

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE CIUTADELLA

12731 *Aprovació definitiva dels Estatuts i les Bases d'Actuació de la Junta de Compensació de la Unitat d'actuació 35 del PGOU de Ciutadella*

Mitjançant acord de la Junta de Govern de dia 29/09/2021, s'ha adoptat sobre els Estatuts i les Bases d'Actuació de la Junta de Compensació de la Unitat d'actuació número 35 del PGOU de Ciutadella, el següent:

***Primer.-** Aprovar definitivament els Estatuts i les Bases d'Actuació de la Junta de Compensació de la Unitat d'actuació 35 del PGOU de Ciutadella, presentats per propietaris que representen més del 60% de la superfície total de la unitat d'actuació.*

***Segon.-** Designar, d'acord amb l'article 162.3 del RGU, el regidor delegat d'Urbanisme i Activitats com a representant de l'Ajuntament de Ciutadella en l'òrgan rector de la Junta de Compensació de la UA35 del PGOU de Ciutadella.*

***Tercer.-** Notificar l'acord individualment, juntament amb el text íntegre dels Estatuts i Bases aprovats, a tots els propietaris de finques incloses en l'àmbit de la UA35 del PGOU de Ciutadella, requerint expressament, d'acord amb l'article 84 de la LUIB i amb l'article 162.5 del RGU, als propietaris afectats que no han promogut la Junta de Compensació, per tal que s'incorporin a la mateixa en un termini màxim d'un mes a comptar des de l'endemà de la notificació de l'acord present. Així mateix, advertir a aquests propietaris que, de conformitat amb l'article 84 de la LUIB, si no s'incorporen a la Junta de Compensació en el termini esmentat, les seves finques s'expropiaran a favor de la mateixa, que tindrà la condició de beneficiària.*

***Quart.-** Publicar aquest acord d'aprovació definitiva, juntament amb el text íntegre dels Estatuts i Bases aprovats, en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i en l'adreça o punt d'accés electrònic municipal."*

S'adjunta com Annex el text íntegre dels Estatuts i Bases aprovats.

Ciutadella de Menorca, 16 de desembre de 2021

L'alcaldesa
Joana Gomila Lluch

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ 35 DEL PGOU DE CIUTADELLA DE MENORCA (DESIGNADA COM A UNITAT D'ACTUACIÓ CARRETERA A CAP D'ARTRUTX 1 EN EL POD DE LA REVISIÓ DEL PGOU EN TRAMITACIÓ)

CAPÍTOL I **DISPOSICIONS GENERALS**

Article 1r. Denominació

L'Entitat a què fan referència aquests Estatuts es denominarà Junta de Compensació de la Unitat d'Actuació 35 – Carretera a Cap d'Artrutx 1 del PGOU de Ciutadella de Menorca.

Article 2º.- Naturalesa i règim

1. La Junta de Compensació, en qualitat d'Entitat Urbanística Col·laboradora, té caràcter d'ens corporatiu de dret públic.
2. Formaran part de la Junta de Compensació els propietaris a què fa referència l'art. 9 dels presents Estatuts.
3. A la Junta de Compensació es poden incorporar empreses urbanitzadores, d'acord amb el que preveu l'art. 84.2 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

4. La Junta de Compensació es regirà per la normativa urbanística vigent en l'àmbit de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, conformada, principalment, per la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme, així com pel Reial decret Legislatiu 7/2015, del 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana; el Reial decret legislatiu 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament de Gestió Urbanística, el Reial decret 2159/1978, pel qual s'estableix el Reglament del Planejament Urbanístic i els presents Estatuts.

Article 3r.- Personalitat Jurídica

De conformitat amb el que preveu l'article 83.2 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, la Junta de Compensació tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins.

Article 4t.- Objecte i fins

L'Entitat tindrà per objecte l'execució pel sistema de compensació de la Unitat d'Actuació núm. 35 del PGOU de Ciutadella de Menorca (designada com a Unitat d'Actuació Carretera a Cap d'Artrutx 1 al POD de la revisió del PGOU en tramitació) descrita a l'article núm. 6, la qual cosa implicarà la realització de les operacions redistributives dels beneficis i càrregues derivades del Pla esmentat i de les obres d'urbanització imputables a l'actuació.

Amb aquestes finalitats la Junta durà a terme les actuacions següents:

- a) Formular, i sotmetre a aprovació municipal el Projecte de reparcel·lació.
- b) Impulsar l'aprovació del Projecte d'Urbanització, esmenant les eventuals deficiències que s'haguessin pogut assenyalar a l'acord municipal d'aplicació del sistema de compensació.
- c) Executar les obres d'urbanització, incloent-hi, si escau, les obres d'infraestructura i serveis exteriors a l'actuació precises, en la forma i condicions de reemborsament de les que excedeixin les imputables a la pròpia actuació que es convinguin amb l'Ajuntament.
- d) Cedir els terrenys destinats a xarxes o dotacions públiques a l'Ajuntament, així com aquells en què es localitzi l'aprofitament lucratiu corresponent a l'Administració, segons el Projecte de reparcel·lació, llevat que aquest aprofitament els hagi adquirit els propietaris de l'àmbit de l'actuació, d'acord amb allò establert per la normativa urbanística vigent.
- e) Interessar la inscripció de la Junta al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
- f) Sol·licitar de l'Administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa, en benefici de la Junta, dels propietaris no incorporats i dels que incompleixin les seves obligacions en els supòsits establerts a les Bases d'Actuació, de conformitat amb allò que disposa l'art. 87.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.
- g) Recaptar dels seus membres, per delegació del Municipi, d'acord amb el que preveu l'art. 87.2 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per la via de constreyniment, les quotes d'urbanització.
- h) Formalitzar operacions de crèdit per a la urbanització, amb la garantia dels terrenys objectes de l'actuació. Si s'emeten títols s'observarà el que disposen els articles 154 i concordants de la Llei Hipotecària per a la constitució d'hipoteca en garantia de títols transmissibles per endós o al portador.
- i) Exercitar totes les accions en defensa dels interessos comuns que siguin procedents.
- j) Exigir de les empreses prestatàries de serveis urbanístics el reemborsament d'aquella part dels costos d'instal·lacions que, segons la reglamentació d'aquests serveis, no siguin a càrrec dels usuaris, tenint en compte que de conformitat amb l'article 76.1.a) de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, aquests tenen dret a reintegrar-los a càrrec d'aquestes empreses.
- k) Sol·licitar els beneficis fiscals previstos a la legislació aplicable.
- l) Actuar, amb el caràcter de fiduciària i ple poder dispositiu, sobre les finques inicials dels membres de l'entitat incloses en l'àmbit de l'actuació, podent ocupar-les per a la realització de les obres d'urbanització previstes al planejament i projecte d'urbanització, sense que sigui procedent la interposició d'interdictes.

Pel que fa a les finques dels propietaris no adherits al sistema, la seva ocupació es regirà pel que disposa l'art. 84.1 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

Article 5è.- Òrgan Urbanístic sota la tutela del qual s'actua

1. L'Entitat actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Ciutadella de Menorca, que tindrà la consideració d'Administració actuant, el qual controlarà i fiscalitzarà la seva gestió.

