

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE ARTÀ

7657

Aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Sector Urbanizable Son Tallet

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento, en la sesión ordinaria celebrada el día 22 de junio de 2016, acordó la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Sector Urbanizable Son Tallet, así como la publicación de su texto definitivo resultante en el BOIB, por lo cual se hace público el mencionado acuerdo y el texto íntegro:

<<Aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Sector Urbanizable Son Tallet

Visto el expediente tramitado para la aprobación de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Sector Urbanizable Son Tallet resulta que:

- La Junta de Gobierno Local, en sesión de día 13 de enero de 2016, aprobó inicialmente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación del Sector Urbanizable Son Tallet, promovido por Mateu Llodrà Sansaloni y otros propietarios de terrenos incluidos en este ámbito.

- Este acuerdo fue anunciado en el BOIB nº 20 del 11 de febrero de 2016 junto con la publicación íntegra del texto de los estatutos y bases de actuación.

- El edicto emitido en fecha de 4 de febrero de 2016 sobre el mencionado acuerdo de la Junta de Gobierno Local fue expuesto en el tablón de anuncios de la página web de este Ayuntamiento, junto con la documentación íntegra, de los días 12 de febrero de 2016 al 9 de marzo de 2016, tal y cómo consta el certificado en el expediente administrativo.

- Se ha dado audiencia, por un plazo de 15 días, al resto de personas propietarias mediante la notificación personal, a cada uno de estos interesados, del acuerdo de la Junta de Gobierno Local citado.

- No se ha recibido ningún escrito de alegaciones en relación al acuerdo de aprobación inicial ni sobre el texto de la propuesta de Estatutos y bases de actuación.

- En fecha de 8 de junio de 2016 se ha emitido informe técnico y jurídico el cual contiene la siguiente conclusión:

“Atendidos los trámites efectuados y que se han detallado anteriormente, se informa FAVORABLEMENTE la propuesta de Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Sector urbanizable Son Tallet para su aprobación definitiva por parte de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Artà.

Al mismo tiempo se tiene que acordar la corrección de los errores materiales detectados en los siguientes términos:

- La Base 10ª se ha numerado como Base 9ª de forma que se repite la numeración y hace falta su corrección pasando a un número más todas las bases a partir de la que tiene que ser Base 10ª.

- En la numeración de los diferentes apartados de la Base 9ª se ha numerado como “3” el apartado 2 por lo cual hace falta la corrección de la numeración de estos apartados.

- En la Base numerada como 13ª (que tiene que ser 14ª una vez corregida la numeración de las bases) en su apartado 1 se han indicado dos sub-apartados con la letra “B”, hay que corregirlo indicando con la letra “C” al tercer sub-apartado.

A los efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 245.4 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo para la Isla de Mallorca (RLOUSM), se tendrá que designar a una persona, en representación del Ayuntamiento de Artà como administración actuante, para formar parte del órgano rector de la junta.

De acuerdo con la previsión del artículo 245.2.c del RLOUSM, el acto o acuerdo de aprobación definitiva se debe publicar en el Boletín Oficial de las Islas Baleares y en la dirección o en el punto electrónico correspondiente, y en cada uno de los medios se tiene que publicar el texto íntegro de los estatutos y bases de actuación de la junta.

A los efectos previstos en los artículos 245 y 246 del RLOUS, el acuerdo se tiene que notificar a las personas propietarias de fincas





comprendidas en el sector y que no hayan promovido el sistema ni hayan, todavía, solicitado su incorporación a la junta de compensación, con la advertencia expresa que disponen del plazo de un mes des de la notificación del acuerdo para solicitar su incorporación a la junta de compensación.

Por otro lado, se tiene que reiterar la advertencia del contenido de la Disposición transitoria segunda de las Normas Subsidiarias vigentes, en lo referente a la Suspensión de tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística condicionada a la suficiencia de recursos hídricos.

Por todo esto de acuerdo con aquello que dispone el artículo 245 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo para la Isla de Mallorca (RLOUSM),

Los reunidos acuerdan, por unanimidad:

1. Aprobar definitivamente la propuesta de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Sector urbanizable Son Tallet para su aprobación definitiva, presentada por el Sr. Mateu Llodrà Sansaloni en nombre propio y en representación otros propietarios de terrenos incluidos dentro del mencionado ámbito.

2. Acordar la corrección de los errores materiales detectados en la composición tipográfica de las Bases de Actuación en los siguientes términos:

- La Base 10ª se ha numerado como Base 9ª de forma que se repite la numeración y se corrige tal numeración pasando a un número más todas las bases a partir de la que tiene que ser Base 10ª.

- En la numeración de los diferentes apartados de la Base 9ª se ha numerado como “3” el apartado 2 por lo cual se corrige la numeración de estos apartados.

- En la Base numerada como 13ª (que tiene que ser 14ª una vez corregida la numeración de las bases) en su apartado 1 se han indicado dos sub-apartados con la letra “B”, se corrige indicando con la letra “C” al tercero sub-apartado.

3. Designar al alcalde o regidor en quien delegue, como representante del Ayuntamiento de Artà al órgano rector de la junta.

4. Ordenar la publicación de este acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de las Islas Baleares y en la dirección o en el punto electrónico correspondiente, y en los dos medios se tiene que publicar el texto íntegro de los estatutos y bases de actuación de la junta.

5. Ordenar la notificación de este acuerdo a las personas propietarias de fincas comprendidas en el sector y que no hayan promovido el sistema ni hayan, todavía, solicitado su incorporación a la junta de compensación, con la advertencia expresa que disponen del plazo de un mes desde la notificación del acuerdo para solicitar su incorporación a la junta de compensación, todo esto a los efectos previstos al artículo 245 y 246 del RLOUS

6. Reiterar la advertencia del contenido de la Disposición transitoria segunda de las Normas Subsidiarias vigentes, en lo referente a la *Suspensión de tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística condicionada a la suficiencia de recursos hídricos.*>>

Texto de los Estatutos y las Bases de Actuación.

ESTATUTOS DE LA JUNTA COMPENSACIÓN CORRESPONDIENTE AL POLIGONO DENOMINADO SECTOR APTO PARA URBANIZAR SON TALLET DE LAS NNSS VIGENTES EN ARTA

CAPITULO I. Disposiciones generales

Artículo 1.- Denominación.

La Junta de Compensación se denominará “Junta de Compensación del Polígono Urbanizable Son Tallet”

Artículo 2.- Naturaleza.

