporació, finques de les quals són titulars i quants dades complementàries s'estimin procedents.*
- f) *Notificar a tots els membres de la Junta, quan per la seva naturalesa o entitat procedeixi, els acords de l'Assemblea General i del Consell Rector i, si escau, als òrgans urbanístics competents.*

CAPÍTOL 5

Del Tresorer i del Gerent

Article 32. Nomenament i funcions del Tresorer.

El Tresorer serà designat, si procedís, per l'Assemblea General entre els vocals del Consell Rector i les seves funcions consistiran en la realització dels pagaments i cobraments que corresponguin al fons de la Junta, així com en la custòdia d'aquest, en la rendició de comptes de la gestió pressupostària de l'Entitat i en el compliment de totes les altres obligacions que, respecte de les seves funcions, estableixi la Junta.

Article 33. Nomenament i funcions del Gerent.

A proposta del Consell Rector, quan ho estimi necessari atenent al volum de treball d'aquest òrgan, l'Assemblea General podrà designar a un Gerent, havent d'assenyalar-se en l'acord del seu nomenament les funcions que específicament se li assignen, així com els poders que se li atorguen per al compliment d'aquestes funcions.

CAPÍTOL 6

Mitjans personals

Article 34. De la contractació de personal.

1. *La Junta funcionarà mitjançant la prestació personal dels seus associats.*
2. *No obstant això, si la prestació esmentada fora injustificada o massa onerosa per qui ostenti càrrecs socials, podrà procedir-se, per acord*



del Consell Rector, a la contractació del personal que s'estimi necessari, el qual serà retribuit amb càrrec als recursos econòmics i *presupu

TÍTOL V

APORTACIONS I MITJANS ECONÒMICS

Article 35. Mitjans econòmics.

Els mitjans econòmics de la Junta estaran constituïts per les aportacions dels seus membres, els crèdits que li siguin atorgats, les subvencions i donacions que, si escau, rebi, i les rendes i productes del seu patrimoni.

Article 36. Classes d'aportacions.

Les aportacions a la Junta estan constituïdes:

- a) Per les quotes ordinàries i extraordinàries.
- b) Pels terrenys que, si escau, determini el projecte de compensació.
- c) Per les aportacions de les empreses urbanitzadores, cas de la seva incorporació a la Junta.

Article 37. Classes de quotes.

1. Són quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses de la Junta que es recullen als pressupostos anuals, d'acord amb les precisions assenyalades pel Consell Rector a aquest efecte.
2. Són quotes extraordinàries les destinades al pagament del cost de la gestió i execució de la urbanització segons l'establert a les bases d'actuació en relació amb la forma i terminis d'aquestes aportacions i les que es fixin en acords específics de l'Assemblea General.

Article 38. Quantia i pagament de les quotes.

1. L'import de les quotes serà proporcional a la participació de cada membre de la Junta.
2. El pagament es realitzarà en el termini màxim d'un mes des que es practiqui el requeriment individual pel Consell Rector a aquest efecte.
3. La falta de pagament produirà les conseqüències següents:

- a) Un recàrrec del 5 % de l'interès legal que resulti d'aplicació.
- b) La Junta podrà sol·licitar a l'Ajuntament de Sant Joan de *Labritja que procedeixi al cobrament per la via de constrenyiment o la via judicial. Les quantitats percebudes per l'aplicació d'aquests procediments es lliuraran a la Junta, incrementant-se en qualsevol cas el principal amb els recàrrecs i interessos establerts per a la via de constrenyiment.
- c) Així mateix, si en anterior ocasió ha calgut acudir a la via de constrenyiment o a la via judicial per al cobrament d'alguna quota, la Junta podrà sol·licitar a l'Ajuntament de Sant Joan de Labritja l'exercici de la seva potestat expropiatòria contra el membre morós, sent beneficiària la Junta.

TÍTOL VI

RECURSOS, DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 39. Impugnació dels acords de la Junta de Compensació.

1. Els acords dels òrgans de la Junta són executius i no se suspendran per la seva impugnació, tret que així ho acordi l'òrgan que hagi de resoldre el recurs.