2. En exercici d'aquesta funció de control de l'actuació de l'Entitat, correspon a l'Ajuntament:

- a) Presentat el projecte d'estatuts pels propietaris inclosos a la Unitat d'Actuació que representin almenys el 60 % de la superfície total d'aquesta, l'aprovació inicial d'aquells en el termini de tres mesos.
- b) Aprovar definitivament l'aplicació del sistema de compensació, els Estatuts i les Bases d'Actuació i les seves modificacions i el projecte d'urbanització.
- c) Designar representant municipal a la Junta de Compensació, alhora de l'aprovació definitiva dels Estatuts i Bases d'Actuació.



- d) Aprovar la constitució de la Junta i trametre l'acord i l'escriptura de constitució i, si escau, escriptures d'adhesió al registre corresponent.
- e) Aprovar el Projecte de Reparcel·lació.
- f) L'exercici de l'expropiació forçosa, a benefici de la Junta, respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats o que incompleixin les seves obligacions.
- g) Facilitar la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes per qualsevol dels membres de la Junta.
- h) Resoldre els recursos contra acords de la Junta, previstos a l'art. 30 d'aquests Estatuts.
- i) Aprovar la dissolució de la Junta.
- j) Totes les altres atribucions que resultin de la legislació urbanística i local.

Article 6é.- Àmbit d'actuació

Està representat per la totalitat dels terrenys constitutius de la Unitat d'Actuació 35 del Pla General d'Ordenació Urbana de Ciutadella de Menorca.

Article 7é.- Durada

L'Entitat tindrà la durada exigida pel compliment dels fins per als quals es constitueix, requerint-ne la dissolució acord de l'Administració actuant.

Article 8è.- Domicili

La Junta tindrà el domicili a Ciutadella de Menorca, carrer Des Bruc, núm. 8. El trasllat del domicili a un altre lloc requerirà acord de l'Assemblea General, donant compte a l'Ajuntament i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

CAPÍTOL II **CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA. DRETS I OBLIGACIONS DELS SEUS MEMBRES**

Article 9é.- Membres de la Junta

1. La Junta quedarà integrada per les persones físiques o jurídiques propietàries de terrenys de la unitat d'actuació que atorguin l'escriptura constitutiva de l'Entitat o que s'incorporin a la Junta de Compensació en els termes que preveuen aquests estatuts.
2. Si escau, també formaran part de la Junta de Compensació les empreses urbanitzadores que haguessin de participar amb els propietaris en la gestió de la Unitat d'Actuació núm. 35 en les condicions que determinen l'article 10 dels presents Estatuts.

Article 10è.- Incorporació a la Junta

1.1.- Les persones propietàries de finques compreses a la unitat d'actuació que no hagin promogut el sistema es podran incorporar amb igualtat de drets i obligacions a la junta de compensació. Si no s'hi incorporessin, la junta de compensació podrà sol·licitar a l'administració l'expropiació de les seves finques, supòsit en què ostentarà la condició de beneficiària de l'expropiació.

1.2.- La incorporació a la junta de la resta de persones propietàries es podrà produir en qualsevol moment durant el procés d'aprovació de les bases i estatuts, així com igualment dins del termini d'un mes des de la notificació de l'acte o acord de l'aprovació definitiva. La junta de compensació podrà inadmetre les sol·licituds que es formulin amb posterioritat.

1.3.- La incorporació se sol·licitarà per escrit a través del registre general d'entrades de l'Ajuntament, fent constar expressament l'adhesió als Estatuts i les Bases d'actuació aprovats, i la superfície i límits de la finca o finques propietat del sol·licitant amb indicació de la parcel·la o parcel·les cadastrals a què correspon, adjuntant a més la documentació justificativa de la seva propietat.

2.1.- La incorporació a l'Entitat d'empreses urbanitzadores, que aportin totalment o parcialment els fons necessaris per a la urbanització, requerirà acord favorable de l'Assemblea General, adoptat per propietaris que representin el 60% de les quotes de participació, a proposta del Consell Rector. En aquest acord s'han de determinar les condicions de la incorporació, d'acord amb les bases d'actuació i, en especial, els compromisos i les garanties de la seva gestió, en la forma i la quantia que determini la Junta de Compensació. En aquest supòsit, l'empresa urbanitzadora estarà representada a la Junta per una sola persona física, conforme a l'art. 166 f) del Reglament de Gestió Urbanística.

2.2.- La valoració de les aportacions de l'empresa o empreses urbanitzadores que s'hi incorporin i, si escau, l'adjudicació de terrenys en contrapartida d'aquestes aportacions, es realitzaran de conformitat amb el que disposen les Bases d'Actuació.



Article 11é.- Constitució de la Junta

1. Els promotors efectuaran la convocatòria per a la constitució definitiva de l'Entitat dins del termini que fixi l'Ajuntament o, si no, dins dels dos mesos següents a la fermesa en via administrativa de l'acord d'aprovació definitiva dels Estatuts i de Bases d'actuació. La notificació, mitjançant carta certificada o qualsevol altre mitjà fefaent, s'haurà de produir amb una antelació mínima de deu dies hàbils a la data prevista, i expressarà lloc, notari autoritzant, data i hora per a l'atorgament de l'escriptura de constitució de la Junta.

2. A l'escriptura pública constitutiva haurà de constar, de conformitat amb el que estableix l'article 163.4 del Reglament de Gestió Urbanística estatal, aprovat pel Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost:

- a) Relació de propietaris i, si escau, empreses urbanitzadores.
- b) Relació de les finques de què 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 el termini d'un mes comptat a partir de la notificació de l'acord d'aprovació dels estatuts de la Junta, expropiats a favor de la Junta en un altre cas .

Article 12é.- Transmissió de la condició de membres

1. La condició de membre de la Junta és inseparable de la propietat dels terrenys objecte de l'actuació pel sistema de compensació.

2. La transmissió de la titularitat de béns o drets que determini la pertinença a aquesta Junta comportarà la subrogació en els drets i les obligacions del transmissor, entenent-se incorporat l'adquirent a l'Entitat a partir del moment de la transmissió. A aquest efecte, tot membre que vulgui transmetre els seus terrenys o participació a la Junta (totalment o parcialment) ho haurà de notificar fefaentment a aquesta amb una antelació mínima de vuit dies a l'assenyalat per a l'atorgament de l'escriptura pública de venda, amb indicació del nom i domicili de l'adquirent.

3. A l'escriptura de venda s'ha d'indicar que l'adquirent queda subrogat en els drets i les obligacions pendents per raó de la participació alienada i l'afecció dels terrenys al compliment dels deures inherents al sistema de compensació. Còpia d'aquesta escriptura s'ha de remetre a l'Òrgan Rector de l'Entitat per a la seva constància deguda.

Article 13é.- Titularitats especials

1. Els cotitulars d'una finca o dret han de designar, en document fefaent, una sola persona per a l'exercici de les facultats de membre de la Junta, responnent solidàriament davant de l'Entitat de totes les obligacions que deriven de la seva condició. Si no designessin representant en el termini que a aquest efecte s'assenyali per la Junta, ho farà, a petició d'aquesta, entre els cotitulars, l'Ajuntament com a ens tutelar. El designat, en aquest cas, exercirà les seves funcions mentre els interessats no en designin un altre.