- 1.- La Junta de Compensación, en su calidad de Entidad urbanística colaboradora, tendrá carácter jurídico-administrativo.
- 2.- Formarán parte de la Junta de Compensación los propietarios a que se refiere el artículo 10 de los presentes Estatutos.
- 3.- A la Junta de Compensación podrán incorporarse empresas urbanizadoras, conforme a lo previsto en el art. 11.

Artículo 3.- Personalidad Jurídica.



La Junta de Compensación gozará de personalidad jurídica desde la inscripción del acuerdo aprobatorio del Ayuntamiento, en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, en la Comisión Insular de Urbanismo.

Artículo 4.- Objeto y fines.

1.- La Entidad tendrá por objeto la actuación por compensación en el polígono Son Tallet, y con tal finalidad practicará las operaciones necesarias para distribuir entre los asociados los beneficios y cargas del planeamiento, configurar las nuevas parcelas, adjudicarlas y urbanizar la superficie de la referida unidad de ejecución, así como efectuar la cesión al municipio de los terrenos y que se prevea legalmente.

2.- A tales efectos, podrá encargar la redacción de proyecto de urbanización, ejecutar las obras, contratarlas, y cuantas actividades sean precisas a todos los efectos, como entidad urbanística colaboradora para la defensa de los intereses comunes de la sociedad y de sus asociados ante la Administración y los Tribunales, y para el cumplimiento de los objetivos previstos en la legislación urbanística, incluso la edificación de solares resultantes si así se acordase por unanimidad de los asociados.

Artículo 5.- Capacidad.

1.- La Junta de Compensación tendrá plena capacidad jurídica, con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística (LS y RGU, legislación autonómica si existiere) y en los presentes Estatutos.

2.- La Entidad podrá adquirir, poseer, enajenar y gravar bienes de su patrimonio, por cualquier título, incluso por expropiación forzosa, actuando en este caso como entidad beneficiaria de la expropiación.

3.- La incorporación de los propietarios a la Entidad no presupone la transmisión a la misma de la propiedad de las fincas situadas en el polígono, sino la facultad de disposición sobre éstas, con carácter fiduciario, a cuyo efecto los terrenos quedan afectados al cumplimiento de las cargas y obligaciones urbanísticas.

Artículo 6.- Órgano urbanístico bajo cuyo control actúa.

1.- La Entidad actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Arta, el cual controlará y fiscalizará su gestión dentro del ámbito de sus competencias.

2.- En ejercicio de esta función de control de la actuación de la Entidad, corresponde al Ayuntamiento:

- a) Dar audiencia de los Estatutos y Bases de Compensación a los titulares de derechos no promotores de la Junta, para la formulación de alegaciones y, en su caso, para su incorporación a la misma.
- b) Aprobar los Estatutos, las Bases de Actuación y modificaciones que se acuerden por la Junta.
- c) Aprobar el correspondiente Proyecto de Compensación conforme a lo establecido en el artículo 174 del Rgto de Gestión Urbanística.
- d) Designar representante en la Junta de Compensación (con independencia de los que, en su caso, procedan si el Ayuntamiento fuese propietario de terrenos en el ámbito unidad de ejecución).
- e) Aprobar la constitución de la Junta y remitir el acuerdo y la Escritura de Constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, para su inscripción.
- f) El ejercicio de la potestad de expropiación forzosa, a beneficio de la Junta, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones.
- g) Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas a la Junta por cualquiera de sus miembros.
- h) Resolver los recursos contra acuerdos de la Junta, previstos en la Ley; y
- i) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística.

Artículo 7.- Área de actuación.

Está constituida por el ámbito del polígono Son Tallet.

Artículo 8.- Duración.

La Entidad tendrá una duración indefinida, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, hasta el

cumplimiento total del objeto social.

Artículo 9.- Domicilio.

- 1.- Será el de carrer de Santa Margalida número 36
- 2.- El traslado del domicilio a otro lugar, dentro de la localidad, requerirá acuerdo de la Asamblea general, dando cuenta al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras

CAPITULO II. Asociados

Artículo 10.- Asociados.

- 1.- Formarán parte de la Junta de Compensación:
 - a) Los propietarios de las fincas incluidas en el polígono que han tomado la iniciativa del sistema, y que representan más del 60 por 100 de la propiedad total de la zona de actuación.
 - b) Los demás propietarios no promotores de la Junta de Compensación, que soliciten su ingreso en ella, en cualquiera de los supuestos regulados en los artículos 162 y 163 RGU. La incorporación exigirá ostentar la propiedad de la finca incluida en la zona de actuación y aceptar los presentes Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta, mediante escrito o comparecencia haciendo constar expresamente esta aceptación, así como la documentación a que se refiere el apartado siguiente.
- 2.- En cualquier caso, los propietarios deberán entregar, en el plazo de diez días desde la fecha de su incorporación a la Junta, los títulos y documentos acreditativos de su titularidad, así como declarar las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes, que afecten sus respectivas fincas, con expresión, en su caso, de su naturaleza, nombres y domicilio de los titulares de los derechos reales o de arrendamiento.
- 3.- Cada uno de los asociados tendrá una cuota de participación en los beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta, que será fijada en proporción a la superficie de las fincas afectadas.
- 4.- Tanto los asociados fundadores como los adheridos a la Junta, tendrán, una vez incorporados a ésta, los mismos derechos y obligaciones.

En cualquier caso los adheridos deberán ingresar en la Caja de la Junta las cantidades equivalentes a las aportadas hasta el momento por los propietarios promotores, según la proporcionalidad de cuotas de unos y otros, una vez que las cuentas hayan sido aprobadas por la Junta.

Artículo 11.- Incorporación de empresas urbanizadoras.

- 1.- La incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización, requerirá acuerdo favorable de la Asamblea General, con el quórum señalado en el artículo 26.2, en cuyo acuerdo se determinarán las condiciones de la incorporación, conforme a las Bases de Actuación y, en especial, los compromisos y garantías de su gestión, en la forma y cuantía que se determinen por la Junta de Compensación. En este supuesto, la empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona física, conforme al artículo 166 f) RGU.
- 2.- En caso de que, como contrapartida de las obligaciones con la empresa, se acordase la adjudicación a la misma de terrenos resultantes de la urbanización, se valorarán éstos bien por remisión a los precios del mercado, bien mediante un cuadro de equivalencias entre las cifras de inversión a efectuar por la empresa y los solares que en su caso correspondan -ya se determinen éstos concretamente, o ya se indiquen las características volumétricas de uso y la etapa en que se entregarán-, o bien cualquier otra circunstancia o determinación de futuro.
- 3.- Los propietarios disconformes con la incorporación, que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no serán afectados por aquélla a efectos de las adjudicaciones que les correspondan conforme a las Bases de Actuación.

