

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION DEL POLIGONO 1-26.1 DEL TERMINO MUNICIPAL DE MANACOR

ARTICULO 1.

Nombre.-

Con la denominación de Junta de Compensación del Polígono 1-26.1 de Manacor, se constituye una Entidad Urbanística colaboradora que se regirá por los presentes Estatutos y por lo dispuesto en las disposiciones legales aplicables.

ARTICULO 2.

Naturaleza.-

De acuerdo con el art. 26 del Reglamento de Gestión Urbanística, la Entidad tendrá personalidad jurídica para las facultades básicas que sean necesarias para el cumplimiento de sus fines. Con carácter enunciativo y no limitativo figuran entre ellas las siguientes:

- A) Adquirir, poseer, reivindicar, permutar, gravar o enajenar toda clase de bienes de su patrimonio.
- B) Contratar préstamos, créditos, empréstitos con particulares, bancos, cajas, entidades de crédito públicas o privadas, para atender a los gastos de la Entidad para realizar las obras de urbanización con o sin garantías hipotecarias de las fincas de los asociados.
- C) Celebrar contratos, ejecutar obras en cualquier forma para el logro de sus fines, contraer obligaciones, interponer recursos y ejercitar las acciones previstas por las leyes.
- D) Promover e instar del Ayuntamiento las expropiaciones de bienes y derechos situados en el Polígono, en los casos, formas y condiciones que establecen las Normas aplicables.
- E) Instar al Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio para el cobro de las cuotas adeudadas por propietarios morosos.
- F) Resolver cuantas otras cuestiones se planteen hasta conseguir el fin propuesto de urbanizar la zona por el sistema de compensación y su recepción por el Ayuntamiento.
- G) Actuará como fiduciaria, con pleno poder dispositivo sobre las fincas o cuotas indivisas pertenecientes a los propietarios, sus miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los presentes Estatutos.
- H) Podrá dar solución en la forma que considere más adecuada para los intereses de la Entidad Urbanística y de los asociados, a problemas que puedan plantear posibles arrendamientos, aparceros, inquilinos, y titulares de cualquier derecho personal o real, que afecten a propiedades situadas dentro del Polígono, ejecutando si lo considerase necesario, las acciones y excepciones legales de todo orden que fuere necesario.

ARTICULO 3.

Domicilio.-

La Junta de Compensación tendrá su domicilio en esta ciudad, Carretera de Felanitx km. 0,100 (Frutas Lliteras, S.A.)

ARTICULO 4.

Objeto y fines.

La Junta de Compensación tendrá por objeto la gestión y urbanización del Polígono 1-26.1 por el sistema de compensación, y comprenderá entre otras las siguientes operaciones:

- A) El reparto solidario entre los propietarios de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.
- B) La ejecución de la Obras de Urbanización del Polígono.

C) La edificación, si se acordase, de los solares resultantes.

D) Cuantos actos redunden en interés y defensa de los propietarios asociados.

Para la realización de su objeto, la Junta desarrollará las determinaciones contenidas en las Bases de Actuación, formulará el Proyecto de Compensación y cederá los terrenos de cesión obligatoria de la urbanización e instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviese prevista en el Plan de Ordenación y en el Proyecto de Urbanización aplicable al Polígono.

ARTICULO 5.

Tutela del Ayuntamiento.-

La Junta de Compensación actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Manacor, que controlará la gestión de la Junta y ante él podrán interponerse los Recursos previstos en las Disposiciones legales.

ARTICULO 6.

Objeto.-

El Polígono 1-26.1, objeto de Junta de Compensación, comprende las fincas situadas dentro de su perímetro.

ARTICULO 7.

Duración.-

La duración de la Junta de Compensación será hasta el total cumplimiento de los fines recogidos en estos Estatutos.

ARTICULO 8.