2. Caben els recursos següents:

- a) Els acords del Consell Rector podran ser impugnats davant l'Assemblea General en el termini de 15 dies des de la seva notificació, la qual haurà de resoldre el recurs en el termini de tres mesos. Transcorregut aquest, s'entendrà desestimada la impugnació.
- b) Contra els acords de l'Assemblea General cabrà recurs d'alçada davant el Ple de l'Ajuntament de Sant Joan de *Labritja en el termini de 15 dies des de la seva notificació.

3. No estaran legitimats per a la impugnació els qui haguessin votat a favor de l'acord, per si o per mitjà de representant.

4. Els membres de la Junta de Compensació no podran promoure interdictes enfront de l'actuació d'aquesta quan exerceixi les seves facultats de disposició fiduciària o ocupi béns per executar les obres d'urbanització.

Article 40. Dissolució de la Junta de Compensació.

1. La Junta de Compensació es dissoldrà per les següents causes:

- a) Quan hagi realitzat l'objecte pel qual es va constituir.
- b) Si esdevingués en propietari únic.
- c) Per mandat judicial o prescripció legal.
- d) En forma voluntària, una vegada complert l'objecte social de la mateixa, per acord de l'Assemblea General adoptat amb el vot favorable del 50 % dels membres de la Junta que representin almenys el 50 % de les quotes de participació, sense perjudici del compliment per subrogació de les obligacions concretes i de les responsabilitats subsidiàries al fet que pogués pertocar.

2. Excepte en el supòsit de dissolució per mandat judicial o prescripció legal, en tots els altres suposats la dissolució se sotmetrà a l'aprovació de l'Ajuntament.

No procedirà l'aprovació de la dissolució mentre no consti l'acceptació, per part de l'Ajuntament, de les obres d'urbanització i dels terrenys objecte de cessió; així mateix haurà de constar el compliment de les obligacions pendents.

Article 41. Liquidació de la Junta de Compensació.

1. Acordada vàlidament la dissolució de la Junta de Compensació, en extingir-se la seva personalitat jurídica, el Consell Rector procedirà a la liquidació de la Junta amb observança de les instruccions dictades específicament per l'Assemblea General i, particularment, mitjançant el cobrament dels crèdits i el pagament dels deutes.

2. El romanent que pugui existir en terrenys, drets o metàl·lic, es distribuirà entre els associats en proporció al dret i interès econòmic de cadascun d'ells, segons les respectives quotes de participació en la Junta de Compensació.

DISPOSICIONS FINALS**Primera. Estatuts: obligatorietat i modificació.**

1. Els presents Estatuts, una vegada hagin estat inscrits en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, tindran naturalesa obligatòria per a l'Administració i per als membres de la Junta.
2. Qualsevol modificació dels Estatuts que sigui acordada per l'Assemblea General requerirà per assolir plens efectes l'aprovació de l'Administració i la seva inscripció en l'esmentat Registre.

Segona. Normativa complementària.

En tot allò no expressament contemplat en aquests Estatuts, s'estarà a l'establert, amb caràcter supletori, en l'ordenament urbanístic vigent.

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UNITAT D'EXECUCIÓ DEL PLA DEL MUNICIPI DE**TÍTOL I****DISPOSICIONS GENERALS****Base Primera. Àmbit d'actuació i finalitat.**

1. L'àmbit territorial al que es refereixen les presents Bases és el corresponent a l'àmbit de la Unitat d'Actuació 06-*PO situada en Cala *Portinatx, pertanyent al T.M. de Sant Joan de *Labritja, expressada de forma específica en les N.N.S.S del nomenat municipi.
2. Aquestes Bases tenen com a finalitat regular els criteris de valoració i altres extrems relatius a l'elaboració del projecte de compensació, així com establir les determinacions complementàries per a la correcta aplicació del sistema de compensació i per a l'execució de les obres d'urbanització i/o dotació de serveis i reparcel·lació.

Base Segona. Obligtorietat de les Bases.