Artículo 12.- Derechos.

Los asociados tendrán los siguientes derechos:

- a) Participar, con voz y voto, en las reuniones de la Asamblea general, proporcionalmente a sus respectivas cuotas de participación.
- b) Elegir los miembros de los órganos de gestión y administración de la entidad, y ser elegibles para ellos.
- c) Presentar proposiciones y sugerencias.
- d) Participar en los beneficios que se obtuvieren por la entidad como resultado de su gestión urbanística en la medida en que hubieran



contribuido en los gastos.

e) Obtener información de la actuación de la Junta y de sus órganos.

f) Interponer los recursos que procedan contra los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta.

g) Los demás derechos que les corresponda, conformes a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables.

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

3.- En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otra cualquier derecho real limitativo del dominio, la cualidad de socio corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.

4.- Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos [art. 166 e) RGU] y la disposición de tales fincas por la Junta de Compensación no estará sujeta a limitaciones de carácter civil.

Artículo 13.- Obligaciones.

1.- Además de las obligaciones de carácter general derivadas del cumplimiento de las prescripciones y normas legales y del planeamiento urbanístico vigentes y de los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno y administración de la Junta, los asociados vendrán obligados a:

a) Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones obligatorias y gratuitas derivadas de la legislación y del planeamiento urbanístico, así como regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, dentro de los plazos señalados por ésta.

b) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios de gestión de la Junta de Compensación; a cuyo fin se fijará por la Junta de delegados la cuantía correspondiente a cada socio, en función de la cuota que le hubiera sido atribuida.

c) Pagar las cuotas o cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización en los términos establecidos por el artículo 122 de la Ley del Suelo de 1976 y 59 y concordantes de su Reglamento de Gestión.

d) Comunicar a la Junta, con un mes de antelación, el propósito de transmitir terrenos o su participación en ella.

e) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.

f) Comunicar al Secretario de la Junta el domicilio o lugar a efecto de notificaciones y los cambios del mismo.

g) Las demás obligaciones que les correspondan conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables, guardando la debida proporción entre la obligación y la cuota de participación.

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

Artículo 14.- Transmisiones.

Los miembros de la Entidad urbanística podrán enajenar terrenos o su participación en la misma, con las siguientes condiciones y efectos:

a) El transmitente notificará en forma fehaciente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a efectos de su necesaria constancia.

b) El adquirente, por cualquier clase de título, quedará subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.

CAPITULO III.- Órganos de la Entidad

Artículo 15.- Órganos de gestión y administración de la Junta de Compensación.

1.- La Junta de Compensación se regirá por los siguientes órganos:



- a) La Asamblea (o Junta) general.
- b) La Junta (o Comisión) de Delegados.
- c) El Presidente.
- d) El Secretario.
- e) El Tesorero.

2.- Potestativamente, cuando lo estime conveniente la Asamblea General, con el quórum señalado en el artículo 26.2, podrá designarse un Gerente, con las facultades que expresamente se determinen.

Artículo 16.- Asamblea General.

1.- Estará constituida por todos los asociados y un representante del Ayuntamiento, designado por éste, y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia.

2.- Todos los asociados, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión, quedarán sometidos a los acuerdos válidamente adoptados, sin perjuicio de la posibilidad de interponer los recursos que legalmente procedan.

Artículo 17.- Reuniones.

1.- La Asamblea General celebrará reuniones ordinarias dos veces al año y reuniones extraordinarias cuando lo estimen necesario el Presidente o la Junta de Delegados, o lo soliciten por escrito asociados que representen, al menos, el 30 por 100 de las cuotas de participación definidas en las Bases de Actuación, en cuyo caso el Presidente deberá convocar la reunión extraordinaria solicitada, dentro de los diez días siguientes a la solicitud, sin que entre la convocatoria y la celebración de la reunión pueda transcurrir más de quince días. Si no lo hiciere, los interesados podrán dirigirse al Ayuntamiento para que sea éste quien convoque la reunión.

2.- Las reuniones ordinarias se celebrarán, una dentro del primer trimestre de cada año natural, y en la otra durante el último trimestre.

3.- En dichas reuniones, además de los asuntos que señalen el Presidente, la Junta de Delegados o los asociados que ostenten el 30 por 100 de las cuotas de participación, se tratará especialmente, en la primera, de la aprobación de la memoria, las cuentas y el balance del ejercicio anterior, y en la segunda, del presupuesto de gastos e inversiones para el ejercicio siguiente, y de las cuotas provisionales o complementarias a satisfacer durante el mismo. Si no se aprobare el presupuesto, quedará prorrogado el del ejercicio anterior.

Artículo 18.- Atribuciones.

Corresponden a la Asamblea las facultades siguiente:

- a) Aprobación de los presupuestos de gastos e inversiones.
- b) Designación y cese de las personas encargadas del gobierno y administración de la entidad.
- c) Distribución de las cargas y beneficios del planeamiento entre los asociados, conforme a las Bases de Actuación, y sin perjuicio de la aprobación del órgano urbanístico competente.
- d) Aprobación del proyecto de compensación, que se elabore en desarrollo de las Bases de Actuación que acompañan a los presentes Estatutos.
- e) Modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación por el Ayuntamiento.
- f) Fijación de los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias.
- g) Contratación de créditos para realizar las obras de urbanización con garantía, incluso hipotecaria, de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución.
- h) Contratación de las obras de urbanización, conforme a lo previsto en el artículo 176 RGU.
- i) Incorporación de empresas urbanizadoras y constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarios de la misma.
- j) Edificación de los solares resultantes, en su caso.
- k) Aprobación de la Memoria de gestión anual y de las cuentas y el balance previo informe de los censores de cuentas designados al efecto.
- l) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Entidad.



- ll) Propuesta de disolución y liquidación de la Junta de Compensación.
- m) Cualesquiera otros asuntos que afecten con carácter relevante a la vida de la Entidad.

Artículo 19.- Junta de Delegados.

1.- La Junta de Delegados estará constituida por un presidente, que será el de la entidad; el número de vocales que determine la Asamblea y, asimismo, como vocal, un representante del Ayuntamiento designado por éste.

