



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE MAÓ

18951***Estatutos y bases de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación UA5 "interior d'illa carrer Vasallo" (exp. CM2113EB0001)***

Mediante Resolución de Alcaldía de fecha 21.08.2014, se ha acordado la aprobación inicial del proyecto de estatutos y bases de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación UA5 "interior d'illa carrer Vasallo", del Plan General de Ordenación Urbana de Maó (aprobado definitivamente el 30 de enero de 2012, por el Pleno del Consell Insular de Menorca, publicado en el BOIB núm. 20 ext., de fecha 08-02-2012, y que entró en vigor el 25 de febrero de 2012), presentado por la mercantil Privileged System, SL, con las siguientes prescripciones, consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo de las Islas Baleares .

1. En la base 1ª, se sustituirá la referencia al "sistema de compensación" por el "sistema de reparcelación en la modalidad de compensación".
2. En la base 2ª, se sustituirá la referencia al artículo "99 TRLS 1976 (RD 1346/1976)", por "artículo 81 (proyecto de reparcelación) de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo".
3. En las bases 3ª, 4ª y 13ª, se ha de sustituir las referencias al "proyecto de compensación" por "proyecto de reparcelación".

El proyecto de estatutos y bases, que se transcribe a continuación, se somete a información pública, durante el plazo de 15 días, contados a partir de la publicación en el BOIB, a efectos de reclamaciones o alegaciones, en cumplimiento de lo disponen el artículo 84.4 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo de las Islas Baleares (LOUS), y los artículos 161.3 y 162 del Reglamento de gestión urbanística (RGU) aprobado por Real Decreto 32881978, de 25 de agosto.

Asimismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 59.5 de la Ley de régimen jurídico de las administraciones públicas y procedimiento administrativo común, el presente Edicto servirá también de notificación a las personas interesadas que sean desconocidas o de las que se ignore el domicilio.

Mahón , a 27 de octubre de 2014

LA TENIENTA DE ALCALDÍA DE URBANISMO,
ANA LIA NOVAL GARCÍA

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN
«Unidad de Actuación UA-5 INTERIOR D'ILLA CARRER VASALLO» del Plan General de Ordenación Urbana de Mahón

Título I

Nombre, domicilio, objeto y fines

Art. 1. Denominación.

1. Con la denominación de «Jun-ta de Compensación Unidad de Actuación UA-5 Interior d'Illa Carrer Vasallo» se consti-tu-ye una Junta de Compensación de naturaleza adminis-trativa, con personali-dad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.
2. Dicha Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en la legislación aplicable, y a lo que se prevé en los presentes Estatu-tos.

Art. 2. Domicilio.

1. El domicilio de la Junta de Compensa-ción se establece en el municipio de Sant Lluís, 07710-Camí de Torret, número 72, pudiendo designar otro domicilio para notificacio-nes.
2. Este domicilio podrá ser trasladado, por acuerdo de El Pleno, a otro lugar, dando cuenta a los Órganos Urbanísticos competentes.

Art. 3. Objeto. El objeto de la Junta de Compensación consiste en la gestión y ejecución de la «Unidad de Actuación UA-5 Interior d'Illa





Carrer Vasallo» prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de Mahón.

Art. 4. Finalidad. 1. Además de los establecidos por la normativa urbanística, serán fines primordiales de la Junta de Compensación que se enuncian a título indicativo que no limitativo, los siguientes:

A) Integrar a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Junta de Compensación los cuales, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se unen en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios, y llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales en él previstas, de modo especial las parcelaciones y reparcelaciones necesarias, que se practicarán de conformidad a lo establecido en la Legislación urbanística, redactando y tramitando el Proyecto de Compensación, hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad.

B) Ceder a la Administración actuante los terrenos que preceptivamente le corresponda.

C) Redactar Proyectos de Urbanización y ejecutar las obras en ellos previstas, las cuales se podrán realizar por adjudicación directa o mediante concurso o concurso subasta, de conformidad a lo que acuerde El Pleno, o mediante la incorporación de una empresa urbanizadora a la Junta de Compensación, ejerciendo en todo caso el control de su ejecución.

D) Aprobar los Presupuestos para la ejecución de las obras.

E) Gestionar el cobro a los Junteros de las cuotas y derramas que procedan para satisfacer los costos de urbanización y las indemnizaciones y demás gastos que se aprueban de conformidad con lo establecido en los presentes Estatutos.

F) Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos de aprovechamiento privado, o los específicamente asignados a la Junta de Compensación para tal finalidad.

G) Solicitar, cuando sea procedente, las concesiones administrativas de servicios públicos.

H) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta de Compensación ante cualesquiera autoridades y organismos de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, así como ante los Jueces y Tribunales, en todos sus grados y jurisdicciones y los particulares.

I) Interesar el otorgamiento de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en las disposiciones legales.

J) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la Junta de Compensación.

K) Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación que a cada uno de los junteros correspondan en los bienes que constituyen, en su caso, el patrimonio de la Junta de Compensación.

L) Interesar de los Organismos Urbanísticos competentes la aprobación de los Proyectos de Compensación, Urbanización y demás instrumentos que sean necesarios para la ejecución jurídica y material del planeamiento.

M) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Consell Insular de Menorca.

N) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Mercantil de Menorca, para el supuesto que se emitan obligaciones o se estime conveniente a otros efectos.

O) Interesar del órgano urbanístico actuante, la expropiación a favor de la Junta de Compensación de los suelos de los propietarios incluidos o adscritos al ámbito de actuación que no se haya incorporado o adherido a la Junta o los de aquellos que habiéndose incorporado deban ser expropiados por incumplimiento de sus obligaciones.

P) Concertar y prestar garantías o avales ante los órganos urbanísticos.

Q) Adjudicar las parcelas de aprovechamiento privado que resulten del Proyecto de Compensación entre los miembros de la Junta, incluido en su caso, la propia Junta, y las cesiones de terrenos obligatorias al órgano urbanístico actuante.

R) Llevar a cabo la urbanización de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Unidad de Actuación, e interesar de la Administración la recepción de las mismas.