1. Les Bases obliguen als membres i òrgans de la Junta de Compensació en els termes en què siguin aprovades.
2. Les seves determinacions podran ser modificades per acord de l'Assemblea General de la Junta de Compensació, especialment convocada

a aquest efecte, amb el vot favorable dels membres que representin almenys el 50 % de les quotes de participació. Les Bases així modificades se sotmetran a l'aprovació de l'Administració *actuante.

Base Tercera. Actuacions que comprèn.

L'actuació pel sistema de compensació comprendrà:

- a) L'expropiació de les finques dels propietaris no incorporats, de la qual serà beneficiària la Junta de Compensació.
- b) La cessió gratuïta a l'Ajuntament de Sant Joan de *Labritja dels terrenys de cessió obligatòria així com de les obres i instal·lacions que hagin d'executar-se conforme al planejament vigent. Prèviament a la cessió dels esmentats terrenys es revisaran els percentatges de cessió i es negociaran amb l'Ajuntament de Sant Joan de *Labritja abans si es fes efectius.
- c) El pagament de les obres d'urbanització i altres costos inherents, fixats en les N.N.S.S del Municipi de Sant Joan de *Labritja i en el projecte d'urbanització i/o dotació de serveis i reparcel·lació.
- d) La justa distribució dels terrenys susceptibles d'edificació privada, a excepció dels quals hagin de ser cedits gratuïtament a l'Ajuntament de Sant Joan de *Labritja, d'acord amb el que es disposa per la normativa urbanística, entre els propietaris i altres participants en proporció a les seves respectives quotes de participació.

TÍTOL II CRITERIS DE VALORACIÓ

Base Quarta. Valoració de les finques aportades.

1. La valoració de les finques aportades s'efectuarà en funció de la seva superfície. El dret dels propietaris serà proporcional a la superfície real de les seves finques respectives incloses en la unitat d'actuació objecte d'urbanització i/o dotació de serveis i reparcel·lació.
2. S'assignarà a cadascuna de les finques un percentatge expressat en quotes de participació d'acord amb el criteri assenyalat en el punt anterior. Aquestes quotes de participació constituïran el coeficient per a l'adjudicació de les finques resultants de la compensació.
3. Les superfícies computables seran les que resultin dels mesuraments efectuats sobre el terreny i s'acreditaran mitjançant el plànol topogràfic inclòs en el projecte de compensació, que serà la base per a l'eventual rectificació de les superfícies expressades en el Registre de la Propietat.
4. Si existís disconformitat suficientment fundada sobre la propietat d'una finca, part d'ella o en la determinació de les seves bogues, la superfície qüestionada es considerarà pertanyent per iguals parts als qui invoquin la seva titularitat, fins a tant es resolgui la discrepància per mutu acord entre els interessats o per resolució judicial.
5. Les quotes inicials derivades de la valoració de les finques aportades es modificaran, una vegada aprovat el projecte de compensació, per ajustar-les a la valoració que en aquest s'efectuï de les finques resultants d'aprofitaments lucratiu.

Base Cinquena. Valoració de drets reals sobre les finques, servituds *predials i drets personals que els afectin.

1. La valoració dels drets reals i càrregues sobre immobles, a l'efecte de la seva extinció, modificació o constitució, s'efectuarà conformement a les disposicions sobre expropiació que específicament determinin el preu just dels mateixos i, subsidiàriament, segons les normes del Dret administratiu, civil o fiscal que resultin d'aplicació.
2. L'existència de drets reals i càrregues sobre les finques aportades no alterarà la valoració d'aquestes, ni la quantia de l'adjudicació que correspongui en funció de la finca o finques aportades.
3. Els titulars de drets reals que no s'extingeixin amb la compensació seran adjudicataris en el mateix concepte en què l'eren anteriorment, pel principi de subrogació real. El propietari afectat haurà de compartir la quota de participació assignada amb el titular del dret real o càrrega.

Si no es declarés la càrrega o si les declarades no s'ajustessin a la realitat, els perjudicis que poguessin resultar seran a càrrec del propietari que les hagués omès i del valor de les parcel·les que li corresponguin es deduirà el que resulti de les càrregues omeses.