2. En cas que alguna finca pertanyi en nua propietat a una persona, tenint una altra qualsevol dret real limitatiu del domini, la qualitat de soci correspondrà al nu propietari, sens perjudici que el titular del dret real percebi el rendiment econòmic corresponent.

3. Quan les finques pertanyin a menors o persones que tinguin limitada la seva capacitat d'obrar, estaran representats a la Junta de Compensació pels qui ostenten la representació legal d'aquests, i la disposició de tals finques per la Junta de Compensació no estarà subjecta a les limitacions establertes a la legislació civil.

Article 14é.- Drets dels membres de la Junta

- a) Exercir les facultats dominicals sobre les finques de la seva propietat aportades, amb les limitacions derivades de l'afecció d'aquelles al compliment de les obligacions inherents a fi de la pròpia Junta de Compensació.
- b) Participar en el repartiment dels beneficis i les càrregues de l'ordenació de la unitat d'actuació i en el patrimoni resultant de la liquidació, en proporció a les quotes respectives.
- c) Emetre el seu vot a les Assemblees Generals, d'acord amb la proporcionalitat derivada de la seva quota de participació.
- d) Elegir els membres dels òrgans de gestió i administració de l'entitat, i ser-ne elegibles.
- e) Presentar proposicions i suggeriments.
- f) Obtenir informació de l'actuació de la Junta i dels seus òrgans.
- g) Els altres drets que els corresponguin, d'acord amb aquests Estatuts i les disposicions legals aplicables.

Article 15é.- Obligacions dels membres

1. Els membres de la Junta hauran de:



a) Regularitzar la situació registral dels terrenys aportats a la Junta. Si els terrenys estigueren gravats, caldrà presentar una relació amb els noms i domicilis dels titulars dels drets reals, amb expressió de la naturalesa i quantia de les càrregues o gravàmens. Igualment s'han d'indicar les situacions arrendatícies existents amb aportació dels contractes respectius.

Aquests extrems s'han d'acreditar en un termini de 30 dies comptadors des de l'atorgament de l'escriptura de constitució de la Junta o d'adhesió a aquesta.

b) Assenyalar un domicili i els seus canvis a efectes de notificacions. Les despeses de les publicacions edictals per incompliment d'aquest deure o per negativa a rebre les notificacions són a compte del membre que els hagi originat.

c) Satisfer les quotes derivades de les despeses d'urbanització i de gestió ordinària de la Junta, en proporció al valor de la seva participació i en els terminis establerts.

Qui no estigui al corrent en el pagament d'aquestes quotes no tindrà vot a les sessions de l'Assemblea General.

d) Permetre l'ocupació de les seues finques per a l'execució de les obres d'urbanització, depòsits de materials i instal·lacions complementàries.

2. L'incompliment de les seves obligacions per qualsevol propietari o propietaris, legitima la Junta per promoure l'expropiació d'acord amb la normativa urbanística vigent.

Article 16è.- Quotes de participació

1.- La quota de participació dels propietaris a la Junta de Compensació serà directament proporcional a la superfície dels terrenys que aportin respecte de la superfície total de l'àmbit d'actuació.

S'acompanya com a Annex I relació provisional de finques compreses en l'àmbit de l'actuació, amb indicació del seu titular així com la superfície total de l'àmbit.

2.- En cas d'expropiació per falta d'incorporació a la Junta o incompliment de deures urbanístics d'algun propietari, s'incrementarà la quota de participació dels membres d'aquella en la proporció que en resulti.

3.- D'acord amb les quotes de participació es distribuirà l'aprofitament lucratiu entre els propietaris afectats així com les càrregues urbanístiques de l'actuació.

4.- Les edificacions, obres, plantacions i instal·lacions existents no influiran en l'atribució de quotes de participació, sens perjudici que s'hagin de tenir en compte a efectes indemnitzatoris o a efectes d'adjudicació.

5.- En el supòsit d'incorporació a la Junta d'empreses urbanitzadores, es faran els reajustaments oportuns en les quotes de participació.

6.- Les superfícies dels béns de domini i ús públic anteriorment existents a la unitat d'actuació s'entenen substituïdes per les resultants de l'execució del Pla, de conformitat amb el que disposa l'art 81.1.b) de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

Els terrenys afectes a un servei públic amb anterioritat a l'execució del Pla respecte dels quals es mantingui íntegrament i en el mateix estat l'afecció després d'aquesta execució, no es tindran en compte en les operacions d'equidistribució.

CAPÍTOL III **ÒRGANS DE GOVERN**

Article 17è.- Enumeració dels òrgans de Govern

La Junta de Compensació es regeix per l'Assemblea General i el Consell Rector.

Article 18è.- Assemblea General

L'Assemblea General és l'òrgan suprem de decisió de la Junta i en formen part tots els membres, adoptant els seus acords per majoria de quotes de participació.

El president, el vicepresident i el secretari del Consell Rector també ho seran de l'Assemblea General.

Article 19è.- Assemblea General Ordinària

1. L'Assemblea General Ordinària es reunirà dues vegades l'any.

2. Dins dels quatre primers mesos de cada exercici econòmic -que coincidirà amb l'any natural- celebrarà sessió per censurar la gestió del Consell Rector i aprovar la Memòria i el Balanç econòmic de l'exercici anterior.
3. En l'últim trimestre de cada any, es convocarà per conèixer i aprovar el pressupost de l'exercici econòmic següent, nomenar els censors de comptes per a aquest exercici i designar els membres del Consell Rector.
4. No obstant el que disposen els números anteriors, amb la inclusió prèvia en el corresponent ordre del dia, es poden adoptar en aquestes reunions acords sobre qualsevol matèria competència de l'Assemblea General.

Article 20è.- Assemblea General Extraordinària

1. Tota reunió de l'Assemblea General, que no sigui una de les assenyalades a l'article anterior, té la condició d'Assemblea Extraordinària.
2. L'Assemblea General Extraordinària es reunirà quan el Consell Rector ho estimi convenient als interessos comuns, i quan ho sol·licitin d'aquest Consell membres que representin almenys, el 30% de les quotes de participació expressant a la sol·licitud els assumptes que s'hagin de tractar a l'Assemblea.
3. Són atribucions de l'Assemblea General Extraordinària:
 - a) Modificar els Estatuts, sens perjudici de la necessària aprovació posterior per l'Administració actuant.
 - b) Aprovar pressupostos extraordinaris o imposar derrames d'aquest caràcter per atendre les despeses no previstes al pressupost anual o per atendre insuficiències temporals de tresoreria.
 - c) Disposar el cessament d'un o més dels membres del Consell Rector, i el nomenament dels qui els haguessin de substituir fins a la immediata renovació reglamentària.
 - d) Realitzar tota classe d'actes de domini rigorós, com ara adquirir, alienar i gravar tota classe de béns i drets; modificar garanties hipotecàries; constituir, modificar o cancel·lar drets reals imposats sobre els béns o drets pertanyents a la Junta de Compensació.
 - e) Aprovar els plans, els projectes i, en general, tots els instruments urbanístics que siguin necessaris per al desenvolupament de l'actuació, per sotmetre'ls a la tramitació administrativa corresponent.
 - f) Formalitzar crèdits i emetre títols, fins i tot prestant garantia hipotecària sobre els terrenys integrats a la Junta.
 - g) Resoldre sobre la incorporació a la Junta d'empreses urbanitzadores, assenyalant la quota o les quotes de participació que els corresponguin i modificant les atribuïdes als socis.
 - h) Constituir societats per a la urbanització, edificació o explotació de serveis.
 - i) Adjudicar les obres d'urbanització.
 - j) Acordar la dissolució i la liquidació de la Junta de Compensació, sens perjudici de la seva aprovació per l'Administració actuant.
4. Només es poden adoptar acords sobre els assumptes inclosos a l'Ordre del Dia.