S) Exigir el reintegro de las empresas concesionarias de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, en la parte que según la reglamentación de tales servicios no tengan que correr a cargo de los usuarios.

T) En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según el ordenamiento vigente.

2. En el supuesto de tener que instar la expropiación de propietarios de la Unidad de Actuación, la expropiación forzosa se realizará por el órgano urbanístico actuante siendo beneficiaria de ella la Junta de Compensación; dichos terrenos serán adjudicados proporcionalmente entre los componentes de aquella que estén interesados en su adjudicación, salvo que el Plenario acuerde mantener la propiedad en el patrimonio común a los efectos que estime pertinentes.

II. Órgano urbanístico tutelar

Art. 5. Órgano tutelar. La Junta de Compensación desarrollará su actividad bajo la tutela del Excmo. Ayuntamiento de Mahón y, en el ejercicio de sus funciones, corresponde al mismo: Asistir a las reuniones de la Junta de Compensación, instruir y asesorar de la política urbanística municipal y advertir, en los supuestos en que la Junta de Compensación pudiese incurrir en incumplimiento de sus deberes o en infracciones, de tales anomalías, tutelando a la Junta en cuanto fuere menester, así como cualquier otra función prevista en la legislación vigente.

III. Objeto



Art. 6 El objeto del desarrollo urbanístico es la ejecución y consolidación de la «Unidad de Actuación UA-5 Interior d'Illa Carrer Vasallo» del Plan General de Ordenación Urbana de Mahón.

IV. Duración

Art. 7. Duración. La Junta de Compensación tendrá una duración indefinida hasta el total cumplimiento de los fines de la misma, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 49 de estos Estatutos.

Título II

Capítulo I

De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes

Art. 8. Miembros de la Junta de Compensación.

1. La Junta de Compensación se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos incluidos en la «Unidad de Actuación UA-5 Interior d'Illa Carrer Vasallo», incorporados a aquélla en forma reglamentaria, así como aquéllos a los que legalmente se les reconozca tal derecho.

2. También podrán formar parte de la Junta de Compensación las Empresas Urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización del polígono, en las condiciones que sean aprobadas por el Plenario y estarán representados por una sola persona.

3. Un representante de la Administración actuante.

Art. 9. Incorporación tardía.

1. Por acuerdo del 80 % de los miembros de la Junta de Compensación adoptado en sesión del Pleno, se podrá admitir la incorporación de propietarios una vez ya formalizada la Escritura Pública de constitución de la Junta de Compensación. En tal caso el nuevo miembro deberá ingresar en la Caja de la Junta de Compensación, y a disposición de la misma, la cantidad que les corresponda con arreglo a los gastos ya realizados y que se obliguen a pagar las previsiones para futuras etapas, en función de las cuotas respectivas.

2. El pago de la cantidad a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser dispensada en caso alguno, debiendo incrementarse con el importe del interés legal de la misma incrementado en 3 puntos, calculado desde la fecha en que han sido devengados los pagos realizados por los demás miembros.

Art. 10. Transmisión de la titularidad.

A) La condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de los inmuebles incluidos en el ámbito de actuación. En caso de transmitirse la propiedad por actos inter vivos o mortis causa, operará automáticamente la subrogación del adquirente. Subrogación real en todos los derechos y obligaciones del transmitente, de conformidad a lo dispuesto en estos Estatutos y en la legislación autonómica propia y subsidiariamente en el art. 28 del Reglamento de Gestión Urbanística.

B) El transmitente y en su defecto el adquirente, deberán comunicar al Presidente las circunstancias personales del nuevo propietario, así como su domicilio. Mientras no sea cumplido este requisito, la Junta de Compensación sólo reconocerá como miembro al primitivo propietario.

Art. 11. Del patrimonio.

1. Las fincas expropiadas constituyen el patrimonio común inmobiliario de la Junta. Las parcelas resultantes serán asignadas a la Junta quien podrá disponer libremente de las mismas para atender los costes de urbanización y de existir superávit en el momento de su disolución se distribuirán, como todo el patrimonio activo si lo hubiere en la forma prevista en estos estatutos.

En la enajenación de dichas parcelas resultantes ya urbanizadas, se reconoce el derecho de tanteo en favor de los miembros de la Junta a tenor de las determinaciones del Código Civil y de ser varios los interesados se prorrata en función de los derechos que ostenta cada uno en la Junta de Compensación.

Dicho derecho deberá ejercitarse en el plazo máximo de sesenta días, contados a partir de la recepción de la notificación practicada en forma fehaciente.

2. No se incorporarán, ni bajo ningún concepto formarán parte de los bienes de la Junta, los terrenos cedidos por los propietarios para el pago de sus cuotas, por tratarse de una dación para pago. De igual modo no formarán parte del patrimonio de la Junta de Compensación, las

cantidades satisfechas para cubrir las derramas o cuotas por los miembros de la Junta de Compensación, para atender el pago de las obras de urbanización o su conservación, no pudiéndose integrar bajo ningún concepto al patrimonio, dada su vinculación específica, para atender las obligaciones de la Junta con la Administración, y además por cuanto la Junta de Compensación es tan sólo fiduciaria, e instrumento de gestión.

Capítulo II De la Constitución de la Junta de Compensación

Art. 12. *Acto de Constitución.*

Una vez aprobadas definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Mahón los Estatutos y las Bases de Actuación se procederá a la constitución de la Junta de Compensación que se realizará en Escritura Pública.

Art. 13. *Convocatoria.*

1. Los propietarios promotores de la Junta convocarán a todos los propietarios incluidos dentro del ámbito de la «Unidad de Actuación UA-5 Interior d'Illa Carrer Vasallo» al Plenario Constituyente.

La convocatoria se realizará mediante carta certificada o burofax, remitida, con una antelación de siete días hábiles, cuando menos, a la fecha en que haya de celebrarse.

2. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión con indicación de que el Pleno Constituyente habrá de resolver la constitución de la Junta de Compensación.

Art. 14. *Constitución.*

1. El Pleno Constituyente quedará válidamente constituido, cuando concurran a ella propietario o propietarios que representen, al menos el 60% de las cuotas definidas en el artículo 17 de estos Estatutos.