4. Quan no tingui lloc la subrogació real de l'antiga per una nova parcel·la, l'acord aprovatori del projecte de compensació produirà l'extinció dels drets reals i càrregues constituïts sobre la finca aportada, sent a càrrec del propietari que la va aportar la indemnització que, si escau, correspongui, l'import de la qual es fixarà en el projecte de compensació i es ressenyarà en l'acord de la seva aprovació.
5. De produir-se la subrogació real i ser incompatibles amb el planejament els drets reals o càrregues existents sobre la finca aportada, el projecte de compensació declararà la seva extinció i fixarà la indemnització que, si escau, correspongui a càrrec del propietari respectiu, la

qual passarà a gravar la finca adjudicada.

6. Existint subrogació real i compatibilitat amb el planejament urbanístic, si la situació i característiques de la nova finca fossin incompatibles amb la subsistència dels drets reals o càrregues que haurien hagut de recaure sobre ella, les persones al fet que aquests drets o càrregues afavorissin, de resultar perjudicades, podran obtenir la seva transformació en un dret de crèdit amb garantia hipotecària sobre la nova finca en la quantia en què la càrrega fos valorada.

El Registrador de la Propietat que apreciï tal incompatibilitat ho farà constar així en el seient respectiu. A falta d'acord entre les parts interessades, qualsevol d'elles podrà acudir al Jutjat competent de l'ordre civil per obtenir una resolució declarativa de la compatibilitat o incompatibilitat i, en aquest últim cas, per fixar la valoració de la càrrega i la constitució de l'esmentada garantia hipotecària.

7. No obstant això el disposat en els nombres 4 i 5 d'aquesta Base, les indemnitzacions procedents, si escau, per l'extinció de servituds *prediales o drets d'arrendament incompatibles amb el planejament o la seva execució es consideraran despeses d'urbanització, distribuïnt-se entre els membres de la Junta en funció de les seves quotes. S'exceptua de l'anterior l'extinció de servituds establertes a canvi de preu i l'extinció d'arrendaments subscrits amb posterioritat a la delimitació de la unitat d'execució,

la indemnització de la qual correspondrà en tot cas al propietari de la finca gravada o arrendada. La taxació de servituds i drets d'arrendament, en els casos en què procedeixi, s'efectuarà en el propi projecte de compensació o en expedient incidental (operació jurídica complementària).

Base Sisena. Valoració d'edificacions, obres, plantacions i instal·lacions que hagin de derruir-se o demolir-se.

1. El valor de les plantacions, instal·lacions i altres elements existents sobre les finques i que no puguin conservar-se, es determinarà amb independència del sòl i d'acord amb els criteris de la Llei d'Expropiació Forçosa.

2. El valor de les edificacions que hagin de derrocar-se, que es calcularà així mateix amb independència del sòl, es determinarà d'acord amb la normativa cadastral en funció del cost de reposició, corregit en atenció a l'antiguitat i estat de conservació de les mateixes.

3. Les plantacions que responguin a una explotació agrícola o forestal es taxaran sobre la base del criteri de reposició i al seu cicle vital. En el cas d'arbrat i de plantes de caràcter ornamental o que no responguin pròpiament a una explotació econòmica, es tindrà en compte la seva depreciació a nivell de mercat quan la seva transmissió es produeixi de forma incorporada als immobles a la Llei d'Expropiació.

4. Les activitats industrials o mercantils que hagin de cessar o traslladar-se per ser incompatibles amb la nova ordenació, seran objecte de valoració independent d'acord amb la Llei d'Expropiació Forçosa o segons els possibles acords que es puguin adoptar per la Junta de Compensació.

5. S'entendrà necessari l'enderrocament o destrucció quan sigui procedent l'eliminació de l'element per realitzar obres d'urbanització previstes per a la UA, quan estigui situat en una superfície que no vagi a ser adjudicada íntegrament al seu propietari o quan la seva conservació sigui incompatible amb l'ordenació, fins i tot com a ús provisional.