Quiénes podrán incorporarse a la Junta de Compensación.-

Se consideran afectados y podrán incorporarse a la Junta, los propietarios, copropietarios, nudo-propietarios, usufructuarios o titulares del dominio útil de inmuebles o derechos reales incluidos en el Polígono; y los que lo sean del suelo exterior al Polígono que, en su caso, haya de ocuparse o ya haya sido ocupado y cedido gratuitamente para la ejecución de sistemas generales, los cuales deberán hacer efectivos sus derechos en el Polígono.

Todos los que sean copropietarios o coparticipes de un derecho real de los antes citados sobre una misma finca, habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, respondiendo proporcionalmente a sus derechos, frente a la Junta, de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo que al efecto se les señale, lo nombrará el representante del Ayuntamiento.

ARTICULO 9.

Las cargas y gravámenes que afecten al suelo, se valorarán en todo caso y la propia Junta decidirá, con arreglo a derecho, si deben ser extinguidos o son compatibles con el fin último a que se destinen los terrenos.

ARTICULO 10.

Empresas Urbanizadoras.-

También podrán incorporarse a la Junta, después de su constitución y de la aprobación del Proyecto de Urbanización, las empresas

urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión urbanística del Polígono. Deberán estar representadas por una sola persona física, salvo que otra cosa se acuerde por unanimidad, si fuesen varias.

ARTICULO 11.

Constitución de la Junta.-

Una vez que se hayan cumplido los requisitos establecidos en los artículos 161 y 162 del Reglamento de Gestión Urbanística, tendrá lugar la constitución de la Junta de Compensación mediante escritura pública en la que se designarán los cargos de los órganos rectores. Al igual que lo establecido en los artículos anteriores, estos cargos habrán de recaer necesariamente sobre personas físicas, sin necesidad de que ostenten la condición de propietarias.

ARTICULO 12.

Previamente a la constitución de la Junta, los propietarios o titulares de derechos que soliciten la incorporación, deberán presentar escrito dirigido al Ayuntamiento de Manacor, expresando sus circunstancias personales, domicilio, Documento Nacional de Identidad o Pasaporte, así como su compromiso y el de sus representados de someterse a los Estatutos y Bases de Actuación y a los acuerdos de sus Organos representativos, sin perjuicio de los recursos que quepan contra ellos. La solicitud irá acompañada de una copia del título o de nota de información registral acreditativa de su derecho.

ARTICULO 13.

Cuando sea una empresa urbanizadora la que solicite la incorporación a la Junta, con posterioridad a su constitución, acompañará la solicitud de incorporación de una propuesta económica y un presupuesto que servirán de base para que la Asamblea General, dentro de los cuarenta días siguientes, apruebe o deniegue la pretensión.

ARTICULO 14.

Derechos de los Asociados.

Los miembros de la Junta tendrán los siguientes derechos:

- a) Participar con voz y voto en las Asambleas Generales.
- b) Elegir los cargos de la Asociación y poder ser elegidos para ellos.
- c) Participar en los resultados de la Urbanización.
- d) Presentar cualquier tipo de proposición, sugerencia o proyecto, que colabore o facilite los fines de la Junta.

ARTICULO 15.

Obligaciones de los Asociados.

Serán obligaciones de los Asociados las que resulten de las Leyes, Reglamentos y Disposiciones legales aplicables y en especial las siguientes:

- A) Acatar y cumplir los presentes Estatutos, y los acuerdos de los Organos sociales, tomados dentro de sus respectivas competencias.
- B) Satisfacer las cantidades adeudadas a la Junta así como contribuir al pago de los gastos de la Asociación y Urbanización en la proporción que les corresponda, mediante el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias que se les asignen.
- C) Informar a la Asociación de los cambios de domicilio a efectos de notificaciones, citaciones, convocatorias y requerimientos.

ARTICULO 16.

Pérdida de la condición de Asociado.-

La condición de socio se perderá a petición del interesado o por acuerdo de la Junta de Compensación.