Art. 15. *Adopción de acuerdos.*

1. El Pleno Constituyente, acordará la constitución de la Junta de Compensación; designará las personas que han de ocupar los cargos de Presidente, Vice-presidente y Secretario en la Junta de Compensación; a no ser que hallándose reunidos la totalidad de los propietarios decidan constituirse y adoptar los acuerdos que procedan.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de los miembros de la Junta, computados en la forma que establece el artículo 17 de los Estatutos.

Art. 16. *Acta de Sesión de Constitución.*

1. El Secretario levantará acta del Pleno Constituyente en que se acuerde la constitución de la Junta de Compensación, que habrá de ser aprobada en la misma reunión, siendo firmada también por el Presidente.

2. En el acta se hará constar:

- A) Nombre, apellidos, y domicilios de los propietarios y representantes, con indicación de sus respectivas cuotas y títulos de propiedad.
- B) Acuerdos tomados.
- C) Constitución de la Junta de Compensación.

3. Del contenido del acta se librá certificación para su incorporación en la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación la que deberá efectuarse en la forma prevista en la legislación autonómica propia y subsidiariamente en el Reglamento de Gestión Urbanística.

Capítulo III

De los derechos y obligaciones de los junteros

Art. 17. *Cuotas sociales.*

1. La participación de los junteros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes vendrán definidos por la cuota o porcentaje que sobre el total a cada uno corresponda.





2. Para fijar las respectivas cuotas se atenderá a la superficie de las fincas aportadas fiduciariamente a la Junta de Compensación por cada uno de los propietarios integrados en la misma, en relación con la superficie de la totalidad del polígono.
3. La propiedad se acreditará por medio de certificación registral, y en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición o cualquier otro medio que acredite éste.
4. Cuando la superficie acreditada en los últimos títulos no coincida con la realidad física, se determinarán las respectivas cuotas de acuerdo a lo establecido al efecto en el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.
5. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. En el supuesto de no declararse alguna carga, o que las declaraciones no se ajusten a la realidad, los perjuicios que pudieren resultar en el momento de la equidistribución serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión, deduciéndose del valor de la finca de resultado que le correspondan.
6. El valor de los demás bienes y derechos distintos al suelo afectados por el Proyecto de Compensación; no influirá en el coeficiente de participación de los junteros y se satisfarán con cargo al Proyecto de Urbanización.
7. En el supuesto de la incorporación a la Junta de Compensación de Empresas Urbanizadoras, en el momento de la integración de éstas, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los junteros, asignándose la cuota correspondiente a la Empresa Urbanizadora incorporada en función del valor de los terrenos y la previsión de costes de la urbanización del polígono.

Art. 18. *Terrenos con gravamen real.*

En el caso de que alguna de las fincas pertenezca en nuda propiedad a una persona y cualquier otro derecho real limitativo del dominio a otra, corresponderá al propietario la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico que constituya el contenido del mismo.

Art. 19. *Derechos de los junteros.* Serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- A) Ejercer sus facultades dominicales sobre los terrenos de su propiedad, y las respectivas cuotas que les hayan sido fijadas por el Plenario, en función de sus aportaciones, y de la cuota de Patrimonio común en su caso sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento urbanístico y en estos Estatutos.
- B) Concurrir personalmente o mediante representante debidamente acreditado, a las reuniones de El Pleno e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.
- C) Participar, como elector o candidato en la designación del Presidente, Vice-presidente y Secretario.
- D) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición, con las limitaciones del artículo 10 de los Estatutos, de los terrenos de su propiedad o de sus cuotas respectivas, quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones del vendedor dentro de la Junta de Compensación.
- E) Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en vía de reparcelación proporcionalmente a sus cuotas respectivas.
- F) Impugnar los acuerdos y resoluciones de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en el artículo 46 de estos Estatutos.
- G) Ser informados en todo momento de la actuación de la Junta de Compensación.
- H) Percibir al tiempo de la liquidación definitiva y en proporción a sus respectivas cuotas, la parte de patrimonio de la Junta de Compensación que les correspondiere.
- I) Presentar proposiciones y sugerencias.
- J) Satisfacer las cuotas de urbanización totalmente o parcialmente mediante cesión a la Junta de parte de su terreno o cuota en la proporción establecida en las Bases de Actuación, o en aquella otra valoración de tipo general que la Junta pueda acordar por unanimidad.
- K) Los demás derechos que les corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las Disposiciones legales aplicables.

Art. 20. *Obligaciones de los junteros.*

1. Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

- A) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.
- B) Facilitar a la Junta de Compensación, en el plazo de un mes, a partir de la fecha de su incorporación a la misma, los documentos acreditativos de su titularidad a que se refiere el artículo 17.3 anterior, y si los terrenos estuviesen gravados deberá acompañarse





relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas, gravámenes, así como la relación nominal de arrendatarios u ocupantes, acompañando los contratos o documentación existente. En todo caso, la Junta de Compensación, interesará del Registro de la Propiedad la práctica de la anotación pertinente.

C) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por el Plenario y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.

D) Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, un domicilio a efectos de notificaciones, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija.

E) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, a cuyo fin se fijará por el Pleno, la cuantía correspondiente a cada miembro, en función de la cuota que le hubiere sido atribuida.

F) Abonar las cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización.

G) Regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación.

H) Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones de espacios libres, viales, zonas verdes, públicas, etc., resultante del planeamiento urbanístico y en el Proyecto de Compensación.

I) Designar, en los supuestos de copropiedad, una persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones previstas en estos Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquéllos, verificando dicha designación –en caso de no existir acuerdo entre los interesados– el Presidente, a favor necesariamente de uno de los copropietarios, pudiendo representar cada copropietario su parte proporcional de su derecho de propiedad.

J) Notificar a la Junta de Compensación cualquier variación, modificación, alteración, o limitación que pueda afectar a su propiedad, o a sus derechos y obligaciones con la Junta de Compensación.

K) Permitir la ocupación de su propiedad para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales, e instalaciones complementarias.

L) Los demás que se deriven de los Estatutos, planes y proyectos aprobados, Leyes y Reglamentos.