2.- Los miembros de la Junta de Delegados serán designados por la Asamblea General, por mayoría de votos de asociados cuyas cuotas representen al menos el 60 por 100 de las cuotas de participación.

3.- A excepción del vocal de designación municipal, que podrá ser persona ajena a la Junta, los miembros de ésta habrán de ostentar la cualidad de asociados, o ser propuestos por ellos.

4.- No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los asociados que lo estimen conveniente podrán agruparse a los efectos de designar uno o varios delegados, comunicándolo a la Entidad o a la propia Asamblea, antes de procederse a la elección. Los agrupados deberán reunir, por cada delegado que pretendan designar, un porcentaje de cuotas de participación equivalente al resultado de dividir la superficie total de la unidad de ejecución por el número de miembros previsto. Los que ejerciten esa facultad no intervendrán en la elección de los restantes miembros de la Junta.

5.- La Junta de Delegados tendrá las atribuciones siguientes:

- a) Administrar la Junta de Compensación con arreglo a las Leyes y a estos Estatutos.
- b) Realizar actos de gestión sin excepción alguna.
- c) Proponer la adopción de acuerdos a la Asamblea General.
- d) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- e) Desarrollar la gestión económica conforme a las previsiones acordadas por la Asamblea y contabilizar los resultados de la gestión.
- f) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
- g) Las demás facultades de gobierno y administración de la Junta no reservados expresamente a la Asamblea General.

6.- Los cargos de la Junta de Delegados tendrán una duración de dos años y serán renovados por mitad cada año.

7.- Por excepción, la primera Junta cesará en cuanto a una mitad -designada por sorteo- al año de su nombramiento. De ser número impar, la primera renovación afectará a más de mitad.

8.- Las vacantes que se produzcan durante el mandato de la Junta por fallecimiento, renuncia o cualquier otra causa, serán cubiertas provisionalmente, entre los asociados, por la propia Junta, mientras que no se convoque la Asamblea General y se elijan por ésta los nuevos miembros de la Junta. El elegido o elegidos ostentarán el cargo por el plazo que faltare transcurrir el sustituido.

9.- Los miembros de la Junta podrán, al cesar, ser reelegidos por acuerdo expreso de la Asamblea General.

10.- La Asamblea podrá relevar, con el quórum del artículo 26.2, de sus funciones, a todos o alguno de los delegados elegidos, con simultánea designación de los sustituidos, hasta la renovación inmediata de la Junta.

Artículo 20.- Presidente.

1.- La Presidencia de la Junta y de sus órganos colegiados de gobierno y administración corresponderá al miembro de la Junta de Delegados que designe la Asamblea en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones, con la duración establecida en el artículo 19.6 de los presentes Estatutos.

2.- El Presidente tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Convocar, presidir, dirigir las deliberaciones de los órganos colegiados de la Entidad y dirimir los empates con voto de calidad.
- b) Representar a la Junta de Compensación en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandamientos a terceras personas para el





ejercicio de dicha representación, tanto en el ámbito judicial como extrajudicial.

- c) Autorizar las actas de la Asamblea General y de la Junta de Delegados, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- d) Ejercer, en la forma que la Junta de Delegados determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Entidad.
- e) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o Junta de Delegados.

3.- En casos de ausencia o enfermedad del Presidente será sustituido por el miembro de la Junta de Delegados de mayor edad, excluido el que actúe como Secretario.

Artículo 21.- Secretario.

1.- Actuará de Secretario de la Asamblea y de la Junta de Delegados el que designe la Asamblea en su sesión constitutiva o en las de las sucesivas renovaciones.

2.- El Secretario levantará acta de las reuniones, tanto de la Asamblea General como de la Junta de Delegados, haciendo constar el resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados; expedirá certificaciones, con el visto bueno del Presidente; organizará los servicios de régimen interior de la Junta y, de modo especial, la existencia de un libro-registro en el que se relacionarán los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio y lugar a efecto de notificaciones, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos y cuantos datos complementarios se estimen procedentes, y realizará, asimismo, los datos de gestión administrativa y demás funciones que especialmente se le encomienden por el Presidente o la Junta de Delegados.

3.- En casos de ausencia o enfermedad, el Secretario será sustituido por el miembro de la Junta de Delegados de menor edad, excluido el Presidente.

Artículo 22.- El Tesorero.

1.- Será designado Tesorero de la Junta de Compensación el miembro de la misma que nombre la Asamblea General en la sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones.

2.- Serán funciones del Tesorero realizar los pagos y cobros que correspondan a los fondos de la Junta, así como la custodia de éstos; rendir cuentas de la gestión presupuestaria de la Entidad; y cumplir todas las demás obligaciones que, respecto a su cometido, se establezcan por disposiciones legales o acuerdos de la Junta.

Artículo 23.- Medios personales.

1.- La Entidad funcionará mediante la prestación personal de sus asociados, salvo que dicha prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales.

2.- No obstante, podrá efectuarse excepcionalmente la contratación del personal que se considere necesario, que será retribuido dentro de los recursos económicos y presupuestarios autorizados por la Asamblea General.

CAPITULO IV.- Funcionamiento de la Entidad

Artículo 24.- Convocatoria de sesiones.

1.- Los órganos colegiados de la Junta serán convocados por el Secretario, de orden del Presidente. Excepcionalmente, la sesión constitutiva de la Junta de Compensación será convocada por el Ayuntamiento en la forma y con la antelación señalados en el apartado 3 y con indicación, asimismo, de lugar en que la reunión ha de celebrarse con asistencia de Notario previamente designado para formalizar la constitución de la Junta mediante escritura pública, conforme al artículo 163 RGU.

2.- La convocatoria expresará los asuntos a que se han de circunscribir las deliberaciones y los acuerdos, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, excepto en el supuesto previsto en el artículo 25.3 de los presentes Estatutos.

La convocatoria expresará, además, la indicación de que en el domicilio social se halla a disposición de los asociados, la documentación de los asuntos objeto del orden del día hasta el día anterior a la reunión.

3.- La convocatoria de la Asamblea General o de la Junta de Delegados se hará mediante carta remitida por correo certificado, o por cualquier otro medio que permita su conocimiento (medios de la Ley de Procedimiento Administrativo) a los domicilios designados por los asociados, con ocho días de antelación, al menos, a la fecha en que haya de celebrarse la reunión cuando se trate de convocatoria de la Asamblea



General o de cuatro días la Junta de Delegados. Con la misma antelación se fijará, en cada caso, un anuncio en el domicilio social de la Junta.