1.- En el caso de separación voluntaria, para que pueda ser efectiva, será necesario que el interesado esté al corriente de las cuotas y derramas que se hayan acordado y que renuncien a cualquier derecho que le hubiese podido corresponder como Asociado.

2.- No obstante, no se exigirá la renuncia de derechos a aquel socio que haya transmitido o enajenado a terceros aquellos derechos sobre la propiedad que lo acreditaron como socio, siempre que la persona que haya adquirido aquellos derechos solicite simultáneamente el alta como socio, subrogándose en todos los derechos y obligaciones de aquel, incluso en los pagos atrasados. La baja en todo caso será concedida por el Consejo Rector.

3.- La separación por acuerdo social sólo podrá decidirla la Asamblea General a propuesta del Consejo Rector, y habrá lugar a ello en caso de incumplimiento de las obligaciones del asociado.

En los supuestos 1 y 3, la Junta de Compensación solicitará la expropiación de los derechos sobre las parcelas del socio que hubiere perdido su condición de tal.

ARTICULO 17.

Organos de Gobierno y Administración.

- A) La Asamblea General.
- B) El Consejo Rector.
- C) El Presidente.
- D) El Secretario.

Los cargos habrán de recaer siempre en personas físicas, sean o no propietarias de fincas del Polígono.

ARTICULO 18.

Asamblea. Facultades.-

El Organo Supremo de la Junta será la Asamblea General integrada por todos los miembros asociados.

La Asamblea General tendrá las siguientes facultades:

- A) Proponer al Ayuntamiento la modificación de los Estatutos.
- B) Tomar los acuerdos para el desarrollo de la Junta de Compensación.
- C) Nombramiento y cese del Presidente de la Junta, que a su vez lo será del Consejo Rector.
- D) Nombramiento y cese de los miembros integrantes del Consejo Rector.
- E) Formulación y aprobación inicial del Proyecto de Compensación.
- F) Aprobar la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento entre asociados, definidos en el Proyecto de Compensación.
- G) Fijar las aportaciones y su periodicidad para realizar las obras de urbanización.
- H) Aceptar la incorporación de empresas urbanizadoras o constructoras o rechazarlas.
- I) Elevar el Proyecto de Urbanización para su aprobación por el Ayuntamiento.
- J) Autorizar la contratación de las obras.
- K) Fijar los plazos para las aportaciones económicas ordinarias y extraordinarias.
- L) Enajenar los terrenos que se reserve la Junta en el Proyecto de Compensación para hacer frente a los gastos de urbanización.
- LL) Edificar los solares resultantes, si así se acordase.

M) Concertar créditos de cualquier clase para el pago de gastos y de obras de urbanización, con garantía incluso hipotecaria de los terrenos incluidos en el Polígono.

N) Aprobar la Memoria anual y las cuentas de la Junta.

Ñ) Distribuir los beneficios y pérdidas según las reglas contenidas en las Bases de actuación.

O) Acordar la disolución y liquidación de la Junta.

Y cualquier otra que afecte con carácter relevante a la vida de la misma.

ARTICULO 19.

Consejo Rector. Facultades.-

El Consejo Rector estará constituido por el Presidente de la Junta, el Secretario, que asistirá a sus sesiones con voz pero sin voto, y dos miembros, como mínimo, de la Junta, de los cuales uno será designado por el Ayuntamiento de Manacor. Sus acuerdos se adoptarán por mayoría de sus miembros.

Podrán formar parte del Consejo Rector los asociados, los representantes de cualquier Empresa Urbanizadora que se incorpore a la Junta y cualquier persona física que, aun no siendo propietaria, fuera designada por la Asamblea General.

ARTICULO 20.

El Consejo Rector designará a la persona que haya de desempeñar el cargo de Secretario. Dicho nombramiento podrá recaer en persona que no reúna condición de asociado. El Secretario del Consejo lo será también de la Asamblea.