2. El incumplimiento de deberes con el alcance definido en las Bases adjuntas, legítima a la Junta para promover la expropiación.

Título III **De los Órganos de Gobierno**

Art. 21. *Órgano de Gobierno y Administración.* El Gobierno se efectuará por el Pleno y por su Presidente. La gestión y administración de la Junta de Compensación por los órganos que a tal efecto sean designados por el Órgano de Gobierno.

Capítulo I **De el Pleno**

Art. 22. *Naturaleza.* El Pleno es el órgano deliberante supremo de la Junta de Compensación al que corresponden las facultades de gobierno y dirección con carácter soberano, y está compuesto por todos los junteros, y el representante de la Administración actuante, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados al cumplimiento de sus acuerdos todos los miembros, incluidos los disidentes y los ausentes, sin perjuicio de las acciones legales que puedan ejercitar.

Art. 23. *Clases de Pleno.*

Los Plenos podrán ser ordinarios y extraordinarios.

Art. 24. *El Pleno Ordinario.*

1. El Pleno Ordinario se reunirá como mínimo una vez al año, dentro del primer trimestre en el día, lugar y hora que determine el Presidente, a fin de aprobar la gestión en común y, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior, y el presupuesto para el ejercicio económico siguiente, acordando el cobro de las cuotas o derramas correspondientes para cubrirlo.

Art. 25. *El Pleno General Extraordinario.*

1. El Pleno Extraordinario se reunirá cuando lo estime oportuno el Presidente, o cuando lo soliciten por escrito los junteros que representen al menos el 25% de las cuotas definidas en el artículo 17 de estos Estatutos, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar. En este último supuesto el Pleno deberá celebrarse dentro de los siguientes 30 días naturales desde la presentación de la solicitud en la Secretaría de la Junta de Compensación. Si el Presidente no la convocara en el plazo señalado, los solicitantes podrán dirigirse al Excmo. Ayuntamiento de Mahón para que éste la curse.

2. Serán atribuciones del Pleno:



- A) Aprobación de la memoria de actuación.
- B) Aprobación de las cuentas y balances del ejercicio anterior.
- C) Aprobación del Programa de actuación del ejercicio siguiente.
- D) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de su aprobación posterior.
- E) La imposición de las derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual o amortizar el déficit temporal de éste.
- F) Disponer el cese del Presidente o Secretario, y el nombramiento de quienes hubieran de sustituirles, hasta la inmediata renovación reglamentaria.
- G) Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización y edificación, dentro de las previsiones del Plan de Etapas.
- H) Acordar la constitución de las garantías que hayan sido exigidas por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- I) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- J) Resolver la incorporación de Empresas Urbanizadoras.
- K) Solicitar la concesión administrativa de servicios públicos cuando sea procedente.
- L) Acordar la disolución de la Junta de Compensación con arreglo a lo previsto en el Título V de estos Estatutos.
- M) Acordar la venta, cesión, permuta o gravamen de los bienes patrimonio de la Junta.
- N) Acordar la retribución en su caso, del Presidente o Secretario.
- O) Encomendar y aprobar el Proyecto de Compensación y por ende la reparcelación, el de urbanización y tramitar su aprobación administrativa.
- P) Cuantas sean precisas para la gestión común.

3. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en la convocatoria, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, salvo lo dispuesto en el artículo 28.4.

Art. 26. Derecho de Asistencia.

Podrán asistir a las sesiones del Pleno las personas físicas, los representantes de las personas jurídicas en quienes concurran la calidad de miembro de la Junta de Compensación, con las limitaciones y requisitos establecidos en estos Estatutos, así como el representante de la Administración.

Igualmente podrán asistir para aspectos informativos que puedan interesar, los técnicos y asesores de cualquier tipo que considere conveniente el Presidente de la Junta quienes, en tal caso, intervendrán con voz pero sin voto.

Art. 27. Convocatoria.

1. Las reuniones del Pleno, Ordinario o Extraordinario, serán convocadas por el Presidente o el Secretario de la Junta de Compensación por correo certificado con acuse de recibo, burofax, o cualquier otro medio del que exista constancia, a los miembros de la Junta, con antelación cuanto menos a ocho días naturales a la fecha en que hayan de celebrarse.
2. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución del Pleno.
3. La convocatoria del Pleno Ordinario expresará el lugar en que estará a disposición de los junteros, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, la memoria y cuentas del ejercicio anterior, y el presupuesto para el ejercicio económico siguiente.

Art. 28. Constitución.

1. El Pleno quedará válidamente constituido en primera convocatoria cuando concurran a ella por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación, que representen al menos el 75% de las cuotas definidas en el artículo 17 de estos Estatutos.
2. Transcurrida una hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituido el Pleno, en segunda convocatoria, cualquier que sea el número de los asistentes.
3. Los junteros podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en el Pleno.
4. Si, hallándose presentes o representados la totalidad de los junteros, y el representante de la Administración y por unanimidad acuerdan celebrar el Pleno, quedará ésta válidamente constituido sin necesidad de previa convocatoria.

Art. 29. Régimen de sesiones.

1. El Presidente –o quien reglamentariamente le sustituya– presidirá el Pleno, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente



considerados, pasando a la votación si procediere.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas presentes o representadas, a no ser que por razón de la materia tengan fijados, bien por disposiciones legales o bien por estos Estatutos un quórum específico, en cuyo caso se regularán por éste. Las participaciones se computarán en la forma señalada por el artículo 17 de estos Estatutos. En caso de empate, el voto del Presidente tendrá calidad dirimente.

Los acuerdos de modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación, designación y cese del Presidente y Secretario, señalamiento de cuotas y rectificación de éstas, formalización de operaciones de crédito o emisión de títulos de deuda, requerirán en todo caso el voto favorable del 80 por cien de los junteros.

Los acuerdos del Pleno serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos, y sin perjuicio de las acciones administrativas y, en su caso, jurisdiccionales pertinentes.