6. L'import de les indemnitzacions resultants se satisfarà al titular interessat amb càrrec a la Junta de Compensació en concepte de despeses d'urbanització. Aquesta indemnització es farà efectiva si l'edificació objecte d'indemnitzar ha estat construïda legalment segons el planejament urbanístic al moment de la seva construcció i compta amb final d'obra expedit per l'Ajuntament de Sant Joan de *Labritja.

Tals indemnitzacions podran ser objecte de compensació amb les quantitats que resulti deutor l'interessat per les aportacions ordinàries o extraordinàries que hagi de realitzar a la Junta de Compensació i per les diferències d'adjudicació que, si escau, hagi d'abonar.

7. Les taxacions al fet que es refereixen aquesta Base i l'anterior s'efectuaran en el projecte de compensació i els seus costos seran a càrrec del respectiu propietari.

Base Setena. Criteris de valoració de les aportacions d'empreses urbanitzadores.

1. En el cas que s'incorpori a la Junta de Compensació una empresa urbanitzadora, la valoració de la seva aportació es determinarà tenint en compte el cost pressupostat en el projecte d'urbanització o el cost dels sectors o partides que hagin de ser executats, i al moment de la incorporació es convindrà amb la Junta si aquesta xifra és definitiva o si seran aplicable clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos. L'acord d'aprovació haurà de ser adoptat per l'Assemblea General.

2. Per a l'adjudicació de terrenys, l'Assemblea General aprovarà el conveni amb l'empresa urbanitzadora, en el qual es determinarà la contrapartida a l'aportació de l'empresa, bé mitjançant un quadre d'equivalències entre les possibles xifres d'inversió i els solars que en cada cas corresponguin, bé per remissió a preus de mercat o a qualsevol altra circumstància o determinació de futur.





3. La participació de l'Empresa disminuirà la dels membres de la Junta, a excepció dels disconformes amb aquesta participació que actuïn en la forma assenyalada en els Estatuts.

Base Vuitena. Criteris de valoració de les finques resultants en funció de l'aprofitament de la unitat d'actuació.

1. Les finques que resultin es valoraran en funció de l'aprofitament del polígon, amb criteris objectius i generals per a la seva totalitat. La valoració es basarà en el volum edificable corregit en funció del valor assignat a les diferents tipologies *edificatorias i segons criteris de valoració de mercat.

2. La valoració es podrà realitzar en punts o unitats convencionals, que hauran de ser taxades en diners, amb la finalitat de determinar les indemnitzacions que procedirà per diferències d'adjudicació i per homogeneïtzar-les amb les aportacions que es facin en metàl·lic.

Base Novena. Valoració d'immobles i preus de venda.

Cas que la Junta promogui algun immoble, el mateix es valorarà en funció de l'import de la inversió i despeses totals que la seva construcció origini. En el supòsit de venda o lloguer, els preus mínims es determinaran per l'Assemblea General.

Base Desena. Distribució de vots dins de la Junta.

La distribució de vots per a cada propietari dins de la Junta serà equivalent als metres quadrats d'aprofitament que cadascun posseeixi dins de l'àrea d'actuació, de tal manera que 1 m² equivaldrà a 1 vot.

TÍTOL III

ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

Base Onzena. Criteris d'adjudicació de les finques resultants.

1. L'adjudicació de les finques resultants als membres de la Junta es farà en proporció als béns o drets aportats. Es procurarà que les finques adjudicades estiguin situades el més a prop possible de les antigues propietats dels mateixos titulars. Aquest criteri es connectarà amb els de adjudicar el màxim nombre de finques independents.

2. No podran adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable establerta legalment o que no reuneixi la configuració i característiques adequades per a la seva edificació d'acord amb el planejament.

3. En el cas que, a causa de l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris, no sigui possible adjudicar finques independents a cadascun d'ells, el seu valor es compensarà en metàl·lic o s'adjudicaran en pro indiviso a aquests propietaris. El mateix criteri s'aplicarà quan, per exigències de l'ordenació i de configuració adequada a l'efecte d'edificació, el dret de determinats propietaris no quedi esgotat amb l'adjudicació de parcel·les independents.