Article 21è.- Convocatòria de l'Assemblea

1. La convocatòria la farà el Consell Rector, i s'haurà de notificar a tots els membres de la Junta, per qualsevol mitjà que deixi constància de la notificació, amb vuit dies hàbils d'antelació a la data assenyalada.
2. La convocatòria expressarà la data i l'hora de la reunió en primera i en segona convocatòria, el lloc on s'hagi de celebrar i els assumptes inclosos a l'ordre del dia. Entre la primera i la segona haurà de fer, almenys, un termini d'una hora.
3. A la convocatòria de l'Assemblea General Ordinària s'expressarà, a més, que al domicili social, estarà a disposició dels membres, fins al dia anterior a la reunió, la Memòria i Comptes de l'exercici precedent, amb l'informe dels Censors de comptes, o el pressupost per a l'exercici econòmic següent, conforme al que disposa l'article 19.
4. Si l'Assemblea General Ordinària no fos convocada dins el termini marcat, podrà ser-ho a petició dels membres i amb audiència del Consell Rector, per l'Ajuntament de Ciutadella de Menorca.

Aquesta mateixa convocatòria l'haurà de realitzar l'Ajuntament respecte de l'Assemblea General Extraordinària, quan ho sol·licitin els membres a què fa referència l'apartat segon de l'article i el Consell Rector no procedeixi a la seva convocatòria en el termini d'un mes.

5. Mitjançant l'acord unànim de tots els membres de la Junta, presents o representats, es poden dispensar les formalitats de convocatòria a què es refereix aquest article.

Article 22è.- Constitució i deliberacions de l'Assemblea

1. L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda, en primera convocatòria, quan hi concorrin, per si o per representació, membres de la Junta de Compensació les quotes de participació de la qual sumin, almenys, el 60 per cent del total d'aquestes.

En segona convocatòria, serà vàlida la constitució de l'Assemblea sigui quin sigui el nombre de membres que hi concorrin.

2. La representació s'ha de conferir per escrit i per a cada reunió. Les persones jurídiques designaran una sola persona a la seva representació.
3. Els acords s'han d'adoptar per majoria de quotes de participació, presents o representades.
4. A més, els acords de modificació dels Estatuts, la incorporació d'empreses urbanitzadores i els actes de disposició en què la Junta de Compensació actuï amb el caràcter de fiduciària requeriran el vot favorable de membres que representin, almenys, el seixanta per cent de les quotes de participació. Per a l'aprovació del Projecte de Reparcel·lació es requerirà el vot favorable de la majoria dels membres que representin alhora els dos terços de les quotes de participació.
5. Els acords de l'Assemblea General seran immediatament executius, sens perjudici dels recursos pertinents davant de l'Administració actuant.
6. De totes les sessions l'ha d'aixecar l'acta pel secretari, amb el vistiplau del president, que haurà de ser sotmesa a l'aprovació de l'Assemblea a la mateixa reunió o a la següent immediata. A l'acta han de constar, amb la deguda claredat i precisió, tots els acords adoptats.

Article 23è.- Consell Rector

1. El Consell Rector és l'òrgan permanent de govern i administració de la Junta de Compensació, al qual corresponen totes les facultats que no estiguin expressament reservades a l'Assemblea per aquests Estatuts.
2. Són funcions específiques del Consell Rector:
 - a) Executar els acords de l'Assemblea General.
 - b) Administrar els fons de la Junta de Compensació, obrint i mantenint comptes i dipòsits en establiments bancaris o de crèdit, ingressant-ne i retirant-ne fons a la seva conveniència; fer i exigir pagaments, cobraments i liquidacions, siguin quins siguin la causa jurídica i la persona o entitat obligada.
 - c) Autoritzar l'atorgament de tota mena d'actes i contractes d'administració, siguin civils, mercantils o administratius.
 - d) Realitzar operacions de qualsevol classe, amb la hisenda pública, bancs, de caràcter oficial o privats, caixes d'estalvi, entitats financeres, societats i particulars.
 - e) Proposar a l'Assemblea General els pressuposts i les derrames extraordinàries que siguin necessàries.
 - f) Establir la forma i els terminis en què, una vegada aprovat el pressupost anual i, si s'escau, les derrames extraordinàries, s'han de satisfer les aportacions respectives, i poden procedir contra el soci o socis morosos per fer efectiu el pagament que li correspongui.
 - g) Sol·licitar dels òrgans urbanístics competents l'exercici de les potestats públiques, en benefici dels interessos de la Junta, per procedir a l'expropiació de les finques dels propietaris de les quals no s'integrin a la Junta de Compensació; percebre, en via de constrenyiment, les quantitats degudes pels socis, o expropiar-ne els drets a favor de la Junta, per incompliment de les seves obligacions i càrregues.
 - h) Proposar a l'Assemblea General el Pressupost anual i formalitzar la Memòria i els Comptes corresponents a cada exercici econòmic que han de ser sotmesos a aquella.
 - i) Nomenar el personal de la Junta de Compensació
 - j) Totes les altres facultats que li siguin delegades per l'Assemblea General d'entre les assignades com a competència d'aquesta. No es pot delegar l'aprovació del pressupost ni la censura de comptes.
 - k) Totes les que siguin necessàries per a la gestió comuna i no estiguin atribuïdes expressament al Consell Rector o a l'Assemblea General Ordinària.
3. Amb caràcter excepcional i amb la justificació prèvia de les raons que el motiven, el Consell Rector podrà, per acord de les dues tercers parts dels membres de dret, acordar despeses fins a un 10 per 100 en excés sobre els pressupostos aprovats. Aquest acord haurà de sotmetre's a ratificació per l'Assemblea General a la primera reunió que tingui lloc.

Article 24è.- Composició i funcionament del Consell Rector

1. El Consell Rector es compon de nou membres: president, dos vicepresidents, secretari i cinc vocals. La designació correspon a l'Assemblea General.

Els propietaris minoritaris, entenent-se per tals els que, agrupats, no arribin al 50% de les quotes de participació, tenen dret a la designació d'un vocal. Si a aquests efectes es formen diversos grups de propietaris minoritaris, la facultat de designació correspondrà a l'integrat per un nombre més gran de propietaris, sense consideració de la seva quota de participació.

Per al supòsit d'incorporació d'empresa o empreses urbanitzadores, la composició del Consell s'ampliarà en una vocalia més, la designació de

la qual correspondrà a aquelles.