ARTICULO 21.

El Consejo Rector ostentará la representación de la Junta y ejercerá todos los actos de administración y gestión, sin excepción alguna.

Con carácter enunciativo y no limitativo, le corresponden las siguientes facultades concretas:

A) Ejecutar, cumplir y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y del propio Consejo Rector.

B) Administrar la Junta con arreglo a los presentes Estatutos y demás disposiciones legales aplicables.

C) Desarrollar y controlar la gestión económica, conforme a las previsiones acordadas por la asamblea y contabilizar los resultados de la gestión.

D) Adoptar los acuerdos necesarios para el ejercicio de las facultades de la Junta, establecidas en el art. 4 de estos Estatutos y Base 2ª, con la excepción de aquellos actos que requieran la previa autorización de la Asamblea.

E) Contratar asesoramiento técnico y jurídico en orden a todas aquellas actuaciones que sean necesarias para la gestión de la urbanización y ejercitar todas las demás facultades de Gobierno y Administración no reservadas a la Asamblea General y las que ésta encomiende.

De cada sesión de los Organos Colegiados, el Secretario levantará Acta, que comprenderá la indicación de las personas que hayan intervenido, así como las circunstancias del lugar y tiempo en que se ha celebrado, los puntos principales de deliberación, la forma y resultados de las votaciones y el contenido del acuerdo.

Las Actas serán firmadas por el Secretario, con el visto bueno del Presidente y se aprobarán en la misma o en posterior sesión.

El Secretario advertirá toda manifiesta ilegalidad en los acuerdos que se pretendan adoptar. Si no obstante esta advertencia fuese tomado el acuerdo, el Secretario lo comunicará al Ayuntamiento.

El mandato del Consejo Rector tendrá una duración de tres años.

ARTICULO 22

Corresponde al Presidente:

a.- Convocar, presidir y levantar las sesiones y dirigir las deliberaciones, e incluso ejecutar los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.

b.- Representar formalmente a la Junta ante toda clase de autoridades, administraciones públicas, instituciones y particulares.

c.- Comparecer en juicio en representación de la Junta, ejercitando en los más amplios términos las acciones y excepciones judiciales y administrativas que a ésta correspondan, a cuyo efecto podrá otorgar poderes para pleitos a favor de Letrados y Procuradores, con facultades inclusive para allanarse, renunciar o transigir.

El presidente designado en el acto fundacional de la Junta tendrá un mandato de un año de duración, al cabo del cual podrá ser reelegido por la asamblea por tiempo limitado o indefinido

ARTICULO 23.

De la Asamblea General. Funcionamiento.-

1) La convocatoria corresponderá al Presidente y deberá ser acordada y notificada con una antelación mínima de diez días naturales. Con la convocatoria se acompañará el Orden del día.

2) El Orden del día se fijará por el Presidente.

3) No obstante, quedarán válidamente constituidos los Organos Colegiados, aún cuando no se hubiesen cumplido los requisitos de la convocatoria, cuando se hallen reunidos todos los miembros y así lo acuerden por unanimidad.

ARTICULO 24.

Las Asambleas se celebrarán en el domicilio señalado en el artículo 3.

ARTICULO 25.

La Asamblea se reunirá por lo menos una vez al año, en sesión ordinaria, para la aprobación de las cuentas y presupuestos, que redactará y presentará el Consejo Rector, así como para proceder a la renovación de los componentes de éste, cuando proceda.

ARTICULO 26.

Se celebrarán además las Asambleas Extraordinarias, cuando lo acuerde el Presidente.

ARTICULO 27.

La convocatoria de las Asambleas se efectuará mediante correo certificado, señalando día y hora para la celebración en primera y segunda convocatoria, y el Orden del día de los asuntos a tratar. La segunda convocatoria podrá tener lugar una hora después de la primera.

ARTICULO 28.