4. Quan no sigui possible la correspondència exacta entre la quota de participació d'un membre de la Junta i la seva quota d'adjudicació en terrenys, tant el defecte com l'excés es compensaran en metàl·lic. Les compensacions en metàl·lic es reflectiran en el compte de liquidació provisional del projecte de compensació.

5. Els terrenys que conforme a l'establert per al desenvolupament de la Unitat d'Actuació que s'executa hagin de ser objecte de cessió gratuïta a l'Ajuntament seran adjudicats en ple domini i lliure de càrregues directament al mateix en el projecte de compensació.

6. Les finques resultants queden afectes, amb caràcter real, al pagament dels costos d'urbanització que els corresponguin, afecció que es cancel·larà mitjançant certificació de la Junta de Compensació, una vegada pagats els costos i rebudes les obres per l'Ajuntament.

Base Dotzena. Moment de l'adjudicació.

L'aprovació definitiva del projecte de compensació feta per l'Ajuntament i l'atorgament de l'escriptura pública o l'expedició del document administratiu amb les solemnitats i requisits de les actes dels seus acords, amb el contingut exigut per la legislació vigent aplicable, determinarà la inscripció d'aquest projecte de compensació en el Registre de la Propietat i la subrogació amb plena eficàcia real de les antigues

parcel·les per les resultants de la urbanització.



TÍTOL IV **EXPROPIACIÓ FORÇOSA**

Base Tretzena. Suposats d'Expropiació.

Procedirà l'expropiació forçosa dels terrenys inclosos en l'àmbit de la unitat d'actuació per part de l'Ajuntament i en favor de la Junta de Compensació, que tindrà la condició jurídica de beneficiària, en els següents suposats:

- a) No incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació en els terminis establerts a aquest efecte.
- b) Incompliment pels membres de la Junta, propietaris o beneficiaris dels terrenys que representen, de les obligacions i càrregues imposades per la legislació urbanística.
- c) Impagament de quotes a la Junta dins del termini de pagament voluntari, quan el membre que es tracti hagués estat objecte de constrenyiment administratiu o judicial per al cobrament d'alguna altra quota anterior.
- d) Incompliment reiterat d'alguna de les obligacions establertes en els Estatuts, degudament acreditat i aprovada la sanció per l'Assemblea i per l'Ajuntament.

Base Catorzena. Criteris de valoració de les finques a expropiar.

1. Les finques que, si escau, haguessin de ser objecte d'expropiació es valoraran conforme a l'establert en el Reial decret 2/2008 de 20 de juny o normativa *sustitutoria en cas de la seva derogació.
2. Les edificacions i altres elements existents en les mateixes es valoraran conforme al que es disposa a la Base Sisena.

TÍTOL **V EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ**

Base Quinzena. Contractació de les obres d'urbanització.

1. L'execució de les obres d'urbanització es durà a terme per una empresa urbanitzadora o per un contractista idoni triat per l'Assemblea General a proposta del Consell Rector, mitjançant el procés de selecció que aquest consideri més adequat, havent-se de fer constar en el contracte d'execució d'obres que se subscrigui les circumstàncies següents:

- a) El compromís del contractista de complir els terminis i les determinacions del projecte d'urbanització i de facilitar el control de les obres per part de l'Administració *actuante, del Consell Rector i del personal designat a aquest efecte per una o un altre.
- b) Els supòsits de resolució del contracte per incompliment, així com les indemnitzacions a satisfer pel contractista com a conseqüència d'aquesta resolució o de la inobservança dels terminis d'execució o de les característiques tècniques de l'obra fixades en el projecte.
- c) Manera i terminis de pagament per part de la Junta de Compensació de les certificacions d'obra realitzada, que en tot cas s'entendran sempre a bon compte. La Junta podrà acordar, si ho estima convenient, la permuta com a forma de pagament.
- d) Retenció que pugui efectuar la Junta de Compensació en cada pagament parcial com a garantia de la correcta execució de les obres, la qual no serà retornada fins que aquestes hagin estat rebudes provisionalment i sigui substituïda, si escau, per aval bancari suficient fins a la recepció definitiva.
- i) Controls de qualitat dels materials emprats en l'obra per adjudicació directa de la Junta de Compensació.