2. S'integrarà, a més, al Consell, amb veu i sense vot, un representant del Municipi designat per aquest.
3. El nomenament dels membres del Consell Rector l'efectua l'Assemblea General per a un període de dos anys, i es pot procedir a reelecció per períodes iguals en virtut d'acord exprés aquella.
4. En cas de defunció o renúncia d'un o més membres del Consell Rector, el mateix Consell podrà designar els qui hagin de substituir-los fins a la seva renovació reglamentària.
5. El Consell Rector es reunirà a iniciativa del president o quan ho sol·licitin quatre dels seus membres, havent d'expressar la convocatòria, que s'haurà de notificar per carta certificada amb cinc dies d'antelació, el lloc, dia i hora de la sessió i els assumptes a tractar.
6. Tots els càrrecs del Consell Rector seran gratuïts i no serà indispensable la qualitat de soci per ostentar-los.
7. Es requerirà la presència, per si o mitjançant representació conferida per escrit per a cada sessió, de cinc dels seus membres per a la vàlida constitució del Consell, i els seus acords s'adoptaran per majoria dels membres presents o representats. En cas d'empat, el president tindrà vot diriment. De totes les reunions del Consell se n'aixecarà acta signada pel secretari amb el vistiplau del president.
8. El Consell podrà delegar en una Comissió Delegada determinades funcions, llevat de la referent a l'elaboració dels pressupostos, per acord de dues terceres parts dels membres de dret. En el mateix acord s'establirà la composició de la Comissió, amb designació dels membres del Consell que la compondran, i el seu règim de funcionament.

Article 25è.- President, Vicepresident i Secretari

1. El president és el representant legal de la Junta de Compensació i dels seus òrgans de govern, i pot atorgar poders a terceres persones per a l'exercici de la representació esmentada.
2. Correspon al president de convocar, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea General i del Consell Rector; fixar l'ordre del dia i dirigir-ne les deliberacions. Li correspon, així mateix, executar i fer complir els acords de l'Assemblea General i del Consell Rector, i exercir totes les funcions que li siguin delegades.
3. Els vicepresidents substituiran el president en els casos de vacant, absència, delegació o malaltia. La primera suplència correspondrà al vicepresident de més edat, alternant-se a partir d'aquell moment per a cada ocasió que es requereixi.
4. El secretari, que té dret de vot, és el fedatari de la Junta. Tindrà a càrrec seu l'aixecament i la custòdia de les actes de l'Assemblea i del Consell Rector, i expedirà les certificacions que li siguin requerides, amb el vistiplau del President.

Li correspondrà igualment portar el Llibre de Registre de membres de la Junta i la notificació a aquests dels acords de l'Assemblea General i, en cas d'especial entitat o transcendència, dels del Consell Rector. Haurà de notificar també a l'Administració actuant els acords que hagin de tenir efecte davant d'aquesta.

Article 26è.- Gerent

1. El Gerent, càrrec de facultativa creació pel Consell Rector, serà designat i, si escau, remogut per aquest.
2. Seran funcions del Gerent:
 - a) Assistir a les sessions del Consell Rector, amb veu, però sense vot.
 - b) Exercir la direcció del personal administratiu, organitzant els serveis de la Junta per a la millor gestió dels interessos comuns.
 - c) Exercir les altres funcions que li delegue el Consell Rector.
3. El càrrec de Gerent serà retribuït en la forma i la quantia que estableixi el Consell Rector.
4. Les funcions gerencials assenyalades al número 2 poden encomanar-se a algun dels membres del Consell Rector, cas en què s'establirà alhora la forma i quantia de la seva retribució.



CAPÍTOL IV
RÈGIM ECONÒMIC I JURÍDIC DE LA JUNTA

Article 27è.- Patrimoni

El Patrimoni de la Junta de Compensació estarà integrat pels béns i els drets que, per qualsevol títol, s'adquireixin per aquesta.

Article 28º.- Ingressos i despeses

1. Seran ingressos de la Junta de Compensació:

- a) Les aportacions inicials dels socis.
- b) Les quantitats satisfetes pels socis amb caràcter ordinari i extraordinari.
- c) Les subvencions, crèdits, donacions, etc. que s'obtinguin.
- d) Els productes de les alienacions de béns del patrimoni de la Junta de Compensació.
- e) Les rendes i els productes del seu patrimoni.
- f) Les participacions i els ingressos que procedeixin de convenis amb altres entitats i organismes per a la realització de fins urbanístics.
- g) Les quantitats que, si escau, es percebin per l'execució subsidiària d'obres de descontaminació de terrenys, d'acord amb el que preveu la Base Tercera.

2. Seran despeses de la Junta de Compensació les de:

- a) Promoció de l'actuació urbanística, incloent-hi les despeses de desenvolupament del sistema de compensació.
- b) Execució de les obres d'urbanització, i, si escau, d'edificació, incloent les indemnitzacions per demolició d'elements materials o extinció de drets incompatibles amb l'execució del planejament.
- c) Abonament d'honoraris professionals pels plans i els projectes necessaris per a l'actuació urbanística i pels serveis de consultoria i assessorament.
- d) Retribucions al Gerent i al personal que contracti la Junta per a tasques administratives, de vigilància, de neteja, etc.
- e) Indemnitzacions per expropiació de béns i drets, quan la Junta sigui beneficiària de l'expropiació.
- e) Quants siguin exigits pels actes i contractes realitzats per al compliment de l'objecte social de la Junta de Compensació.

Article 29è.- Aportacions dels Socis

1. Assenyalades per l'Assemblea General les aportacions que, amb caràcter ordinari o extraordinari, han d'efectuar els socis, el Consell Rector definirà la forma i les condicions de pagament de les mateixes. La quantia d'aquestes aportacions serà proporcional a les quotes de participació assignades a cada membre.

2. Llevat que pel Consell Rector s'acordi una altra manera, l'ingrés de les quantitats a satisfer pels membres es realitzarà mitjançant ingrés o transferència al compte bancari obert a nom de la Junta, dins del mes següent a la data de notificació del acord del Consell Rector acordant el pagament. Transcorregut aquest termini, el soci morós incorrerà en un recàrrec del deu per cent de la quantitat o fracció no abonada, havent d'ingressar la totalitat de la quantitat deguda en el termini de quinze dies següents al requeriment que, a aquest efecte, se li practiqui pel Consell Rector.

3. Transcorregut aquest darrer terme sense haver-se efectuat el pagament de la quantitat deguda amb l'expressat recàrrec, el Consell Rector exigirà el cobrament de la totalitat del deute per la via de constrenyiment, a aquest efecte l'expedirà el Secretari del Consell Rector, amb el vistiplau del president, la corresponent certificació de descobert, que tindrà eficàcia executiva. L'import del descobert, integrat pel deute inicial més el recàrrec, meritara interessos de demora des de l'expedició de la certificació corresponent, al tipus que resulti d'incrementar cinc punts percentuals l'interès legal dels diners.

També podrà la Junta instar de l'Ajuntament l'expropiació dels drets del membre morós conforme a l'article 87.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

Article 30è.- Executivitat dels actes i acords de la Junta

1. Els actes i acords dels Òrgans de Govern de la Junta de Compensació seran executius, llevat dels que necessitin aprovació ulterior de l'Administració urbanística.

2. Tots els socis, fins i tot els absents i els dissidents, queden sotmesos als acords vàlidament adoptats pels òrgans de Govern de la Junta, dins de les seves atribucions respectives.