Para que quede constituida la Asamblea en primera convocatoria, será necesario que concurran las dos terceras partes de las cuotas.

La Asamblea quedará válidamente constituida en segunda convocatoria, una vez transcurrida una hora de haberse intentado en la primera, siempre que a ella concurran un tercio, como mínimo, de los asociados y entre ellos el Presidente y el Secretario.

ARTICULO 29.

Los Asociados podrán hacerse representar libremente en las Asambleas, por cualquier persona mayor de edad, mediante poder notarial o carta dirigida al Presidente legitimada por el Secretario.

ARTICULO 30.

La cuota de participación de cada asociado se fijará atendiendo a la superficie de las fincas respectivamente aportadas, computando un voto por cada cien metros cuadrados y otro más por cada fracción que exceda.

ARTICULO 31.

Los acuerdos de la Asamblea se tomarán por mayoría que represente la mitad más uno de los votos emitidos y en caso de empate en el resultado de las votaciones, el mismo se dirimirá por el voto de calidad del Presidente.

Sin embargo precisarán el voto favorable de la mayoría de miembros de la Junta, que a su vez supere los dos tercios de las cuotas de participación, los acuerdos sobre modificación de Estatutos, aprobación del proyecto de compensación, incorporación de empresas urbanizadoras y edificación de solares.

ARTICULO 32.

El Consejo Rector. Funcionamiento.-

El Consejo Rector será convocado por el Presidente con una antelación mínima de 48 horas.

No será necesaria la convocatoria expresa cuando el Consejo Rector haya tomado el acuerdo de celebrar reuniones periódicas en lugar, día y horas determinados, o cuando en una sesión se acuerde lugar, día y hora de la siguiente reunión.

ARTICULO 33.

Para que pueda constituirse el Consejo Rector en primera convocatoria, será necesaria la asistencia de la mitad más uno de sus componentes.

ARTICULO 34.

A cada Consejero le corresponde un voto.

Los acuerdos se tomarán por mayoría de la mitad más uno de los votos emitidos, decidiendo en caso de empate el Presidente.

El lugar de reunión será el designado en el artículo 3.

ARTICULO 35.

Todos y cada uno de los componentes del Consejo Rector podrán ser depuestos por acuerdo de la Asamblea.

ARTICULO 36.

El Consejo Rector queda facultado para delegar todas o parte de sus atribuciones en la persona o personas que designe, a la que le podrá otorgar los correspondientes poderes, así como nombrar un Gerente.

ARTICULO 37.

Disposición común a la Asamblea y Consejo Rector.-

No obstante lo dispuesto en los artículos 23 y 24 en cualquier caso en que se hallaren reunidos en su totalidad todos los que debieran participar, podrán constituirse, si hubiera unanimidad en ello y en los temas a tratar, en Asamblea o Consejo Rector, sin necesidad de convocatoria y podrán tomar los acuerdos que sean de la competencia de uno de otros órganos.

Tales acuerdos deberán tomarse con las mayorías y demás requisitos establecidos para cada materia en estos Estatutos.

ARTICULO 38.

Medios económicos.-

1.- Quedan constituidos por las aportaciones de los asociados y los créditos que se concertan con la garantía de los terrenos incluidos en el Polígono, así como por la financiación lícita que se obtenga por cualquier medio, entre ellas la enajenación de terrenos o solares.

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

A) Cuotas ordinarias destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta, de conformidad con las previsiones a tal efecto señaladas por la Asamblea General.

B) Cuotas extraordinarias, destinadas al pago del coste de la gestión y ejecución de la Urbanización, según lo establecido en las Bases de Actuación, en relación con la forma y plazos de estas aportaciones.

3.- Las cuotas ordinarias en cuanto rebasen los doscientos cuarenta euros (240,- euros) al año se fijarán en una cuota igual a dicha cuantía para cada Asociado; respecto al exceso, se distribuirá en proporción a las unidades de valor que le correspondan según las bases.