Artículo 25.- Quórum de constitución.

1.- La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, presentes o representados (con representación por escrito y para cada reunión), asociados que representen, por lo menos, el 60 por 100 del total de las cuotas de participación. En segunda convocatoria, que se celebrará al menos una hora después de la primera, será válida la constitución de la Asamblea, cualquiera que sea el número de asociados concurrentes a la misma y el número de cuotas de participación que representen, siendo preceptiva en cualquier caso la presencia del Presidente y del Secretario o de quienes legalmente la sustituyan.

2.- La Junta de Delegados quedará válidamente constituida en primera convocatoria, siempre que el número de miembros asistentes fuere superior a la mitad de los que la componen, y en segunda convocatoria, una hora después, cualquiera que sea el número de asistentes, siendo preceptiva la presencia del Presidente y del Secretario.

3.- No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, los órganos colegiados se entenderán convocados y quedarán válidamente constituidos para tratar de cualquier asunto de su competencia, siempre que se hallen presentes o representados todos sus miembros y así lo acuerden por unanimidad.

Artículo 26.- Adopción de los acuerdos.

1.- Quórum ordinario: Serán válidos los acuerdos de la Asamblea que se tomen por mayoría de cuotas de participación computadas según lo previsto en estos Estatutos, con las excepciones que se determinan en el apartado siguiente.

2.- Quórum especial: La adopción de los acuerdos de modificación de los Estatutos y de las Bases de Actuación, fijación de aportaciones extraordinarias, contratación de créditos, propuesta de modificación de los planes y de aprobación de proyectos de distribución de solares y urbanización, incorporación de empresas urbanizadoras y sustitución de los delegados nombrados antes del vencimiento del plazo de mandato, requerirán el voto favorable de la mayoría de sus miembros que a su vez represente el 60 por 100 de las cuotas de participación.

3.- Quórum recogido en el artículo 174 del Reglamento de Gestión Urbanística para la aprobación del Proyecto de Compensación.

4.- Unanimidad. La edificación de los solares resultantes que, en su caso, se haya quedado la Junta, requerirá el voto unánime de los asociados.

Artículo 27.- Cómputo de votos.

1.- Se hará por las cuotas de participación señaladas en proporción al derecho o interés económico de cada asociado, fijándose el cómputo de un voto por cada cien metros cuadrados y otro por cada fracción que exceda.

2.- A los efectos de quórum, las cuotas de participación correspondientes a las fincas pertenecientes a la entidad, en virtud de adquisición como beneficiaria de la expropiación, se atribuirán a los propietarios asociados en la proporción en que hubieran contribuido a sufragar el coste de aquéllas.

Artículo 28.- Cotitularidad.

Los cotitulares de una finca o cuota de participación ejercerán sus facultades de asociado, según lo previsto en el artículo 12 de estos Estatutos.

Artículo 29.- Actuación de la Junta de Delegados.

Los acuerdos de este órgano social serán adoptados por mayoría de asistentes y dirimirá los empates el voto de calidad del Presidente o quien lo sustituya.

Artículo 30.- Asistencia de personal especializado.

Previo acuerdo de la Junta de Delegados podrán asistir a sus reuniones y a las de la Asamblea General, con voz pero sin voto, técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

Artículo 31.- Actas.

1.- De los acuerdos de la Asamblea y de la Junta de Delegados se levantará acta que, una vez aprobada en la misma reunión o en la siguiente, se transcribirá en el respectivo libro de actas, que deberá estar foliado y encuadernado, y legalizada cada hoja con la rúbrica del Presidente de la Junta y en el que se expresará en su primera página mediante diligencia de apertura firmada por el Secretario de la Junta, el número de



folios y fecha de apertura.

2.- En lo no previsto será de aplicación lo dispuesto en la legislación de Régimen Local a este respecto.

3.- A requerimiento de los asociados o de los órganos urbanísticos, deberá el Secretario de la Junta, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

CAPITULO V. Régimen Económico

Artículo 32.- Medios económicos.

1.- Estarán constituidos por las aportaciones de los asociados y los créditos que se concierten con la garantía de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución, sin perjuicio de cualesquiera otros recursos que legalmente se obtengan.

2.- Las aportaciones de los asociados serán de dos clases:

a) Ordinarias o de gestión, destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta de Compensación, conforme al presupuesto anual aprobado por la Asamblea.

b) Extraordinario, con destino al pago de justiprecios e indemnizaciones de fincas pertenecientes a propietarios no incorporados y de los gastos de urbanización a que se refieren los apartados 3 de la Base 10 de las Bases de Actuación.

3.- Las aportaciones ordinarias y extraordinarias se fijarán por la Asamblea. Las extraordinarias requerirán su aprobación mediante el quórum establecido en el artículo 26.2 de estos Estatutos.

4.- La distribución de las aportaciones entre los asociados se efectuará en proporción del derecho o interés económico de cada asociado definido por las cuotas de participación de que sea titular, determinadas conforme a las Bases de Actuación.

Artículo 33.- Recaudación.

1.- La Junta de Compensación podrá recaudar de los asociados las aportaciones aprobadas por la Asamblea para atender los gastos sociales, ordinarios y extraordinarios, incluso la constitución de garantías o fianzas para asegurar la asunción de compromisos por parte de la entidad en la ejecución directa de las obras.

2.- Para percibir las aportaciones fijadas por la Asamblea, la Junta de Compensación requerirá al interesado para que, en el plazo de un mes, ingrese dichas aportaciones.

Transcurrido el plazo de pago voluntario indicado sin haberse efectuado el ingreso de la cuota, podrá la Junta de Compensación, por acuerdo de la Junta de Delegados, solicitar del Ayuntamiento la exacción por vía de apremio, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario de la Junta, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación.

Finalizado el procedimiento de apremio sin éxito podrá incoarse el correspondiente expediente expropiatorio.

3.- Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en establecimientos bancarios, designados por la Junta de Delegados, a nombre de la entidad.

4.- Para disponer de los fondos será necesaria la firma del Presidente de la Junta del Tesorero o de quienes legalmente le sustituyan.

Artículo 34.- Enajenación de terrenos.

1.- Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización, y en uso de su carácter de fiduciaria, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles aportados, previo acuerdo de la Asamblea General, acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio, así como constituir gravámenes reales sobre ellos.