Art. 30. Reajuste de cuotas. Si a consecuencia de la incorporación de Empresas Urbanizadoras, o por virtud de aportaciones en terrenos o expropiaciones que hayan tenido que efectuarse, o después de practicada la compensación y como resultado de las compensaciones que se acuerden, quedasen modificadas las participaciones inicialmente establecidas, se fijarán por el Pleno las nuevas cuotas que correspondan, previo acuerdo aprobatorio del Órgano Urbanístico de control a que se refiere el artículo 5 de estos Estatutos, a cuya cuantía habrá de referirse en cada momento el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los junteros de la Junta de Compensación.

Art. 31. Actas y Certificaciones.

1. De cada reunión del Pleno se levantará acta, que habrá de ser aprobada en la misma reunión y en la que se hará constar, clara y suficientemente los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, comunicándola a los miembros de la Junta.

2. Dichas actas figurarán en el libro correspondiente o en folios numerados correlativamente o con medios informáticos constatables, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario de la Junta de Compensación y dos junteros asistentes a la propia Asamblea.

3. A requerimiento de los Junteros o de los órganos urbanísticos, deberá el Secretario, con el visto bueno del presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Capítulo II

Del Presidente, del Vicepresidente y del Secretario

Art. 32. Presidente Vicepresidente y Secretario. El Presidente y Vicepresidente serán designados por el Pleno entre quienes ostenten la cualidad de miembros de la Junta de Compensación, pudiendo ejercer sus cargos mediante representante. El Secretario podrá ser persona que tenga acreditada competencia en materia jurídica en cuyo caso puede ser retribuido.

Art. 33. Duración del cargo.

1. El nombramiento del Presidente, Vicepresidente y Secretario, tendrá una duración de tres años, pudiendo procederse a su reelección por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso del Pleno.
2. En caso de fallecimiento o renuncia del Presidente, Vicepresidente o Secretario, el Pleno podrá designar a quienes hayan de sustituirles hasta la renovación inmediata de la composición de aquél.
3. Si el Pleno acordase el cese de uno u otro representante, en la misma sesión en que así lo decida habrá de acordar el nombramiento de la persona o personas que hubieren de sustituirles hasta la renovación inmediata del mismo.

Art. 34. Competencia. Son los responsables de la ejecución de los acuerdos del Pleno, y como tales, le corresponde al Presidente las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes de la Junta de Compensación, debiendo, en aquellos casos que la urgencia obligase a adoptar una resolución previa a la celebración del Pleno someter al conocimiento y ratificación de la misma dichos asuntos.

Art. 35. Funciones.

1. Serán funciones del Presidente.

- A) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones del Pleno, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad.
- B) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Órganos de Gobierno, pudiendo otorgar poderes a favor de abogados y procuradores para el ejercicio de dicha representación judicial y extrajudicial.
- C) Autorizar las Actas del Pleno, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- D) En la forma que el Pleno determine, abrir, seguir y cancelar a nombre de la Junta de Compensación cuentas corrientes, y de



ahorro en toda clase de Bancos o instituciones de Crédito y de Ahorro, disponer de esas cuentas, si bien para ello precisará la concurrencia de otra firma de uno de dos miembros que designe la Junta de Compensación a tal efecto, conjuntamente con la suya, firmar la correspondencia, recibos y resguardos, librar, endosar y descontar efectos mercantiles, protestar por falta de aceptación o de pago de letras de cambio, y en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas, por la actividad de la Junta de Compensación.

E) Ejercer y hacer cumplir los acuerdos del Pleno.

F) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por el Pleno y específicamente, tendrá las siguientes funciones:

a) Administrar los fondos de la Junta de Compensación formalizando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a el Pleno.

b) Ejecutar los acuerdos del Pleno.

c) Proponer al Pleno el presupuesto anual de ingresos y gastos, y aplicarlo en la medida de lo correspondiente.

d) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.

e) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada.

f) Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito ingresando y retirando fondos de ellos a su conveniencia.

g) Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus cajas, banco de carácter oficial o privado, cajas de ahorro, sociedades, empresas, particulares, etc.

h) Proponer al Pleno las cuotas correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o a consecuencia de operaciones de reparcelación.

i) Nombrar y separar a un Gerente y/o al resto del personal administrativo o laboral al servicio de la Junta de Compensación, y fijar su retribución y régimen de trabajo.

j) Fijar las cantidades a que se refiere el artículo 20.1. E, de estos Estatutos, para atender a los gastos comunes, así como la forma y plazos en que han de satisfacer, y proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan.

k) Notificar a los Órganos Urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquéllos.

l) Proponer al Pleno el traslado del domicilio de la Junta de Compensación y notificar a los junteros dicho cambio, mediante carta certificada.

m) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen en favor de la Junta de Compensación.

n) Requerir a la Administración para que cobre por vía de apremio a los junteros morosos.

2. El Vicepresidente ejercerá las mismas funciones que el Presidente en los casos de vacante, en ausencia o enfermedad de éste. Y será coadyuvante en el ejercicio de las funciones del Presidente.

Del Secretario

Art. 36. Nombramiento. El Secretario será designado por el Pleno y su nombramiento tendrá una duración de tres años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso. No será preciso que sea socio, pero en tal caso actuará con voz pero sin voto.

Art. 37. Funciones. Serán funciones del Secretario:

A) Asistir preceptivamente a todas las reuniones del Pleno.

B) Levantar acta de las sesiones del Pleno con el visto bueno del Presidente.

C) Expedir certificaciones con el visto bueno del presidente.

D) Desempeñar, en su caso, las funciones jurídico administrativas que le fueran encomendadas por el Pleno.

E) Llevar un libro-registro en el que se relacionarán todos los junteros integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantas circunstancias se estimen procedentes.

F) Notificar a los miembros de la Junta los acuerdos del Pleno, cuando por su naturaleza o entidad proceda.

G) Ejercitar las acciones correspondientes para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros que hayan sido declarados formalmente incursos en mora, instando la vía de apremio y, en su caso, la expropiación.

Art. 38. Sustitución.

El cargo de Secretario, en caso de vacante, ausencia o enfermedad será desempeñado por la persona que el Pleno designe, pudiendo el Presidente encomendar provisionalmente aquellas funciones a uno cualquiera de dichos miembros.