3. Contra els acords de l'Assemblea General els interessats podran interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament de Ciutadella de Menorca en el termini d'un mes. Contra els acords del Consell Rector es podrà interposar recurs intern davant de l'Assemblea General en el mateix termini.
4. No tenen legitimació per impugnar els acords els membres que, per si mateixos o representats, hagin votat a favor d'aquells, llevat que la impugnació es fonamenti en fets o circumstàncies que no hagi pogut conèixer l'impugnant al temps de la votació.
5. La interposició de recursos no suspèn l'executivitat dels acords impugnats, llevat que l'òrgan que ho hagi de resoldre l'acordi d'acord amb la Llei 39/2015, d'1 d'octubre.
6. Els socis de la Junta no poden promoure interdictes de retenir i recobrar la possessió davant de resolucions de la Junta de Compensació, adoptades en virtut de la facultat fiduciària de disposició sobre les finques d'aquells. Tampoc no és procedent l'acció interdictal quan la Junta de Compensació ocupi béns que siguin necessaris per a l'execució d'obres d'urbanització que siguin conformes amb el Pla que s'executin.

CAPÍTOL V **DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ**

Article 31è.- Dissolució i liquidació

1. La Junta de Compensació es dissoldrà, després del compliment dels fins que van motivar-ne la constitució, mitjançant acord de l'Assemblea General, adoptat pel vot favorable de membres que representin el percentatge de participació assenyalat a l'article 22.3, sense perjudici del compliment de les obligacions concretes i de les responsabilitats subsidiàries a què hi hagués lloc.
2. L'acord de dissolució requerirà l'aprovació de l'Administració actuant, i no procedirà mentre no consti el compliment de les obligacions que estigueren pendents.
3. El Consell Rector estarà facultat, amb les limitacions que l'Assemblea General acordi, per fer les operacions subsegüents a la dissolució.
4. A la liquidació de la Junta, els membres participaran en proporció a les seves quotes respectives.

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ 35 DEL PGOU DE CIUTADELLA DE MENORCA (DESIGNADA COM A UNITAT D'ACTUACIÓ CARRETERA A CAP D'ARTRUTX 1 EN EL POD DE LA REVISIÓ DEL PGOU EN TRAMITACIÓ)

I. **DISPOSICIONS GENERALS**

BASE PRIMERA.- Objecte i àmbit territorial

Les presents Bases estableixen els criteris pels quals s'ha de regir l'activitat de la Junta de Compensació a constituir per a l'execució de la UA 35 del PGOU de Ciutadella de Menorca, pel que fa a les operacions redistributives dels beneficis i les càrregues derivades de dit Pla i execució de l'obra urbanitzadora, sota la fiscalització i control de l'Ajuntament de Ciutadella de Menorca.

BASE SEGONA.- Actuacions que comprèn

L'actuació urbanística per compensació comprendrà:

- a) L'expropiació de les finques dels propietaris no incorporats a la Junta de Compensació en els terminis i condicions legalment establerts, així com dels membres que incompleixin les obligacions i càrregues imposades per la Llei i pel planejament aplicable a les presents Bases de Actuació. En tots els casos, l'expropiació la realitzarà l'Ajuntament de Ciutadella de Menorca a favor de la Junta de Compensació, la qual tindrà la condició jurídica de beneficiària.
- b) La transmissió gratuïta al Municipi de Ciutadella de Menorca de conformitat amb el que disposa la legislació aplicable, en ple domini i lliure de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria.
- c) L'execució i la cessió de les obres i les instal·lacions d'urbanització, segons el planejament aplicable i el projecte d'urbanització que el desenvolupi; així com, si escau, la realització de les obres d'edificació que es determinin.
- d) La distribució dels terrenys susceptibles d'aprofitament lucratiu entre els propietaris, en proporció a les quotes de participació i conforme als principis de redistribució de la legislació urbanística aplicable.
- e) Tant la transmissió dels terrenys de cessió obligatòria com la distribució entre els propietaris dels terrenys amb aprofitament



lucratiu en proporció a les aportacions respectives es durà a terme mitjançant l'aprovació del projecte de reparcel·lació corresponent.

BASE TERCERA.- Participació en les despeses

Les despeses que es deriven de l'actuació urbanística descrita a la Base anterior seran satisfetes pels membres de la Junta de Compensació en proporció a les quotes de participació respectives, fixades de conformitat amb el que disposa l'art. 16 dels Estatuts. L'Ajuntament de Ciutadella de Menorca no participarà en les dites despeses.

Les despeses d'urbanització comprenen les que s'especifiquen als arts. 76 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears i 98 del Reglament de Gestió Urbanística.

Quan per a l'execució de les obres d'urbanització calgui que amb caràcter previ o simultani es realitzin obres de descontaminació i adequació de terrenys exigides per la legislació sectorial sobre sòls contaminats i els obligats a elles no les escometessin, dificultant o impedit el desenvolupament de la unitat d'actuació., l'Ajuntament podrà requerir a la Junta de Compensació perquè, en execució subsidiària, les dugui a terme juntament amb les obres d'urbanització, repercutint el seu import als titulars dels sòls contaminats. A aquest efecte la Junta de Compensació comunicarà a l'Ajuntament, per a la seva aprovació, el pressupost específic de les obres esmentades, que serà notificat als interessats per a tràmit d'audiència abans de la seva aprovació.

BASE QUARTA.- Edificació de la unitat d'actuació.

No es podrà dur a terme l'edificació de les parcel·les sinó a partir del moment en què s'hagi sol·licitat i obtingut la llicència municipal corresponent, una vegada que els terrenys objecte de l'activitat urbanitzadora hagin adquirit la condició legal de solar o es procedeixi a la urbanització i edificació simultànies, en la forma legalment disposada.

II.

CRITERIS DE VALORACIÓ DE FINQUES, DRETS I ALTRES ELEMENTS AFECTATS PER L'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

BASE CINQUENA.- Criteris per valorar les finques aportades

1. El dret dels propietaris serà proporcional a la superfície de les seves respectives finques situades dins de la Unitat d'Actuació 35 del PGOU de Ciutadella de Menorca, que prevaldrà sobre la consignada als títols adquisitius, amb les correccions que a l'article 16 de els Estatuts s'estableixen.

2. La titularitat dels terrenys inclosos en l'àmbit de l'actuació s'acreditarà mitjançant certificació del Registre de la Propietat o, si no, mitjançant testimoni notarial del títol d'adquisició. En cas de manca d'immatriculació, una vegada acreditada la titularitat de la finca per qualsevol mitjà admès en dret, es procedirà a aquesta immatriculació amb ocasió de la inscripció registral del projecte de reparcel·lació, de conformitat amb allò que disposa el Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol.

En principi, les superfícies assignades a cada finca figuren, amb caràcter provisional, a l'Annex I. Una vegada constituïda la Junta, l'Assemblea General fixarà les quotes de participació corresponents a les finques aportades, que tindran igualment caràcter provisional fins a la fixació definitiva a el projecte de reparcel·lació.

3. En cas de titularitats desconegudes, en parador ignorat o controvertides, cal atènyer-se al que disposa l'article 10. 2 i 3 de l'esmentat Reial decret 1093/1997.

4. Les superfícies dels béns de domini i ús públic anteriorment existents a la unitat d'actuació s'entenen substituïdes per les resultants de l'execució del Pla; i les afectes a un servei públic que es mantinguin íntegrament amb la mateixa afecció després d'aquesta execució, no es tindran en compte en les operacions d'equidistribució.