2.- El adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que correspondieran al titular primitivo del terreno en relación con la Junta de Compensación, y atendida la proporción de los terrenos adquiridos, respecto de la total aportada por los miembros de la Junta.

Artículo 35.- Contabilidad.

1.- La Entidad llevará la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados para que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse.

2.- Obligatoriamente la contabilidad constará, como mínimo, de libros de ingresos, gastos y caja, que estarán a cargo del Tesorero de la Junta.



CAPITULO VI. Régimen jurídico

Artículo 36.- Ejecutividad de los acuerdos que no requieran aprobación por la Administración.

Los acuerdos de los órganos de gestión y administración de la Entidad, tomados dentro de sus respectivas atribuciones y que no requieran aprobación de la Administración de tutela, serán ejecutivos siempre que se hayan adoptado conforme a lo establecido en los presentes Estatutos y demás normas aplicables, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan, y de su posible suspensión de conformidad con lo establecido en el art. 38 de los presentes Estatutos y normativa legal aplicable.

Artículo 37. Recursos.

1.- Contra los acuerdos de los órganos sociales, que deberán ser notificados personalmente a todos los miembros, cabrá recurso de alzada ante el Ayuntamiento.

2.- El recurso podrá interponerse por cualquier asociado en el plazo de un mes, a contar del día siguiente a la recepción de la notificación.

Artículo 38.- Régimen de suspensión de los acuerdos.

1.- Sin perjuicio de los recursos o acciones que puedan interponer los asociados contra los acuerdos adoptados por los órganos de la Entidad, el representante del Ayuntamiento advertirá de la ilegalidad de los acuerdos de los órganos sociales, dando cuenta inmediata al Presidente del órgano tutelar para la resolución que proceda en orden a la suspensión del acuerdo.

2.- La suspensión, instada directamente ante la Junta requerirá fianzamiento en cuantía suficiente para responder de los daños que puedan producirse a la Junta.

3.- La suspensión de la ejecución instada ante la Administración se registrará por lo dispuesto en el art. 11 LRJ-PAC y concordantes.

CAPITULO VII. Disolución y liquidación

Artículo 39.- Disolución.

1.- La Junta de Compensación se disolverá cuando haya sido ejecutada la urbanización del polígono y, en su caso, la edificación y se sustituya por la correspondiente Entidad de conservación de las obras y servicios de urbanización, previa aprobación de sus Estatutos conforme a lo prevenido en las Bases de Actuación (Base 16).

2.- En todo caso, la disolución requerirá para su efectividad aprobación por el Ayuntamiento, en cuanto organismo bajo cuyo control actúa la Junta de Compensación.

3.- La Junta de Compensación se disolverá de modo forzoso sin necesidad de aprobación municipal, cuando así se establezca por mandato judicial o por prescripción legal.

Artículo 40.- Liquidación.

Acordada válidamente la disolución de la Junta, la Junta de Delegados procederá a la liquidación, mediante el cobro de créditos y pago de deudas, y el remanente, si lo hubiere, se distribuirá entre los asociados en proporción al derecho e interés económico de cada uno de ellos, según las respectivas cuotas de participación.

Disposición adicional.

En lo no previsto en estos Estatutos se aplicará lo dispuesto en la Ley del Suelo, Reglamento de Gestión Urbanística y demás disposiciones legales y reglamentarias de general aplicación y, de modo supletorio, en la Ley de Sociedades Anónimas.

Disposición final.

1.- Los presentes Estatutos, una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, tendrán carácter obligatorio para la Administración y los socios de la Junta de Compensación.

2.- Cualquier modificación de los Estatutos que por la Asamblea General se acuerde, requerirá, asimismo, la aprobación de la Administración y su inscripción en el registro citado para surtir plenos efectos.



***BASES DE ACTUACIÓN JUNTA COMPENSACIÓN CORRESPONDIENTE AL POLIGONO SON TALLET DE LAS NNSS
VIGENTES EN ARTA***

I. Disposiciones generales

Base 1ª.- Objeto.

La actuación urbanística de la zona que abarca el polígono Son Tallet, se ejecutará mediante el sistema de compensación regulado en el TRLS 76, RGU, Ley 8/2007, de 28 de mayo de Suelo, RDL 2/2008 de 20 de junio del TRLS y demás normativa aplicable.

Base 2ª.- Sujetos interesados.

1.- Una vez aprobadas con carácter definitivo las presentes Bases de Actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación, conforme a la citada normativa urbanística, se aprobará por el Ayuntamiento la Constitución de dicha Junta, con efectos desde la inscripción del acuerdo aprobatorio en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

2.- Formarán parte de la Junta los propietarios promotores, los que se incorporen de forma reglamentaria a la Junta conforme a los artículos 162 y 163 del Reglamento de Gestión -si no lo hubieren hecho anteriormente-, y, en su caso, las empresas urbanizadoras que hubieren de participar con los propietarios en la gestión de la unidad de ejecución en las condiciones que se determinen por acuerdo de la Asamblea General conforme a los Estatutos de la Junta de Compensación.

3.- Un representante del Ayuntamiento designado por éste formará parte del órgano rector de la Junta.

Base 3ª.- Actuaciones que comprende.

La actuación por compensación comprenderá:

1. La expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados, de la que será beneficiaria la Junta de Compensación.
2. Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.
3. Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje del 10 por ciento de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya; salvo que quepa sustituirse dicha entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber.
4. Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.
5. Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.
6. Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.
7. Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.
8. Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes del apartado anterior.
9. Todo ello sin perjuicio de las restantes actuaciones que se deriven de la ordenación urbanística.
10. La distribución de los terrenos susceptibles de edificación privada -excluidos los que deban ser cedidos gratuitamente al Ayuntamiento- se hará, conforme a la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión Urbanística, entre los propietarios y demás partícipes y en proporción a sus participaciones respectivas.

Base 4ª.- Formación de fincas y parcelas.





1. La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.
2. La constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal se registrará por lo dispuesto en el apartado 3 del art. 17 de la Ley 8/2007 de Suelo y 17 del RDL 2/2008 de 20 de junio del TRLS.
3. Los instrumentos de distribución de beneficios y cargas producen el efecto de la subrogación de las finca de origen por las de resultado y el reparto de su titularidad entre los propietarios, (al promotor de la actuación, cuando sea retribuido mediante la adjudicación de parcelas incluidas en ella,) y la Administración, a quien corresponde el pleno dominio libre de cargas de los terrenos a que se refieren las letras a) y b) del apartado 1 del art. 16 de la Ley de Suelo 2007 y art.16 del RDL 2/2008 de 20 de junio del TRLS.