Título IV **Del Régimen Económico**

Art. 39. *Ingresos de la Junta de Compensación.*

Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- A) Las aportaciones iniciales de los junteros.
- B) Las cantidades satisfechas, terrenos o cuotas cedidas por los junteros con carácter ordinario o extraordinario.
- C) Las subvenciones, créditos, donaciones, etc., que se obtengan.
- D) El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación.
- E) Las rentas y los productos de su patrimonio.
- F) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras Entidades y Organismos para la realización de los fines urbanísticos.

Art. 40. *Gastos de la Junta de Compensación.*

Serán gastos de la Junta de Compensación los de:

- A) Promoción de la actuación urbanística.
- B) Ejecución de las obras de urbanización, así como de las que acuerden los Órganos de Gobierno y Administración.
- C) Abono de honorarios profesionales y administrativos.
- D) Justiprecio por expropiación de bienes y derechos, en que la Junta de Compensación sea beneficiaria.
- E) Indemnizaciones que deban satisfacerse por abuso de derechos que deban extinguirse con cargo al Proyecto de Urbanización.
- F) Remuneraciones o dietas del Presidente y Secretario en la cuantía que acuerde la Asamblea.
- G) Cuantías vengas exigidas por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

Art. 41. *Pago de aportaciones.*

1.El Presidente, al señalar las cantidades que deben satisfacer los miembros integrados en la Junta de Compensación con sujeción a los presupuestos y plazos aprobados por la Junta, definirá la forma y condiciones de pago de aquéllas.

2.La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas establecidas por el Pleno, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 17 de estos Estatutos, o a sus modificaciones ulteriores, y sustituible en la cesión de terrenos en la forma y condiciones fijadas en estos Estatutos y en las Bases adjuntas.

3.Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los junteros se realizará dentro de los treinta días siguientes a la fecha de la notificación del acuerdo del Pleno, acordando el pago y transcurrido dicho plazo, el juntero que no haya ingresado podrá ser sancionado, mediante acuerdo del Pleno, con un recargo del diez por ciento de la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida en un plazo de un mes a contar del requerimiento de pago que por el Pleno se le practique.

4.Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago, la Junta de Compensación a través del Secretario, procederá contra el socio moroso por vía de apremio sobre la finca afectada, formulando la petición correspondiente al Ayuntamiento, o utilizando el derecho de expropiación, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación que tendrá eficacia ejecutiva. En todo caso, desde la terminación del período voluntario de pago hasta la efectividad de éste, el juntero moroso queda en suspenso del derecho de voto, a no ser que hubiese impugnado judicialmente las cuentas o a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada.

Art. 42. *Actuación.* La actuación de la Junta de Compensación se desarrollará con arreglo a normas de economía, celeridad, y eficacia, mediante la prestación personal de sus componentes, salvo que dicha prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa para los que ostente cargos sociales, en cuyo supuesto, el Presidente acordará lo procedente, dentro de los recursos económicos autorizados por el Pleno.

Título V **Del Régimen Jurídico**

Art. 43. *Vigencia de los Estatutos.*

1.Los presentes estatutos una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Consell Insular de Menorca (*ór-ga-no competente de la comunidad*) serán vinculantes para la Administración, y los miembros de la Junta de Compensación.





2. Cualquier modificación de los Estatutos que por el Pleno se acuerde, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 25.2. D. requerirá la aprobación de la Administración y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.

Art. 44. *Ejecutoriedad.*

Los actos y acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación serán ejecutivos desde el momento de su adopción y, caso de que sea preceptivo la publicación o notificación personal, se contará a partir de la práctica de la misma, salvo aquéllos que precisen autorización ulterior de Órganos Urbanísticos.

Art. 45. *Ejercicio de acciones.*

1. Para el ejercicio por los junteros de acciones civiles o mercantiles contra la Junta de Compensación será necesaria la previa formalización de los recursos administrativos previstos en el artículo 46 de estos Estatutos.

2. Los junteros no pueden promover interdictos frente a la Junta cuando ésta ejerce sus facultades de disposición fiduciaria, u ocupe bienes para ejecutar las obras de urbanización.

Art. 46. *Recursos administrativos.*

1. Contra los acuerdos del Pleno podrá interponerse recurso de alzada ante el Ayuntamiento en el plazo de un mes y de transcurrir tres meses sin haber recibido contestación se entenderá desestimado.

El acuerdo o su denegación expresa o por silencio, podrá ser recurrido, potestativamente, en reposición, la resolución expresa o por silencio agotará la vía administrativa y dará lugar a poder seguir procedimiento contencioso-administrativo de existir causa para ello.

2. No podrán impugnar los acuerdos quienes hubiesen votado a favor del mismo por sí o por medio de representante.

3. Los acuerdos del Pleno serán considerados firmes si no fueran impugnados en el plazo y con las condiciones señaladas en los párrafos precedentes.

Art. 47. *Responsabilidad de la Junta de Compensación.* La Junta de Compensación será directamente responsable de la Urbanización completa de la «Unidad de Actuación UA-5 Interior d'Illa Carrer Vasallo» frente a los Órganos Urbanísticos.

El patrimonio del miembro de la Junta, consistente en las fincas y derechos aportados, constituye un patrimonio especial y separado afectado a la gestión urbanística, y en consecuencia, los junteros responden de las deudas asumidas por la Junta en el ejercicio de su actividad gestora y urbanizadora, en forma mancomunada y limitado al coeficiente que a cada uno corresponda y de las que ellos, en su caso, contraigan directamente con la Junta, única y exclusivamente con las fincas aportadas, con indemnidad del resto de patrimonio de cada uno de los miembros.

Título VI

De la disolución de la Junta de Compensación

Art. 48. *Causas de la disolución.*

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

A) Por orden judicial o prescripción legal.

B) Cumplimiento del objeto por el cual fue creada.

C) Acuerdo del Pleno, una vez cumplidos sus fines, adoptado por el voto del 80% de la totalidad de las cuotas de la Junta de Compensación.

D) Transformación en sociedad civil o mercantil, exigiéndose voto de la totalidad de los junteros de la Junta de Compensación y aprobación del órgano urbanístico actuante.