5. L'existència sobre les finques aportades d'edificacions, instal·lacions o plantacions, així com de situacions jurídicoreals o arrendaments, no altera el criteri de valoració contingut al número 1 d'aquesta Base, i s'ha d'estar quant al seu manteniment o extinció, valoració i indemnització al que estableixen les Bases següents.

BASE SISENA.- Criteris de valoració de drets reals i personals constituïts sobre les finques aportades

1. Les situacions jurídico-reals existents sobre les finques compreses en l'àmbit de l'actuació que no puguin subsistir sobre la finca adjudicada en correspondència amb l'aportada que suportarà la càrrega, ni transformar-se en crèdit amb garantia hipotecària perquè no es dona el supòsit de subrogació real, s'extingiran, i s'haurà d'indemnitzar pel propietari respectiu.

2. La valoració de les situacions esmentades, a l'efecte de determinar la indemnització per la seva extinció, s'efectua d'acord amb les disposicions sobre expropiació reguladores del preu just, subsidiàriament, segons les normes del dret administratiu o civil que reguli la

institució i, en la seva defecte per les pròpies de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

3. No obstant el que disposa el número 1 anterior, les indemnitzacions per l'extinció de servituds predials incompatibles amb el plantejament es consideren despeses d'urbanització i els propietaris corresponen en proporció a la seva quota de participació.

4. Els arrendaments existents sobre les finques incloses en l'àmbit de l'actuació que s'hagin d'extingir per ser incompatibles amb l'execució del plantejament, es valoraran d'acord amb el que disposa la legislació expropiatòria, i s'ha de satisfer la corresponent indemnització en concepte igualment de despesa de urbanització.

5. En els supòsits previstos en els dos números anteriors, les indemnitzacions que resultessin procedents seran sempre a càrrec del propietari de la respectiva finca, si la relació arrendatícia o la servitud predial s'hagués constituït amb posterioritat a l'aprovació definitiva del Pla General de Ciutadella de Menorca. Això mateix s'aplicarà respecte a qualsevol indemnització que procedeixi per situacions de fet sobre les parcel·les o edificacions existents sobre elles, incloses en l'àmbit de gestió, els propietaris de les quals les hagin tolerat.

BASE SETENA.- Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions o instal·lacions que s'hagin d'enderrocar o demolir

1. Les edificacions, obres, plantacions o instal·lacions que s'hagin d'enderrocar o demolir, seran valorades independentment del sòl en el projecte de reparcel·lació, d'acord amb els criteris sobre valoració continguts al Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, per el que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana i legislació expropiatòria, i el seu import se satisfarà amb càrrec al dit projecte, en concepte de despesa d'urbanització, conforme al que disposa l'art. 76.1.b) de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

2. Es considerarà necessari l'enderrocament quan sigui necessària l'eliminació dels elements esmentats per realitzar les obres d'urbanització previstes al pla, quan estiguin situats en una superfície que no s'hagi d'adjudicar íntegrament al mateix propietari, o quan la seva conservació sigui radicalment incompatible amb l'ordenació, fins i tot com a ús provisional.

3. El valor de les edificacions es determinarà en funció del cost de reposició, corregit en atenció a l'antiguitat i l'estat de conservació, de conformitat amb la normativa cadastral.

BASE VUITENA.- Criteris per valorar les aportacions d'empreses urbanitzadores

1. En el supòsit previst a l'art. 10 dels Estatuts de la Junta de Compensació, la valoració de l'aportació de les empreses urbanitzadores es determinarà tenint en compte el cost pressupostat del Projecte d'urbanització o de les partides que s'executaran, convenint-se amb la Junta en el moment de la incorporació si aquesta xifra és definitiva o si són aplicables clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos, adoptant l'acord aprovatori l'Assemblea General.

2. Per a l'adjudicació de terrenys, l'Assemblea General aprovarà el conveni amb l'empresa urbanitzadora, per mitjà del qual es determinarà la contrapartida a la seva aportació, bé mitjançant un quadre d'equivalències entre les possibles xifres d'inversió i els metres quadrats de solars corresponents, determinant-se concretament o per referència a condicions de volum, ús i fase de lliurament, bé per remissió a preus de mercat o qualsevol altre criteri o element de determinació.

3. La participació de l'empresa disminuirà la dels membres de la Junta, a excepció dels disconformes amb aquesta participació i que actuïn en la forma assenyalada al número 3 de l'art. 10 dels Estatuts.

III.

EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

BASE NOVENA.- Forma de contractació

1. L'execució de les obres d'urbanització, la responsabilitat de les quals correspon a la Junta, es durà a terme per l'empresa o empreses que es determinin per acord de l'Assemblea General, d'acord amb les previsions contingudes al PGOU de Ciutadella de Menorca a què es refereixen les presents Bases d'Actuació, i del Projecte d'Urbanització en desenvolupament del mateix, on es detallaran i valoraran totes les obres d'urbanització corresponents a l'actuació urbanística. Així mateix, l'Assemblea General podrà acordar la convocatòria d'un concurs per adjudicar l'execució de la totalitat o part de les obres d'urbanització.

2. Si a la Junta s'hagués incorporat empresa o empreses urbanitzadores, l'execució de les obres d'urbanització podrà efectuar-se totalment o parcialment, per aquestes, amb subjecció al que estableixen els Estatuts i les presents Bases. També en aquest supòsit s'ha de garantir el compliment de les circumstàncies exigides a l'article esmentat al número anterior.



BASE DESENA.- Costejament de les despeses d'urbanització

1. Les despeses d'urbanització seran satisfetes pels membres de la Junta en proporció a les quotes de participació respectives.
2. La distribució de les despeses d'urbanització estimades, mitjançant la fixació individualitzada i concreta de les quantitats que correspongui satisfer a cada membre, s'efectuarà en el Projecte de Reparcel·lació a què es refereixen aquestes Bases i en aplicació dels criteris establerts en aquestes bases.
3. Quant a les eventuales despeses derivades d'obres de descontaminació de sòls cal atènyer-se al que estableix la Base Tercera.

IV.
DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES

BASE ONZENA.- Transmissió de terrenys de cessió obligatòria i gratuïta i de les obres d'urbanització

1. La transmissió a l'Ajuntament, en ple domini i lliure de càrregues, dels terrenys de cessió obligatòria tindrà lloc, per ministeri de la Llei, en virtut de l'acord aprovatori del projecte de reparcel·lació. No obstant això, la Junta de Compensació i, en nom seu, el contractista per aquesta designat, podrà ocupar els terrenys cedits per a la realització de les obres d'urbanització.
2. Una vegada que la Junta de Compensació rebí de l'empresa urbanitzadora o constructora les obres d'urbanització i instal·lacions i dotacions l'execució de les quals estiguera prevista al Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aplicables, es cediran a l'Ajuntament en un termini no superior a tres mesos, comptats des de la citada data de recepció definitiva per la Junta.

De conformitat amb l'article 121 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, la recepció de les obres d'urbanització, correspondrà sempre a l'ajuntament, d'ofici o a instància de la persona responsable de l'execució, la conservació i el lliurament de les obres.

La recepció de les obres requerirà la presència de la persona titular de l'alcaldia o la persona en qui delegue, assistida per personal facultatiu municipal o designat per l'ajuntament, del facultatiu encarregat de la direcció de les obres i de la persona o entitat responsable de l'actuació d'acord amb el sistema d'actuació. aplicat, assistida de personal facultatiu si ho estima oportú.