4.- A las empresas urbanizadoras y constructoras, en su caso, se les valorará su aportación de obras, según presupuestos o facturas correspondientes a trabajos realizados revisados por Técnico designado por el Consejo Rector.

ARTICULO 39.

Exacción de aportaciones.-

La efectuará el Consejo Rector en la cuantía y plazos acordados, mediante requerimiento individual.

Transcurrido un mes desde el requerimiento de pago, cuando algún miembro incumpla su obligación, haciéndose patente su negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, ésta podrá optar entre solicitar del Ayuntamiento la aplicación de la expropiación al miembro moroso, o interesar del mismo el cobro de la deuda por la vía de apremio, con los intereses y recargos que proceda.

Las cantidades percibidas aplicando este procedimiento, se entregarán por el Ayuntamiento a la Junta.

ARTICULO 40.

Contabilidad.-

La Junta llevará la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados, para que en todo momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzca de ello las cuentas que han de rendirse.

La contabilidad estará a cargo del miembro del Consejo Rector designado para la custodia de fondos, bajo la supervisión del Presidente.

ARTICULO 41.

Régimen jurídico. Recursos.-

Contra los actos y acuerdos de la Junta, cabrá Recurso interno de reposición ante el Organo que lo hubiese dictado, en el plazo de 15 días. Transcurrido un mes desde la interposición sin que se notificara su resolución, se entenderá desestimado.

Desestimado en forma expresa o presunta, el Recurso interno ante la Junta, el interesado podrá interponer Recurso ante el Ayuntamiento, en el plazo de 15 días.

ARTICULO 42.

Sin perjuicio de lo establecido en los precedentes artículos, los acuerdos recurridos serán válidos e inmediatamente ejecutivos, incluso para los disidentes o ausentes.

Ello no obstante, podrá suspenderse el acuerdo, en aquellos casos en que quien haya de resolver la cuestión sujeta a recurso, sin prejuzgar la resolución que haya de dictar, acuerde acceder a la petición que se formule en aquel sentido.

ARTICULO 43.

Interdictos.-

Los miembros de la Junta no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión frente a resoluciones de la Junta adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas o cuotas indivisas de aquellas. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta ocupe bienes y sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el Plan que se ejecute.

ARTICULO 44.

Disolución.-

Se producirá con el cumplimiento de los fines para los que fue creada la Junta, y requerirá en todo caso, la aprobación del Ayuntamiento. La Junta no podrá solicitar la aprobación de la disolución, mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estén pendientes.

ARTICULO 45.

Para solicitar la disolución, se requerirá que todos los Asociados, en su calidad de propietarios, se subroguen individualmente, por lo que se refiere a las fincas de sus respectivas pertenencias, en los compromisos de toda índole que la Junta hubiese contraído con el Ayuntamiento.

ARTICULO 46.

Liquidación.-

Acordada válidamente la disolución de la Junta, su Consejo Rector procederá a la liquidación mediante el cobro de créditos y pago de deudas, y el remanente, si lo hubiere, se distribuirá entre sus miembros en la proporción que corresponda.

ARTICULO 47.

Interpretación.-

El Consejo Rector está facultado para interpretar, aplicar y hacer cumplir los presentes Estatutos, y para resolver provisionalmente hasta la siguiente Asamblea General, cualquier situación que en ellos no esté prevista.

ARTICULO 48.

Los presentes Estatutos se completan con las Bases de Actuación, y en lo no previsto por ambos, se aplicará lo dispuesto en la Ley del Suelo, en el Reglamento de Gestión Urbanística y demás disposiciones generales sobre urbanismo.

MANACOR, a tres de Noviembre de dos mil seis.

BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION DEL POLIGONO 1-26.1 DE MANACOR.

BASE 1.

La urbanización de los terrenos englobados en el Polígono 1-26.1 se ejecutará a iniciativa privada mediante sistema de compensación regulado en la Ley del Suelo y Reglamento de Gestión Urbanística.