E) Resolución firme de la Administración sustituyendo el Sistema de Compensación por otro de gestión pública en base a alguna de las causas legalmente establecidas.

Art. 49. *Liquidación.*

Acordada válidamente por el Pleno la disolución de la Junta de Compensación, se procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por el Pleno.

Art. 50. *Destino del patrimonio común.*



El patrimonio común si lo hubiere, se distribuirá entre los junteros en proporción a sus cuotas de participación en la Junta de Compensación.

Art. 51. *De la transformación.*

En los supuestos B y C del art. 48 anterior, la Junta de Compensación podrá acordar transformarse en Entidad Urbanística de Conservación u otro tipo de Entidad prevista en la legislación vigente. A tal fin el Pleno aprobará los Estatutos de la nueva Entidad Urbanística, y su legalización.

BASES DE ACTUACIÓN

«Unidad de Actuación UA-5 INTERIOR D'ILLA CARRER VASALLO» del Plan General de Ordenación Urbana de Mahón

1.^a Generalidades. Las presentes Bases se refieren a la Junta de Compensación para la gestión, desarrollo y ejecución de la «Unidad de Actuación UA-5 Interior d'Illa Carrer Vasallo» prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de Mahón. La gestión urbanística y la ejecución de la urbanización de la Unidad de Actuación se efectuará por el Sistema de Compensación ajustándose a las determinaciones y prescripciones previstas en la legislación del suelo local, autonómica y estatal, y, en especial, en el Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3288/1978) y a lo que se prevé en estas Bases de Actuación.

2.^a Criterios de valoración fincas aportadas. La participación de los propietarios se determina en función de la superficie aportada, de acuerdo con el artículo 99 TRLS 1976 (RD 1346/1976) y el artículo 86 del Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3288/1978). No obstante, los propietarios por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto.

3.^a Criterios de valoración de derechos reales. Los derechos y las cargas que graviten sobre las fincas aportadas se considerarán, en principio, compatibles con el planeamiento y en consecuencia se subrogarán sobre las fincas resultantes adjudicadas al mismo titular que aportó la finca gravada.

El propietario afectado compartirá con el titular del derecho real la cuota atribuida.

Las fincas aportadas que se hallen gravadas con algún derecho real que resulte incompatible con el planeamiento que se ejecuta, se valorará éste a tenor de lo previsto en la Ley del Suelo (RDL 2/2008, de 20 de junio); el Reglamento de Valoraciones (RD 1492/2011, de 24 de octubre) y la legislación expropiatoria. La aprobación definitiva del Proyecto de Compensación comportará su extinción.

Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga, y el procedimiento a seguir, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 123 del Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3288/1978).

4.^a Criterios de valoración de plantaciones, construcciones, edificaciones u obras. Las plantaciones, obras, edificaciones, e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propietario o titular interesado, con cargo al Proyecto, en concepto de gastos de urbanización.

El criterio de valoración será el establecido por el artículo 21.3 de la Ley del Suelo (RDL 2/2008, de 20 de junio; y el RD 1492/2011, de 24 de octubre). En cuanto a las construcciones existentes, incompatibles con el planeamiento, cabe su demolición anticipada a partir de la fecha de aprobación definitiva del presente Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

En este supuesto el valor a tomar en consideración en favor del propietario de las mismas en el Proyecto de Compensación será el determinado mediante la aplicación al valor catastral de las edificaciones vigentes a la fecha en que se efectúe la demolición de las construcciones; los gastos derivados de la demolición, debidamente acreditados computarán en la cuenta de liquidación en favor del propietario.

5.^a Criterios de valoración de aportaciones de empresas urbanizadoras. En caso de que empresas urbanizadoras se incorporen a la Junta, su aportación puede consistir en la elaboración de los proyectos, la realización de todo o parte de las obras, o en la dirección técnica.

El Pleno por unanimidad, en reunión convocada al efecto, determinará el coeficiente porcentual de participación en la Junta para las empresas urbanizadoras, en función del valor de los terrenos y la previsión de costes de la urbanización del polígono.

Los derechos políticos anexos al coeficiente de participación de la empresa o empresas urbanizadoras, se efectuará en la medida y en proporción al importe de las certificaciones de obras aceptadas salvo supuesto de aval bancario por la totalidad de los costes asumidos por la empresa urbanizadora que concedería inmediatamente la plenitud de los derechos económicos y políticos.

6.^a Contratación de obras de urbanización. La contratación de las obras total o parcialmente se realizará por la Junta de Compensación por adjudicación directa o mediante concurso, o concurso-subasta de conformidad con las bases que haya acordado el Pleno, haciéndose constar la sumisión a la jurisdicción Contencioso-Administrativa.





7.ª Criterios de valoración fincas resultantes. Las fincas resultantes se valorarán de conformidad a su potencial máximo de techo edificable, ponderándose los usos y tipología y elementos correctores que en su caso sean de aplicación. En todo caso, la valoración podrá realizarse en puntos o unidades convencionales de aprovechamiento que deberán ser tasadas económicamente a los efectos de determinar las indemnizaciones que procedan por diferencias de adjudicación y, en su caso, para homogeneizarlas con las aportaciones económicas realizadas.

8.ª Reglas de adjudicación. Las reglas para la adjudicación de fincas a los miembros de la Junta de Compensación en proporción a los bienes y derechos aportados serán las siguientes:

- a) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.
- b) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a tales propietarios. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzase el 15 por ciento de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.
- c) En todo caso las diferencias de adjudicación si existieren serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose al precio medio de los solares resultantes, sin incluir los costes de urbanización, o se adjudicarán entre varios propietarios en proindiviso.
- d) En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.
- e) Cuando se aporten las fincas en régimen de propiedad indivisa, la adjudicación se realizará de forma individualizada a cada uno de los copropietarios en proporción a su cuota de propiedad. A no ser que se solicite expresamente por la totalidad de copropietarios la adjudicación en proindiviso.

9.ª Supuestos de incumplimiento por los miembros. Las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación por sus miembros serán exigibles por vía de apremio, mediante petición de la Junta a la Administración actuante.