Si les obres es trobessin en bon estat i d'acord amb els projectes i les prescripcions previstes, es rebran mitjançant l'acta corresponent, començant llavors, sense perjudici de l'assumpció de la conservació pel municipi o per l'entitat responsable, el termini de garantia, que serà de dos anys. Durant aquest termini, la persona o l'entitat que hagi lliurat les obres al municipi respondrà de tots els defectes i vicis de construcció que siguin apreciats, els quals haurà de reparar o esmenar. En cas d'incompliment d'aquesta obligació, el municipi podrà executar la garantia prestada per assegurar les obres d'urbanització, que només es podrà cancel·lar i tornar al finalitzar l'any de garantia.

Tot això, sens perjudici de l'aplicació del règim sobre els vicis ocults, d'acord amb la legislació sobre contractes de les administracions públiques.

BASE DOTZENA.- Valoració i adjudicació de les finques edificables resultants.

D'acord amb el que preveu l'article 80 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, el projecte de reparcel·lació tindrà en compte els criteris següents:

- a) El dret de les persones propietàries serà proporcional a la superfície de les parcel·les respectives en el moment de l'aprovació de delimitació de l'àmbit de l'actuació. No obstant això, als polígons discontinus cal tenir en consideració la ponderació de la localització en la valoració de les finques, sobre la base de la formulació de la memòria de viabilitat econòmica.
- b) Els solars resultants que s'adjudicaran es valoraran amb criteris objectius i generals per a tot l'àmbit d'acord amb el seu ús i volum edificable, i en funció de la situació, les característiques, el grau d'urbanització i la destinació de les edificacions.
A fi de garantir el repartiment just de beneficis i càrregues en el procés d'equidistribució, correspondrà actualitzar els coeficients de ponderació en els termes establerts a l'article 24.6 de l'esmentada Llei 12/2017, de 29 de desembre. L'actualització, mitjançant la modificació corresponent del pla, es tramitarà i aprovarà conjuntament amb el projecte de reparcel·lació.
- c) Es procurarà, sempre que sigui possible, que les finques adjudicades estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats de les mateixes persones titulars.
- d) Quan la quantia escassa dels drets d'algunes persones propietàries no permeti que se'ls adjudiquin finques independents a totes elles, els solars resultants s'adjudicaran en proindivís a aquests propietaris. Això no obstant, si la quantia d'aquests drets no arriba al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació es pot substituir per una indemnització en metàl·lic.



- e) Amb la finalitat d'evitar els proindivisos, després de l'exposició pública de la reparcel·lació i durant un termini màxim de quinze dies, les persones interessades poden efectuar requeriments recíprocs per substituir les quotes de condomini previstes al projecte per indemnitzacions en metàl·lic. El requeriment es cursarà amb una acta notarial i oferirà simultàniament i alternativament el pagament o el cobrament de la indemnització en metàl·lic, i es donarà un termini de deu dies perquè el requerit pugui triar si paga o cobra a un mateix preu unitari. El pagament o la consignació de la indemnització serà objecte de garantia financera amb caràcter previ a l'aprovació del projecte de reparcel·lació. Si un propietari no atengués, en el termini establert, un requeriment formulat degudament, s'entendrà que elegeix cobrar i la reparcel·lació s'aprovarà en conseqüència. El pagament de la indemnització es farà en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord de reparcel·lació a l'adquirent de les quotes de condomini.
- f) En tot cas, les diferències d'adjudicació seran objecte de compensació econòmica entre les persones interessades i es valoraran al preu mitjà dels solars resultants.
- g) Les plantacions, obres, edificacions, construccions, instal·lacions i millores que no es puguin conservar es valoraran amb independència del sòl i el seu import se satisfarà a la persona propietària interessada, amb càrrec al projecte en concepte de despeses d'urbanització

BASE TRETZENA.- Moment de l'adjudicació

1. L'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació determinarà la subrogació amb plena eficàcia real de les antigues per les noves parcel·les, i aquestes adjudicacions estaran exemptes fiscalment.
2. Aprovat el Projecte de Reparcel·lació, es procedirà a expedir la certificació administrativa a què fa referència l'art. 6 del Reial decret 1.093/1997, amb el contingut regulat a l'art 7 del mateix i 113.1 del Reglament de Gestió Urbanística, que podrà protocol·litzar-se notarialment, constituint aquesta el títol inscripció en el Registre de la Propietat.

BASE CATORZENA.- Règim econòmic

1. Per al pagament de preu just, indemnitzacions i despeses d'urbanització i conservació i despeses complementàries, els membres han d'ingressar en la forma que determini el Consell Rector les quantitats que els corresponguin satisfer, dins del termini màxim d'un mes des que es efectuar el requeriment per l'esmentat Consell a aquest efecte, transcorregut el qual, si no s'ha efectuat el pagament, la quantitat deguda a la Junta patirà els recàrrecs previstos a l'article 29.2 i 3 dels Estatuts, sens perjudici de les altres conseqüències previstes als apartats 4 i 5 d'aquesta Base.
2. L'Entitat podrà, per acord majoritari de l'Assemblea General, exigir dels seus membres que ingressin a les arques d'aquesta, amb una antelació de sis mesos, les aportacions necessàries per satisfer les despeses previsibles per al semestre.
3. L'Entitat, per acord del Consell Rector, podrà exercitar la via de constrenyiment per exigir als seus membres el pagament de les quantitats degudes, de conformitat amb el que disposen a aquest efecte els Estatuts de la Junta.
5. També podrà la Junta instar l'expropiació, com a beneficiària, dels terrenys pertanyents als propietaris que incompleixin les obligacions i càrregues imposades per la legislació urbanística aplicable, una vegada transcorregut el termini d'un mes des que hagin estat requerits per la Junta per el compliment de tals obligacions i càrregues sense haver-ho efectuat.

En aquest supòsit, al preu just es restaran els interessos de demora previstos a l'apartat 1 i se sumaran les quantitats satisfetes per a despeses d'urbanització, però sense que s'hagin de reemborsar les quotes ordinàries que hagin estat satisfetes, ni els recàrrecs per mora recaiguts sobre alguna quota d'urbanització. anterior, que quedaran a benefici de la Junta.

Iniciat el procediment expropiatori, si el propietari afectat sol·licités que es deixés sense efecte l'expropiació en marxa, haurà de satisfer a la Junta de Compensació els interessos de demora i recàrrecs produïts, i totes les despeses ocasionades per la posada en marxa i la paralització del procediment .

BASE QUINZENA.- Conservació de la urbanització

1. La conservació de la urbanització anirà a càrrec de la Junta fins que, a instància d'aquesta, de conformitat amb l'art. 121 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, es produeixi la recepció de les obres d'urbanització. i instal·lacions per l'Ajuntament.
2. Les despeses derivades de la conservació de la urbanització fins a la recepció esmentada al número anterior es distribuïran entre els membres de la Junta d'acord amb les seves quotes de participació respectives.
Els adquirents de parcel·les resultants quedaran subrogats en aquesta obligació.
3. Quant a la forma i termini de la recepció de les obres, possibilitat de recepció parcial i comunicació de l'acta de recepció al Registre de la Propietat, cal atenir-se al que disposa l'art.121 esmentat de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