2. En el cas que s'hagués incorporat a la Junta alguna empresa urbanitzadora que aportació, total o parcialment, els recursos necessaris per a l'execució de la urbanització, l'execució serà realitzada directament per aquesta empresa.

3. L'execució de les obres podrà acordar-se que sigui efectuada per fases.

4. Les obres d'urbanització hauran d'estar sempre supervisades per personal tècnic amb formació i experiència suficients per al correcte desenvolupament de les mateixes.

Base Setzena. Costos d'urbanització.

1. Els costos d'urbanització seran satisfets pels associats proporcionalment a les seves quotes de participació.

2. S'estimaran com a costos d'urbanització els següents:

- a) Totes les obres de *vialidad necessàries i establertes d'acord amb el planejament i el projecte d'urbanització i/o de dotació de serveis i reparcel·lació.
- b) Les obres de sanejament que afectin a la unitat d'actuació.





- c) Subministrament d'aigua potable.
- d) Subministrament d'energia elèctrica, que inclourà la conducció i la distribució així com l'enllumenat públic.
- i) Jardineria i arbrat en vies públiques.
- f) Xarxa de comunicacions.
- g) Costos de redacció i tramitació del projecte d'urbanització i/o dotació de serveis i reparcel·lació així com els altres costos de la compensació.

3. L'import dels preu justos i indemnitzacions per les expropiacions efectuades seran satisfets pels associats en proporció a les seves respectives quotes de participació.

4. La distribució dels costos d'urbanització es determinarà en el projecte de compensació d'acord amb els principis establerts a les presents Bases.

Base Dissetena. Conservació de la urbanització.

Fins a tant es produeixi la recepció dels terrenys i serveis d'urbanització per l'Ajuntament de Sant Joan de *Labritja, la conservació de la urbanització serà a càrrec de la Junta de Compensació, estant-se al criteri de proporcionalitat general del valor de les finques resultants establert en el projecte de compensació per a l'aplicació de les quotes de conservació.

TÍTOL VI

DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CARREGUES

Base Divuitena. Cessions obligatòries de terrenys i obres d'urbanització.

1. Els terrenys de cessió obligatòria seran transmesos a l'Ajuntament de Sant Joan de *Labritja en virtut de l'acord d'aprovació del projecte de compensació. No obstant això, la Junta o el contractista per ella designat, podrà ocupar els terrenys cedits per a la realització de les obres d'urbanització.

2. L'acord d'aprovació definitiva del projecte de compensació produirà la cessió a l'Ajuntament de les finques que li corresponguin en concepte d'aprofitament.

Base Dinovena. Quotes de participació.

1. La participació de cada propietari en la Junta, tant en la distribució de beneficis com en les càrregues o pèrdues, serà proporcional a la superfície dels terrenys respectius dins de la unitat d'actuació.

2. En el cas d'incorporació a la Junta d'empreses urbanitzadores, es procedirà, al moment de la seva integració, al reajustament de les participacions dels propietaris i s'assignaran les quotes corresponents a l'empresa urbanitzadora.

Base Vintena. Termini i forma de pagament de les quotes.

1. Quants despeses ocasioni l'execució del sistema seran sufragats per la Junta mitjançant aportacions en metàl·lic que a aquest efecte faran els interessats, qualsevol que sigui l'origen i naturalesa de la despesa.

2. Les quotes aprovades per l'Assemblea General per fer front al pagament de les despeses d'urbanització, indemnitzacions i preu justos hauran de ser satisfetes en el termini màxim de des de la data en què es practiqui la notificació del requeriment de pagament.

3. Transcorregut aquest termini sense fer efectiu l'abonament, entraran en joc els efectes establerts en els Estatuts, a l'efecte del recàrrec de l'interès legal, de l'exacció per via de constreyniment o l'expropiació de la finca.

4. En virtut d'acord previ aprovat per l'Assemblea General, l'import de les quotes podrà substituir-se pel lliurament a la Junta de terrenys inclosos en l'àmbit de la unitat d'execució.

Base Vint-i-una. Distribució de beneficis i pèrdues.