El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la actuación habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

La responsabilidad de los miembros de la Junta de Compensación se circunscribe exclusivamente a las fincas aportadas por cada uno de ellos, con indemnidad del resto de su patrimonio.

Asimismo, aquellos propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación o afectos al mismo, que en el plazo de un mes –desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos de la Junta de Compensación y Bases de Actuación conteniendo la advertencia de expropiación– no se adhieren a la Junta de Compensación podrán ser expropiados en sus terrenos en favor de la Junta de Compensación.

10.ª Costes de ejecución de la urbanización. Los propietarios estarán obligados a soportar el coste de la ejecución de la urbanización. Se considerarán incluidos en el coste de la urbanización:

- a) El valor de los terrenos destinados a viales, espacios públicos y equipamientos, de cesión gratuita.
- b) El coste de las obras de urbanización, y de demolición de las construcciones existentes.
- c) El coste de proyectos y dirección técnica.
- d) Las indemnizaciones por destrucción o inutilización de bienes o instalaciones.
- e) Los intereses de capitales a invertir.
- d) Cualquier otro que la Junta determine.

Las obras de urbanización realizadas que puedan conservarse y sean conformes al planeamiento vigente y al Proyecto de Urbanización se valorarán a tenor del coste que representa su no ejecución por la empresa urbanizadora, disminuido por la amortización o demérito sufrido por el uso y antigüedad, valorado por los técnicos que elaboren el Proyecto de Urbanización, tomando como base los costes unitarios reales del referido proyecto a ejecutar.

11.ª Forma y plazos para efectuar aportaciones a la Junta.

Las aportaciones económicas a la Junta de Compensación para sufragar los gastos pueden realizarse:

1. En metálico.
2. Cesión de terrenos.





3. En industria, caso de adherirse empresa urbanizadora.

Los propietarios efectuarán una aportación inicial en el momento de constituirse la Junta, no superior al 25% previsto para la ejecución de la total urbanización. El resto de aportaciones se hará efectivo en el momento que lo determine el Pleno de la Junta, de acuerdo a las necesidades de financiación. No obstante, la Junta de Compensación, en sesión plenaria, podrá determinar otro criterio por unanimidad.

12.ª Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas. Los beneficios o pérdidas serán proporcionales a las cuotas que ostenten los miembros en el momento de disolución de la Junta.

Anualmente la Junta presentará balance y presupuesto. Podrá efectuar derramas o reintegros a cuenta, de existir déficit o superávit.

13.ª Supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación. En el supuesto de que se produzcan diferencias de adjudicación éstas serán contempladas y valoradas en el Proyecto de Compensación, y se liquidarán a los titulares en la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

14.ª Momento potencial de edificación. A partir de la ejecutoriedad del Proyecto de Compensación, y simultáneamente a la urbanización, los propietarios que garanticen suficientemente su parte proporcional de conformidad a su coeficiente de participación, de la totalidad del coste de urbanización prevista, podrán acogerse a la facultad de iniciar las obras de construcción previa obtención de la correspondiente licencia municipal, de conformidad con la legislación urbanística vigente.

15.ª Forma de exacción de las cuotas. La Junta de Compensación confeccionará presupuesto en función de los costes previstos ejecutar en el próximo semestre y exigirá a sus miembros por trimestres adelantados en proporción a su coeficiente de participación los gastos consignados en éste. Los miembros dispondrán de un plazo de un mes desde la recepción de la derrama, para efectuar el ingreso.

16.ª Posibilidad de compensación en terreno. Los miembros de la Junta, propietarios de terrenos en los casos previstos en los Estatutos, podrán sustituir totalmente, el pago de los gastos de urbanización y demás costes en la parte proporcional que le corresponda, mediante la cesión a la Junta de Compensación de terrenos, de su propiedad hasta cubrir la suma sustituida.

Tal cesión en pago debe ser total y de una sola vez, a fin de poder aplicar un criterio unitario y evitar dificultosas valoraciones parciales. Por ello, en el supuesto de que el miembro hubiera satisfecho alguna cuota en metálico, la Junta se lo abonará en cuenta junto con los intereses obtenidos calculados desde el momento de la cesión del terreno, les será reintegrada al terminar la urbanización; detrayendo la parte proporcional del mayor coste y/o revisión de precios de la obra.

La decisión de pagar mediante cesión de terrenos los costes de la urbanización debe formalizarse por el miembro afectado dentro del plazo de un mes a contar desde el vencimiento del último recibo por cuotas urbanísticas insatisfecho.

En tal caso, la Junta de Compensación sustituirá al propietario en el pago total, o parcialmente insatisfecho y adquirirá el terreno cedido.

La venta de terrenos urbanizados por la Junta conferirá un derecho de tanteo que se rige a tenor de las determinaciones del Código Civil. Tal derecho no existe en las ventas que se produzcan antes de la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

17.ª Expropiación de terrenos. Los terrenos que se obtengan en favor de la Junta por expropiación a los propietarios no adheridos o de los que incumplan sus obligaciones de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3288/1978) quedarán a libre disposición de la Junta de Compensación que podrá enajenarlos al precio que la misma acuerde, o adjudicarlos en la compensación.

18.ª Conservación. La Junta de Compensación se responsabilizará de la ejecución de las obras de urbanización de conformidad al Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado.

La Junta de Compensación se hará cargo de la conservación de los servicios urbanísticos sólo hasta el momento en que se perfeccione su cesión al Excmo. Ayuntamiento de Mahón, de conformidad con el procedimiento y legislación vigente para la recepción de las obras de urbanización y servicios. Tal cesión podrá efectuarse de forma parcial, o por fases de obra realizada, de conformidad con la legislación urbanística vigente.

Los gastos de conservación que estén a cargo de la Junta de Compensación se distribuirán en proporción al derecho de cada uno de los propietarios.

Aprobado definitivamente el 30 de enero de 2012 por el Pleno del Consell Insular de Menorca (BOIB núm. 20 ext. de fecha 08/02/2012).

Aprobado definitivamente el 30 de enero de 2012 por el Pleno del Consell Insular de Menorca (BOIB núm. 20 ext. de fecha 08/02/2012).