II. Criterios de valoración de fincas, derechos y otros elementos afectados por la actuación urbanística proyectada.

Base 5ª. Criterios para valorar las fincas aportadas, salvo acuerdo distinto entre todos los sujetos afectados.

- 1.- Los derechos de los propietarios serán proporcionales a la superficie de sus respectivas fincas situadas dentro de la delimitación del ámbito de actuación.
 - a) A cada una de las fincas se les asignará un porcentaje en relación a la superficie total de la zona de actuación, cuyo porcentaje constituirá el coeficiente para la adjudicación de las fincas resultantes.
 - b) Las superficies computables son las superficies reales de la finca, que constan en el soporte cartográfico que a tal efecto será practicado, salvo prueba en contrario. En este último caso se aportará plano en el que se constaten las diferencias, respecto del topográfico general que haya sido levantado.
 - c).- Deberá tenerse en cuenta el terreno aportado en función de factores objetivos de localización o ubicación. *Para ello, una vez constituida la Junta de Compensación será la Asamblea General la que por mayoría del 60% de las cuotas de participación fijara los criterios de ponderación de los terrenos aportados a los efectos de su valoración*

- 2.- En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasarán por el valor que le correspondería si estuviese terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

Base 6ª.- Criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas, y que deban extinguirse con el proyecto de reparcelación; criterios que regirán salvo acuerdo distinto entre todos los sujetos afectados.

Los derechos personales, reales y cargas sobre las fincas de origen cuya subsistencia no sea posible y deban extinguirse con el acuerdo de reparcelación, se valorarán con independencia del valor del suelo, con arreglo a la LEF y subsidiariamente a las normas de Derecho Administrativo, civil o fiscal u otras que resulten de aplicación; satisfaciéndose su importe a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización.

En ningún caso podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.

Base 7ª.- Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse; salvo acuerdo distinto entre todos los sujetos afectados.

1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, sembrados y plantaciones, que deban derruirse o demolerse se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes; y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización.
2. Dichas edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.
3. En cuanto a las citadas plantaciones y sembrados, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa.
4. En ningún caso podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o



urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.

5. Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

6. La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

Base 8ª.- Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras; salvo acuerdo distinto entre todos los sujetos afectados.

1.- La valoración de la aportación de empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste de las obras a ejecutar, conviniéndose con la Junta en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la Asamblea General.

Para la adjudicación de los terrenos la Asamblea General aprobará el convenio con la empresa urbanizadora, por medio del cual se determinará la contrapartida a la aportación de la empresa, mediante cualquiera de las fórmulas prevista en el artículo 11.2 de los Estatutos.

2.- La participación de la empresa disminuirá la de los miembros de la Junta, a excepción de los disconformes con dicha participación y que actúen en la forma señalada en el apartado 3 del artículo 11 de los Estatutos.

Base 9ª.- Criterios de valoración en las expropiaciones por falta de adhesión a la Junta de Compensación.

1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones, acudiendo a las reglas de valoraciones del suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

2. La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

3. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

4.- Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido se corregirá en función de los siguientes criterios y coeficientes de localización, etc. podrá ser corregido al alza hasta un máximo del doble en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración.

5. Las edificaciones, construcciones e instalaciones se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

6. Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

Base 10ª.- Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, las de edificación.

1.- La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por empresa urbanizadora o por contratista idóneo, elegido por procedimiento negociado si así lo acuerda la Asamblea General, conforme a las previsiones contenidas en el plan y en el proyecto de urbanización que, en su caso, se apruebe en desarrollo del citado plan.

2.- Ahora bien, si a la Junta de Compensación se hubiere incorporado alguna empresa urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para urbanizar el suelo, la ejecución de la obra se realizará directamente por dicha empresa,

3.- En cualquier caso, para la ejecución de obras se garantizará el cumplimiento de las circunstancias exigidas en el artículo 176.3 del



Reglamento de Gestión Urbanística.

Bases 11ª.- Costes de la urbanización y edificación del ámbito de actuación.

- 1.- Los costes de urbanización serán satisfechos por los asociados de la Junta de Compensación en proporción a sus respectivas cuotas de participación.
- 2.- Se estimarán como costes de urbanización los que establece el artículo 59 del Reglamento de Gestión, y correrán a cargo de los asociados los gastos a que se refieren los arts. 60 y 61 RGU, y en general, los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización, conforme al proyecto aprobado, así como los intereses y amortización de los créditos que se concierten, en su caso, para realizar dichas obras.
- 3.- El importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiación serán satisfechos por los asociados en proporción a sus respectivas participaciones.
- 4.- La Junta, con independencia de los cometidos propios de la misma, conforme a la Ley y a los Estatutos, podrá acordar, por unanimidad de los asociados, la edificación por ella de los terrenos de aprovechamiento privado resultantes, en cuyo acuerdo se fijarán las condiciones para valorar los inmuebles que se construyan en su caso, los criterios para fijar el precio de venta a terceras personas, y demás extremos que considere necesarios.
- 5.- No podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas sino a partir del momento en que la Junta de Compensación -en el caso en que proceda conforme a lo prevenido en el párrafo anterior-, haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia municipal conforme a lo prevenido en la legislación vigente.

III. Distribución de beneficios y cargas

Base 12ª.- Transmisión de terrenos afectados y de obras de urbanización.

- 1.- La transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la Ley, en virtud del acuerdo aprobatorio del proyecto de compensación. No obstante, la Junta de Compensación y, en su nombre, el contratista por ésta designado, podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.
- 2.- Una vez que la Junta de compensación reciba de la empresa urbanizadora o constructora las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones, cuya ejecución estuviere prevista en el plan de ordenación y proyecto de urbanización aplicable, se solicitará el inicio del expediente de recepción municipal al Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses, contados desde la citada fecha de recepción definitiva por la Junta. El período de garantía para responder de defectos de construcción por la Junta ante el Ayuntamiento será de un año a partir de la fecha de cesión de obras.
- 3.- El acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento de las fincas resultantes que le correspondan en pago del porcentaje del aprovechamiento que se fije.

Base 13ª.- Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.