1. La distribució de beneficis i pèrdues es realitzarà segons les següents regles:

- a) El Consell Rector formularà una liquidació que sotmetrà a l'aprovació definitiva de l'Assemblea General.
- b) La liquidació comprendrà tant beneficis o pèrdues, com la participació que correspongui a cadascun dels membres de la Junta.
- c) La determinació de beneficis i pèrdues es realitzarà d'acord amb els criteris de valoració establerts a les presents Bases d'Actuació.





d) La distribució de beneficis i pèrdues es realitzarà a prorrata entre tots els membres de la Junta adjudicatària de finques resultants, segons el valor d'aquestes.

2. Correspon a l'Assemblea General en la seva sessió ordinària amb motiu de l'aprovació dels comptes anuals i a la vista del compte de resultats, acordar, si escau, el traspàs de beneficis a l'exercici següent o la seva distribució proporcional entre els membres. En cas de pèrdues, l'Assemblea acordarà la repercussió proporcional entre els membres fixant a aquest efecte les quotes a aportació extraordinàries precises per a cadascun a fi de fer front a aquestes pèrdues.

TÍTOL VII

EDIFICACIÓ, ALIENACIÓ I CONSTITUCIÓ DE GRAVÀMENS PER LA JUNTA

Base Vint-i-dos. Edificació de les finques.

1. En el cas que convingui als interessos generals de la Junta, podrà acordar-se per l'Assemblea General l'edificació d'alguna finca determinada per compte de la mateixa, exigint-se a aquest efecte el vot favorable del 51 % de les quotes de participació.

2. Els solars aportats o adjudicats per la Junta podran edificar-se des del moment en què sigui ferm per via administrativa l'aprovació del projecte de compensació, sense perjudici de la sol·licitud de llicència de l'Ajuntament de Sant Joan de *Labritja, mitjançant escrit en el qual el peticionari haurà de comprometre's a no utilitzar la construcció en tant no estigui conclosa l'obra d'urbanització i a establir aquesta condició en les cessions de dret de propietat o d'ús que es duguin a terme per a tot l'edifici o part d'ell, i a complir altres condicions legalment establertes.

Base Vint-i-tres. Alienació de terrenys i constitució de gravàmens per la Junta de Compensació.

1. La Junta podrà reservar-se parcel·les en el projecte de compensació per alienar-les directament, amb la finalitat de sufragar les despeses previstes d'urbanització. Igualment podrà constituir gravàmens reals sobre les parcel·les que es reservi.

2. La competència a l'efecte de la venda de parcel·les o constitució de gravàmens correspondrà a l'Assemblea General i requerirà previsió pressupostària o acord d'oportunitat i de determinació del preu mínim. En el cas de constitució de gravàmens es requerirà igualment previsió pressupostària o acord específic de l'Assemblea General.

3. En el supòsit de venda de parcel·les les obligacions del *adquirente respecte de les despeses d'urbanització s'hauran de determinar de forma expressa en el document de compravenda.

Així mateix, l'acord estarà a la disposició dels interessats a la seu electrònica d'aquest Ajuntament <https://santjoandelabritja.sedelectronica.es>.

Contra la present Resolució, que posa fi a la via administrativa, pot interposar alternativament recurs de reposició potestatiu davant la Junta de Govern Local d'aquest Ajuntament, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà al de la publicació del present anunci, de conformitat amb els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques; o bé interposar directament recurs contenciós administratiu, davant el Jutjat del Contenciós Administratiu de Palma de Mallorca, en el termini de dos mesos, a comptar des de l'endemà al de la publicació del present anunci, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la Jurisdicció Contenciós Administrativa. Si s'optés per interposar el recurs de reposició potestatiu no podrà interposar recurs contenciós administratiu fins que aquell sigui resolt expressament o s'hagi produït la seva desestimació per silenci. Tot això sense perjudici de què pugui interposar Vè. qualsevol altre recurs que pugués estimar més convenient al seu dret.

Sant Joan de Labritja, 9 de febrer de 2018

L'Alcalde

Antoni Mari Mari