El ámbito de actuación será el Polígono 1-26.1 tal como queda delimitado en las Normas Subsidiarias de Manacor.

BASE 2.

El desarrollo del sistema de compensación comprenderá las siguientes actuaciones:

- a) La redacción del Proyecto de Urbanización.
- b) La realización de las obras de Urbanización.
- c) La compra o expropiación a los afectados no asociados de los terrenos y de los derechos sobre los mismos en la forma establecida en los Estatutos, en su caso.
- d) La distribución de los terrenos susceptibles de edificación privada entre los propietarios y demás partícipes de la Junta, en proporción a sus participaciones.
- e) La cesión al Ayuntamiento de todos los terrenos ocupados por los viales, zonas verdes y otros de cesión obligatoria, en su caso, conforme a las determinaciones de la ordenación a ejecutar. A estos efectos se tendrán en consideración las cesiones ya efectuadas con anterioridad para la ejecución de sistemas generales.

BASE 3.

Se estimará que son gastos de la Urbanización los siguientes:

- A) La redacción del proyecto de urbanización y sus eventuales modificaciones.
- B) La preparación y redacción de los Estatutos y de estas Bases de la Junta de Compensación y asesoramiento.
- C) La redacción del Proyecto de Compensación.
- D) El costo de las obras de Urbanización hasta su terminación y su recepción por el Ayuntamiento de Manacor.
- E) Los gastos jurídicos, notariales, registrales, etc. de gestión y administración, así como cualquier otro procedente para el desarrollo de la Junta de Compensación.
- F) Los costos, intereses, y gastos financieros de los créditos, que en su caso puedan ser concertados por la Junta para la realización de la Urbanización y cualquier otro que fuera de legal procedencia.
- G) El pago de las cantidades que se hayan de satisfacer conforme al apartado c) de la Base 2.
- H).- Cualesquiera otros que sean necesarios o idóneos para el cumplimiento de los fines de la Junta de Compensación y para la gestión urbanística que se propone, de modo que el contenido de los anteriores párrafos ha de entenderse como enumerativo y no limitativo.

BASE 4.

En función de la superficie de los terrenos aportados, se asignará una cuota de participación a cada uno de los propietarios de terrenos que servirá para definir los solares que deban adjudicárseles y para el reparto de las cargas y costes de la urbanización.

BASE 5.

Los derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas se valorarán en arreglo a las normas que rigen la expropiación forzosa.

BASE 6.

Las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que, en su caso, debieran derruirse o demolerse, se valorarán con independencia del suelo, con arreglo a las normas que rigen la expropiación forzosa.

BASE 7.

Cuando los titulares del art. 8 de los Estatutos, no entren a formar parte de la Junta de Compensación, el pago de los precios de compra convenidos o de los derivados de expropiación, correrá a cargo siempre de la Junta de Compensación, que adquirirá a cambio los derechos expropiados para darles el destino que corresponda conforme a la BASE 2, apartados d) y e).

BASE 8.

Valoraciones en caso de incorporación de empresas urbanizadoras.

Las aportaciones de empresas urbanizadoras se valorarán teniendo en cuenta el coste presupuestario del Proyecto de Urbanización o de los sectores o partidas que vayan a ejecutar, conviniéndose con la Junta, en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva, o si incluye cláusula de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la Asamblea General.

BASE 9.

La contratación de obras de urbanización y, en su caso, las de edificación se efectuarán de acuerdo con lo previsto en el art. 176 del R.G.U. La contratación de las obras de urbanización se efectuará por concierto directo.

BASE 10.

Las empresas encargadas de realizar las obras serán responsables ante la Junta de Compensación de la calidad de las mismas.

BASE 11.