- 1.- La participación de cada propietario en la Junta, tanto en la distribución de beneficios como en las cargas o pérdidas, será proporcional a la cuota.
- 2.- La Junta podrá modificar de oficio o a instancia de parte, la asignación de cuotas de participación cuando se acredite la existencia de errores materiales.
- 3.- En el supuesto de incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación, en el momento de su integración en ésta, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios, asignándoles la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada.

Base 14ª. Valoración y adjudicación de las fincas edificables resultantes; y supuestos de compensación a metálico de las diferencias de adjudicación.

- 1.- El valor del suelo de las fincas edificables resultantes se determinará según los criterios de valoración establecidos en el artículo 24.1 del RDL 2/2008 de 20 de junio:
 - A) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística.
 - B) Además de los coeficientes de uso y edificabilidad citados en el apartado anterior, deberán tenerse en cuenta a los efectos de la

adjudicación de la fincas resultantes, en proporción a las respectivas cuotas de los miembros de la Junta, el coeficiente de situación de las fincas resultantes. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial la Asamblea General, en su primera reunión y por mayoría del 60% de las cuotas de participación, debido a que las parcelas resultantes no son de características semejantes, propondrá la concreción de los coeficientes de ponderación por uso y situación para su inclusión en las presentes Bases. Si procede, la inclusión en las bases de los citados criterios de ponderación se tramitará siguiendo los mismos trámites que para su aprobación.

Cuando dentro de un mismo ámbito hay dos zonas de categoría o nivel social diferente puede aplicarse un coeficiente reductor a la más baja de un 0'70 a 1'00.

C) En los supuestos de compensación a metálico de los excesos de adjudicación se aplicará a dicho aprovechamiento el valor de repercusión del suelo determinado por el método residual estático.

2.- Para la distribución entre los asociados de los solares resultantes, incluidos los correspondientes a fincas adquiridas mediante expropiación por la Junta, se formará y aprobará por ésta -conforme a los arts. 172 RGU y art 7 RD 1093/97, de 4 de Junio- el correspondiente proyecto de compensación, que deberá elaborarse por ésta con los requisitos del art. 174.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, y de conformidad con el RDL 2/2008 de 20 de junio y aprobarse por el Ayuntamiento.

3.- En el proyecto de compensación se tendrá en cuenta como criterio para efectuar la adjudicación de las fincas resultantes, lo establecido en el RGU, artículos del 92 al 97.

4.- En caso de incorporación a la Junta de empresa urbanizadora, para la adjudicación a la misma de terrenos en contrapartida a su aportación se estará al correspondiente convenio acordado por la Asamblea General, conforme a lo prevenido en los Estatutos.

Bases 15ª.- Momento de la adjudicación.

La aprobación definitiva del proyecto de compensación hecha por el Ayuntamiento y el otorgamiento de la escritura pública o la expedición de documento administrativo con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos, con el contenido señalado en el artículo 172 del Reglamento de Gestión Urbanística, determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente en los términos que establece el apartado 4 del artículo 159 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992.

Base 16ª.- Régimen económico.

1.- Para el pago de justiprecios, indemnizaciones y gastos de urbanización, conservación y complementarios, los asociados deberán ingresar en la Junta las cantidades que les corresponda satisfacer dentro del plazo máximo de un mes desde que se efectuase el requerimiento por la Junta de Delegados a dicho efecto, transcurrido el cual, si no se hubiere efectuado el pago, la cantidad adeudada a la Junta sufrirá un recargo equivalente al interés legal del dinero en el momento de vencimiento del período de pago voluntario sin perjuicio de las demás consecuencias previstas en el apartado 4 de esta Base.

2.- Sin embargo, la Junta podrá, por acuerdo mayoritario de la Asamblea, exigir de sus asociados el ingreso en las arcas de la misma, con antelación de seis meses, de las aportaciones necesarias para satisfacer los gastos previsibles para el semestre.

3.- El pago de esos costes podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados que se apruebe en la Asamblea General, cediendo aquéllos gratuitamente o libre de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

4.- La Junta, por acuerdo de su órgano de administración, podrá instar al Ayuntamiento la vía de apremio para exigir a sus asociados el pago de las cantidades adeudadas, sin perjuicio de poder optar por solicitar del Ayuntamiento la aplicación de la expropiación al miembro moroso, tal y como se regula en el artículo 181.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, en beneficio de la Junta. A tal efecto, será suficiente certificación librada por el Secretario de la Junta, con el visto bueno de su Presidente, en la que conste el acuerdo de instar la vía de apremio, nombres y apellidos y domicilio del asociado moroso, la cantidad adeudada, concepto por la que se ha devengado y que la misma ha vencido y no ha sido pagada. El Ayuntamiento requerirá al interesado concediéndole un plazo de diez días para que manifieste lo que estimen conveniente a su derecho o ingrese la cantidad en la Caja de la requirente a disposición de la Junta de Compensación, y transcurrido dicho plazo resolverá lo procedente sobre la prosecución del procedimiento de apremio.

5.- También podrá la Junta instar la expropiación como beneficiaria de los terrenos pertenecientes a los propietarios que, requeridos por el plazo no inferior a tres meses, incumplieran las obligaciones y cargas impuestas por la Ley del Suelo en los términos señalados en el artículo 181 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En este supuesto, al justiprecio se sumarán las cantidades satisfechas para gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembolsarse las cuotas ordinarias que hayan sido satisfechas, ni los recargos por mora recaídos sobre alguna cuota de urbanización, que quedarán a beneficio de la Junta.





Base 17ª.- Conservación de la urbanización.

1.- En tanto no se produzca la recepción por parte del Ayuntamiento de las obras de urbanización, la conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma.

2.- En los compromisos entre la Junta y los propietarios de las fincas resultantes y los adquirentes de éstas en el futuro, deberá expresarse el compromiso relativo a la conservación de las obras y servicios de urbanización que, conforme al planeamiento urbanístico, hayan de asumir en lugar de aquéllos los futuros propietarios. Para ello, la Junta o propietarios vendedores deberán hacer constar expresamente estos compromisos en los contratos de enajenación de los solares o edificios, con expresa aceptación de tales compromisos por los adquirentes y debidamente formalizados en la correspondiente escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, una copia de cual deberá ser presentada ante el Ayuntamiento para que las relaciones y acuerdos con terceros surtan efectos ante esta Administración y se produzca la subrogación de los futuros propietarios a tal efecto.

Artà a 29 de junio de 2016.

El alcalde,

Bartomeu Gili Nadal