Las empresas constructoras o urbanizadoras, podrán concertar o subcontratar con terceros la realización de determinadas unidades de obra, pero para la celebración de estos subcontratos deberá ponerlo en conocimiento, por escrito, de la Junta, con indicación de los partes de obra a realizar y sus condiciones técnicas, económicas y de tiempo, a fin de que la Junta las autorice.

En ningún caso podrá subcontratarse más de un 50 por cien del total presupuestado de la obra principal.

BASE 12.

Las fincas resultantes se valorarán en función del aprovechamiento del Polígono y con criterios objetivos y generales.

La valoración se basará en la edificabilidad de cada uso que en el mismo pueda ejercerse.

BASE 13.

La adjudicación de las fincas resultantes a los miembros de la Junta se efectuará en proporción a los bienes y derechos aportados estándose a lo establecido en los arts. 89 y 97 del R.G.U.

Se procurará, siempre que lo consientan las exigencias de la parcelación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo al de las parcelas de hecho actualmente existentes, sobre los que los respectivos copropietarios ejercen actos posesorios individualizados.

No podrá adjudicarse como fincas independientes, superficies inferiores a la parcela mínima edificable, o que no tenga una configuración conforme al planeamiento.

BASE 14.

Cuando la escasa cuantía de los derechos o titulares derechos reales de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en pro-indiviso a tales propietarios. Esta misma regla se aplicará en cuanto a los excesos, cuando por exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.

BASE 15.

No obstante, si la cuantía de los derechos de los propietarios o titulares de derechos reales no alcanzare el 15 por cien de la parcela mínima edificable, la adjudicación deberá sustituirse por una indemnización en metálico. La misma regla se aplicará cuando los excesos a que se refiere la base anterior no alcancen dicho tanto por ciento.

En cualquier caso se tendrá en cuenta lo establecido en los artículos 89 a 97, ambos inclusive, del Reglamento de Gestión Urbanística.

BASE 16.

Por lo que se refiere a los supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación que darán lugar a la expropiación de sus bienes y derechos, se atenderá el art. 181 del R.G.U.

Las fincas expropiadas como sanción a los miembros de la Junta se tasarán por su valor como suelo aportado, y al incumplidor se le devolverá además el 75% de las cantidades que hubiere satisfecho a la Junta, la que retendrá el resto en concepto de indemnización por los gastos, daños y perjuicios ocasionados y, en cuanto pudiere exceder, en concepto de penalización.

BASE 17.

Los propietarios de terrenos o titulares de otros derechos han de realizar sus aportaciones a la Junta en metálico. El pago se efectuará dentro de los plazos fijados por la Asamblea General. Se entenderá que existe incumplimiento por parte del asociado si dejara de ingresar las cantidades necesarias por un plazo superior a los 30 días.

BASE 18.

Los inmuebles que se construyan por la junta se valorarán en función del coste de ejecución más gastos, y con el beneficio industrial que corresponde. El criterio de fijación del precio de venta a terceras personas será el de mercado vigente en aquel momento.

BASE 19

La distribución de beneficios o pérdidas se hará a prorrata entre todos los adjudicatarios de fincas resultantes en propiedad, en proporción a sus porcentajes de participación.

BASE 20

Respecto al momento en que pueda edificarse sobre los solares resultantes, se estará a lo dispuesto por el art. 42 del R.G.U., sin perjuicio de la correspondiente licencia municipal que deba obtenerse.

BASE 21

En cuanto a las cuotas de conservación, su pago corresponderá a los adjudicatarios de las fincas en proporción al valor de las recibidas, y su exacción la llevará a efecto la Junta.

BASE 22

La incorporación de cualquier otro partcipe, significará la aceptación de las presentes Bases.

BASE 23

En lo que aquí no haya sido expresamente previsto, se estará a las disposiciones de la Ley del Suelo, Reglamento de Gestión Urbanística, Ley de Expropiación Forzosa y demás disposiciones legales que sean de aplicación.

Manacor, a tres de Noviembre de dos mil seis.